

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

FALCIATORI ROSITA

contro

[REDACTED]

(R.G.E. n° 20/2008)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del G.E. Dr Carmine PINELLI, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, ed all'udienza del 20/11/2008, prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Nella stessa udienza venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nel Certificato Notarile ipocatastale e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e verifiche preliminari presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto al fine di reperire le planimetrie dell'unità immobiliare e le eventuali autorizzazioni edificatorie dell'immobile.

Successivamente con raccomandata del 21/11/2008, il sottoscritto comunicava alle parti la data per il sopralluogo fissata per il 04/12/2008 alle ore 10,00 (vedasi Allegato "2").

Il giorno ed all'ora stabilita il sottoscritto coadiuvato da un collaboratore, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel comune di Spoleto, Fraz. Ancaiano.

Sul posto non era presente né l'esecutato, né persona da lui incaricata, per cui non si è proceduto alle operazioni peritali.

Durante l'attesa, veniva eseguito il rilievo fotografico esterno della porzione di immobile.

Trascorsi circa 30 minuti senza che si presentasse alcuno, il sottoscritto decideva di interrompere le operazioni e fare ritorno alla propria sede, lasciando una comunicazione scritta nella cassetta della posta, richiedendo all'esecutato di essere contattato per un successivo sopralluogo.

Successivamente, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Sig. (esecutato), stabilendo la data per effettuare il successivo sopralluogo per il giorno 11/12/2008 alle ore 16,00 sempre sui luoghi di causa.

Il giorno ed all'ora stabilita il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da un collaboratore, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione in Fraz. Ancaiano.

Sul posto era presente il Sig. o).



Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno dell'immobile e nella verifica delle planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

**Si precisa che durante il sopralluogo, è emerso che prospiciente al fabbricato abitativo, è stato realizzato un camino, un tratto in gradoni in pietra incassati nella parete rocciosa ed utilizzati come panchine, un muro di contenimento in pietra con sovrastante rete metallica e una pavimentazione in calcestruzzo e pietra utilizzata per eseguire manovre di veicoli (vedasi foto – Allegato "6").**

**Tali opere, realizzate dalla precedente proprietaria [REDACTED] con Autorizzazione in Sanatoria n. 316 del 1999, attualmente sono utilizzate dall'esecutato anche se edificate su area la cui proprietà non è stata mai accertata tant'è che, la Sig.ra [REDACTED] con apposita autocertificazione depositata presso il Comune di Spoleto, dichiarava la sua disponibilità alla demolizione dei manufatti nel caso in cui i legittimi proprietari ne facessero richiesta. Tale eventualità è specificata anche nell'Autorizzazione in Sanatoria rilasciata.**

**In conseguenza a ciò, in sede di stima, tali opere non verranno considerate non essendo certa la proprietà.**

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 allegata – fascicolo 1.

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. Giancarlo Polinori**



TRIBUNALE DI SPOLETO  
Repositato in cancelleria oggi

15 GEN. 2009

--- Lotto Unico ---

**RELAZIONE DI STIMA****Descrizione analitica degli immobili**

IMMOBILE E TERRENO SITI NEL COMUNE DI SPOLETO, FRAZ. ANCAIANO

**A) Abitazione distinta nel N.C.E.U. al Fog. 292 P.IIa 41 sub 5**

Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione eretto su due livelli e confinante per più lati con altra proprietà, strada privata, salvo altri. L'intero bene oggetto di pignoramento, è ubicato in un piccolo borgo nelle vicinanze del comune di Spoleto, Fraz. Ancaiano.

L'edificio è raggiungibile dalla S.S.Flaminiata n° 3 direzione Terni per 15 km ed altri 16 km circa percorrendo la SP468, fino alla piccola frazione; gli ultimi 500 m attraverso una strada privata fino al fabbricato esecutato. La strada privata, secondo dichiarazioni del Sg. ████████ è percorribile dai frontisti e da tutti gli aventi diritto.

Il fabbricato principale d'abitazione, è realizzato con strutture verticali in muratura e strutture orizzontali e coperture in legno; manto di copertura in coppi con canali di gronda e discendenti in rame.

Esternamente le facciate sono irregolari ed a pietra faccia vista.

All'alloggio **(A.1)** si accede attraverso un portoncino in legno che immette direttamente nella zona giorno.

**A.1) - L'abitazione**, disposta su due livelli, è composta da cucina, pranzo con camino, soggiorno, disimpegno e w.c. al piano terra e bagno, ripostiglio, disimpegno, vano scala e n. 2 camere da letto al piano primo. I due piani sono collegati tra loro attraverso scala interna in ferro con rivestimento in legno. Internamente le pavimentazioni sono tutte realizzate in cotto ad eccezione dei servizi igienici che sono con mattonelle di gres ceramico.

Il wc al piano terra, dotato di tutti i sanitari, è corredato di doccia a pavimento mentre il bagno al piano primo, è dotato di vasca da bagno e scaldia acqua elettrico.

I rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres ceramico come la cucina.

Gli infissi di porte interne sono tutti in legno, così come gli infissi di finestre provvisti di scuretti interni sempre in legno. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono in legno ad eccezione del soggiorno che è rivestito con controsoffitto in cartongesso.

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed a norma, mentre l'impianto di riscaldamento, in corso di realizzazione, prevederà stufa a legna a produzione di calore con elementi radianti (termosifoni).

L'alloggio, che si presenta in buono stato di manutenzione (vedasi foto Allegato "6"), ha una altezza media interna di ml. 2,30 al piano terra e di ml. 2,85 al piano primo e si sviluppa per una superficie lorda di mq. 143,04 ed utile di mq. 88,01.

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

Piano Terra

- cucina ..... mq. 8,20
- pranzo ..... mq. 18,24
- soggiorno ..... mq. 11,84
- wc ..... mq. 3,12
- disimpegno ..... mq. 4,14

Sommano mq. 45,54

Piano Primo

- disimpegno ..... mq. 9,63
- vano scala ..... mq. 2,30
- bagno ..... mq. 5,83
- ripostiglio ..... mq. 1,20
- camera 1 ..... mq. 14,04
- camera 2 ..... mq. 9,47

Sommano mq. 42,47

Totale complessivo mq. 88,01

**B) Terreno distinto nel C.T. fog. 292 p.IIa 99**

Trattasi di terreno di natura uliveto, sito nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

Allo stato attuale però, si presenta in totale stato di abbandono con vegetazione spontanea e residui di lavorazioni edili e pietrame.

Esso confina con altre ditte per più lati, salvo altri ed ha una superficie complessiva di mq. 130.

In base al PRG attuale (vedasi allegato "3"), ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea "A" (MAC – Macrozone della conservazione) – AB: tessuti di edilizia tradizionale

Le "macrozone della Conservazione" sono quelle parti del territorio urbano finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici.

**Si precisa che tale rata di terreno, in sede di stima, sarà annessa all'abitazione come corte adibita a giardino, in quanto strettamente correlata con essa.**

**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:

Abitazione al Piano Terra e Piano Primo

➤ **Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Spoleto:**

Fog. 292 P.IIa 41 Sub 5 – Zona Cens. 2 – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza vani 6 –  
Superficie Catastale 116 – Rendita € 325,37

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed è intestata a:

- proprietà per 1/1 (esecutato);

Terreno

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

Fog. 292 P.IIa 99 – Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie (mq.) 130

Reddito Dominicale € 0,37 – Reddito Agrario € 0,10

ed è intestata a:

- proprietà per 1/1 (esecutato).

**Stato di possesso degli immobili nel ventennio**

Dall'esame della Relazione Notarile in atti, e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto che compone il Lotto Unico, è in piena proprietà alla ditta esecutata come segue:

**Immobile A)** distinto al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al Fog. 292 - P.IIa 41 sub 5

Fino al 15/03/1988 in proprietà a:

Dal 15/03/1988 fino al 07/02/2007 in proprietà a:

- regime di comunione legale dei beni;

Dal 07/02/2007 ad oggi in proprietà a:

a seguito atto di compravendita del Notaio Pasqualini Gianluca del 07/02/2007, rep. 51701, trascrizione n. 559 del 13/02/2007.

**Immobile B)** distinto al C.T. del Comune di Spoleto al Fog. 292 - P.IIa 99

Fino al 15/03/1988 in proprietà a:

Dal 15/03/1988 fino al 17/06/1991 in proprietà a:

- in regime di comunione legale dei beni;

- in regime di comunione legale dei beni;

Dal 17/06/1991 fino al 22/03/2002 in proprietà a:

- in regime di comunione legale dei beni;

Dal 22/03/2002 fino al 26/02/2003 in proprietà a:



Dal 26/02/2003 fino al 07/02/2007 in proprietà a:

-

-

Dal 07/02/2007 ad oggi in proprietà a:

-

a seguito atto di compravendita del Notaio Pasqualini Gianluca del 07/02/2007, rep. 51701, trascrizione n. 559 del 13/02/2007.

### **Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull' immobile**

Sul bene oggetto di pignoramento e formante 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:

**a) TRASCRIZIONE n. 1153 del 10/04/2008**

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 07/04/2008 contro ed a favore della (Creditore Procedente).

**b) ISCRIZIONE Reg. Part. n. 1061 – Reg. Gen. 4901 del 11/09/2008**

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale per la somma totale di € 102.198,52 a favore della Equitalia Terni S.p.a. con sede in Terni e contro

### **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 terreno e del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del terreno e del fabbricato, servizi, 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** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione. Essendo però difficile reperire i valori al metro quadrato di singole tipologie di superficie (valore appartamento, 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 (art. 13 Legge 392 del 27/07/1978):

1. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
2. il 15% della superficie scoperta (corte adibita a giardino).

Quindi adottando il valore di €/mq. 1.100,00, il più probabile valore di mercato della quota di proprietà del bene pignorato sarà:

**LOTTO UNICO – Piena proprietà per la quota di 1/1, su:**

Immobile di civile abitazione elevato su due livelli, composto da cucina, pranzo con camino, soggiorno, disimpegno e w.c. al piano terra e bagno, ripostiglio, disimpegno, vano scala e n. 2 camere da letto al piano primo, della superficie utile totale pari a mq. 88,01, con annesso terreno (corte adibita a giardino) della superficie di mq. 130,00, il tutto ubicato nel Comune di Spoleto, Fraz. Ancaiano del valore di:

**Abitazione al piano terra e primo con corte adibita a giardino (terreno) annessa**

Piano Terra

- Cucina

superficie convenzionale (mq. 8,20 x 100%) = ..... mq. 8,20

- Pranzo

superficie convenzionale (mq. 18,24 x 100%) = ..... mq. 18,24

- Soggiorno

superficie convenzionale (mq. 11,84 x 100%) = ..... mq. 11,84

- w.c.

superficie convenzionale (mq. 3,12 x 100%) = ..... mq. 3,12

- Disimpegno

superficie convenzionale (mq. 4,14 x 100%) = ..... mq. 4,14

Piano Primo

- Disimpegno

superficie convenzionale (mq. 9,63 x 100%) = ..... mq. 9,63

- Vano scala

superficie convenzionale (mq. 2,30 x 100%) = ..... mq. 2,30

- Ripostiglio

superficie convenzionale (mq. 1,20 x 100%) = ..... mq. 1,20

- Bagno

superficie convenzionale (mq. 5,83 x 100%) = ..... mq. 5,83

- Camera 1

superficie convenzionale (mq. 14,04 x 100%) = ..... mq. 14,04

- Camera 2

superficie convenzionale (mq. 9,47 x 100%) = ..... mq. 9,47

- corte (giardino)

superficie convenzionale (mq. 130,00 x 15%) = ..... mq. 19,50

Totale superficie convenzionale mq. 107,51

per cui moltiplicando la superficie convenzionale totale pari a mq. 107,51 per il valore al metro quadrato di € 1.100,00, si avrà il valore dell'intero compendio immobiliare pari ad € 118.261,00 da cui, detraendo:

- la somma forfettaria di € 4.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- la somma di € 3.547,83 pari al 3% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti.

per cui si avrà il valore dell'intero **LOTTO UNICO** (fabbricato e corte) pari ad € 110.713,17 arrotondato prudenzialmente in difetto ad **€ 110.000,00**

**(diconsi euro centodiecimila virgola zerozero centesimi)**

### **Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche**

Dalle indagini effettuate, è risultato:

- che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie rilasciate dal catasto urbano di Perugia;
- è stata rilasciata autorizzazione Prot. n. 28612 del 26/06/06 intestata a (vecchio proprietario), per la realizzazione di un muro di sostegno e giardino sulla p.lla 99 fog. 292. Opere non realizzate.
- è stata rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria n. 316/1999 intestata a (vecchia proprietaria) per la sistemazione esterna di un'area prospiciente il fabbricato (realizzazione di un camino, un tratto in gradoni in pietra incassati nella parete rocciosa ed utilizzati come panchine, un muro di contenimento in pietra con sovrastante rete metallica e una pavimentazione in calcestruzzo e pietra utilizzata per eseguire manovre di veicoli).

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.

#### **Allegati Lotto Unico – Fascicolo 1:**

1. Riepilogo Fascicolo 1 – Lotto Unico;
2. Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
3. Stralcio del PRG;
4. Planimetria catastale (vax) con individuazione degli immobili;
5. Planimetrie dell'immobile acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia;
6. Schede fotografiche immobile Lotto Unico;
7. Visure Catastali attuali;
8. Visure RR.II. attuali;
9. Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Spoleto;
10. Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.

Spoleto li, 19 gennaio 2009

**IL C.T.U.**  
**Geom. Giancarlo Polinori**