



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° 226/19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. Simone Salcerini

\*\*\*

*Promossa da:*

( )

*Contro:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRATIVA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Geom. Claudio Ceci**

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – [stclaudioceci@libero.it](mailto:stclaudioceci@libero.it) – [claudio.ceci@geopec.it](mailto:claudio.ceci@geopec.it)

CCECLD55M09C7450 - 01625960545

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.mo Giudice Dott. Simone Salcerini

Esecuzione Immobiliare n° 226/2019

Promossa da: ( )

Contro: ( )  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA INTEGRATIVA**

**Premessa:**

**La presente relazione integra quella già depositata in data 15.06.2021. Per mera dimenticanza, nella suddetta relazione il sottoscritto non ha evidenziato completamente i dati relativi al diritto di abitazione assegnato alla coniuge con decreto di omologazione del Tribunale di Spoleto n. ... del 17.05.2016.**

Con provvedimento del Giudice Dott. Simone Salcerini del 03.12.2020, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°226/2019.

Il giorno 04.02.2019, il sottoscritto accettava telematicamente l'incarico (All. n.1)

Il G.E. assegnava 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente 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 edilizia 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 cessioni 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 mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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 corrispondendo 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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 coniuge del 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; ecc...) 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 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 abbassamento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

*18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

*- dica se esso è 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 congruagli 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 del 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”.*

## **PREMESSA:**

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 19.02.2021 alle ore 12:00 presso gli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Norcia, Loc. Frascaro, via della Luce. (All. n.2)

Al sopralluogo era presente la Sig.ra \_\_\_\_\_ in rappresentanza di parte esecutata; è stato eseguito l'accesso internamente alle porzioni immobiliari, sono state rilevate le misurazioni ed è stato realizzato un reportage fotografico del quale si allega una parte nella presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi (All.3).

## **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI:** (All. n.4)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato in una porzione immobiliare destinata ad abitazione facente parte di un fabbricato di più vasta consistenza, sito nel Comune di Norcia, Loc. Frascaro, via della Luce 22.

Il complesso è ubicato in una piccola frazione del comune posta ad una distanza di circa km 8,5 a sud-est dal centro di Norcia. La zona è stata interessata dagli interventi calamitosi del 24.08.2016 e successivi, la maggior parte della frazione al momento del sopralluogo risultava disabitata.





L'abitazione (All. n.5) è accessibile da via della Luce con ingresso sul lato nord-est, si sviluppa su n. 2 piani fuori-terra, come di seguito suddivisi:

- Piano terra, adibito a "zona giorno", composto da pranzo, soggiorno, cucina, un w.c. ed un ripostiglio, per una superficie utile di mq. 54,50 corrispondenti a **mq. 74,70 di superficie commerciale**. L'altezza utile interna varia da un minimo di ml 2,36 nella zona soggiorno ad un massimo di ml. 2,80 nella zona pranzo.
- Piano primo adibito a "zona notte", si compone di 3 camere da letto, un bagno, un disimpegno per una superficie utile totale di mq. 51,05, corrispondenti a **mq. 62,30 di superficie commerciale**; l'altezza utile interna è di ml. 2,60. È presente un terrazzo sul lato nord di **mq. 8,50** accessibile dalle camere da letto prospicienti il medesimo. Dal locale w,c, è presente una botola con porta per l'accesso al sottotetto, non praticabile e non ispezionato.

I pavimenti sono misti in ceramica, gli infissi finestrati sono con telaio in legno con vetro doppio, il portone di ingresso è in legno massello, mentre quelli interni sono in legno tamburato; gli impianti tecnologici presenti sono elettrico, idrico-sanitario e termico con corpi scaldanti in alluminio.



Il fabbricato è stato edificato presumibilmente nei primi anni del '900, ed è stato interessato da interventi edilizi di ristrutturazione e miglioramento sismico negli anni '74 ed '88. A seguito degli eventi sismici del 24.08.2016 e successivi è stato interessato anche da interventi di riparazione e consolidamento strutturale. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante, i solai di interpiano sono in parte in latero cemento, in parte con struttura a volta, quello di copertura è a falda con unica pendenza con sovrastante manto di copertura in coppo-tegola. Esternamente si presenta completamente intonacato e tinteggiato, in buono stato per quanto concerne la condizione manutentiva. Per quanto riguarda la condizione strutturale dell'immobile, si considera il medesimo in buono stato, visti i recenti interventi di ripristino e miglioramento realizzati.

**DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.6)**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Norcia gli immobili sono individuati al Foglio n. 169 con le particelle:

**Catasto Fabbricati:**

- partic. n. 929, Sub. 8, graffata con la partic. 932 sub 2, Categ. A/2, classe 2°, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale mq.145, Rendita €. 464,81 –parte abitazione-

Intestati a:

- nato ad il ,  
c.f. ' per il diritto di **proprietà** per 1/2.
- nata a il ,  
c.f. per il diritto di **proprietà** per 1/2.
- nata a il  
c.f. per il diritto di **abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Si ribadisce, come già soprariportato, che i dati catastali non coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

## OSSERVAZIONI DEL TECNICO

Dall'analisi documentale è stato riscontrato che gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali, come inoltre già segnalato nella certificazione notarile, in quanto dal 19.03.2008 gli stessi sono stati variati a seguito di pratica catastale. Tuttavia, la modifica dei medesimi interessava soltanto il numero di particella senza vararne consistenza, categoria, classe e rendita, pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento coincida con i nuovi dati catastali. Successivamente alla variazione sopracitata, sono stati effettuati ulteriori interventi con opere di ristrutturazione interna che hanno portato ad una diversa consistenza, rendita e classamento, comunque senza modificare l'ingombro volumetrico complessivo.

Il diritto di abitazione assegnato alla coniuge \_\_\_\_\_ con decreto di omologazione n. \_\_\_\_\_ del 17.05.2016 da parte del Tribunale di Spoleto, trascritto il 29.07.2016 ai nn. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ è **posteriore all'iscrizione delle seguenti ipoteche:**

-Ipoteca volontaria n.1697 / 322 del 07.04.2004 a favore di

-Iscrizione n.5409/1265 del 06.11.2009 ipoteca legale nascente da richiesta esattoriale del 02.11.2009 di

Le suddette iscrizioni ipotecarie sono completamente evidenziate nei paragrafi che seguono.

## CONFINI:

L'unità immobiliare confina con altre unità abitative sui lati nord, ovest e sud, mentre il lato est è prospiciente Via della Luce.

## OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili sono attualmente occupati dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ed il nucleo familiare.

### PROVENIENZA:

I passaggi di proprietà che si sono susseguiti nell'immobile entro il ventennio antecedente sono:

- Agli esecutati la proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 01.04.2004, a rogito del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Roma, Rep. \_\_\_\_\_, trascritto in data 07/04/2004 ai nn. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, da potere di \_\_\_\_\_

- Ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto:

A \_\_\_\_\_ :

- Per la quota di 1/2 per dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_, deceduto il 09/01/1964, registrata a Norcia al n.13 vol 129, trascritta in data 04/08/1964 ai nn. \_\_\_\_\_, devoluta per testamento
- Per la quota di 1/8 per atto di cessione di diritti a titolo oneroso del 03/08/1986 a rogito del Notaio \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_, trascritto in data 23/08/1986 ai nn. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ :

- Per la quota di 2/8 per atto di cessione di diritti a titolo oneroso del 24/07/1988 a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Norcia, rep. \_\_\_\_\_, trascritto in data 08/08/1988 ai nn. \_\_\_\_\_, da potere di \_\_\_\_\_
- Per la restante quota in virtù di successione di \_\_\_\_\_ deceduto in data 24/06/1999, accettazione con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, trascritto in data 19/09/2018 ai nn. \_\_\_\_\_

### SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:

Il fabbricato residenziale è stato edificato in data \_\_\_\_\_ al 01.09.1967 ed è stato interessato da interventi edilizi legittimati da:

(All.n.7)

- Concessione Edilizia n. 134 del 1974

- Concessione Edilizia n. 3638 del 1998
- C.I.L.A. n. 76 del 2011

Si segnala l'Ordinanza Commissariale ( ) n. del 14 dicembre 2016 e succ. con interventi di riparazione e rafforzamento su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi, pratica D.L. n. 0002782/18 intestata a per conto di tutto l'edificio.

### CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare è conforme agli elaborati approvati presenti negli archivi comunali ed alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio di Perugia.

### VINCOLI URBANISTICI:

Al P.R.G. del Comune di Norcia il fabbricato è identificato come "Tessuti storici dei centri minori - Cm", disciplinati dall' art. 37 delle Norme Tecniche d'Attuazione le P.R.G. Parte Operativa.



**GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:** (All. n.9)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 15.06.2021

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- 1- Iscrizione n. 1697/322 del 07/04/2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 01.04.2004 di cui al rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Roma, Rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in Spoleto, c.f. \_\_\_\_\_ con domicilio eletto in Spoleto, contro \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, Capitale euro 75.000,00, ipoteca euro 150.000,00 per la durata di anni 20
- 2- Iscrizione n.5409/1265 del 06.11.2009 ipoteca legale nascente da richiesta esattoriale del 02.11.2009 di \_\_\_\_\_ i. con sede in Foligno, Rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in Foligno, codice fiscale \_\_\_\_\_ domiciliato in Via \_\_\_\_\_ : e contro \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2, Capitale euro 24.074,71, ipoteca euro 48.149,42

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- 1- Trascrizione n.676/507 del 21.02.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Spoleto in data 18.12.2019, Rep. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

**2 - Decreto di omologazione di separazione consensuale del 17.05.2016,**  
**Tribunale di Spoleto, rep. \_\_\_\_\_, trascritto in data 29.07.2016 ai**  
**nn. \_\_\_\_\_, con il quale il diritto di abitazione è stato assegnato a**  
**\_\_\_\_\_**

**NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. È stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali, è stato tenuto conto dei valori O.M.I. risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari e da quanto riportato nel Listino Immobiliare.

In virtù delle caratteristiche degli immobili, si predispone la vendita in lotto unico.

Pertanto si ha:

Abitazione

Piano terra	mq. 74,70 x €/mq.	900,00	=	€.	67.230,00
Piano primo	mq. 62,30 x €/mq.	900,00	=	€.	56.070,00
Terrazzo	mq. 8,50 x €/mq.	200,00	=	€.	1.700,00
		Totale	=	€.	125.000,00

**Il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita in lotto unico è  
di € 125.000,00 (eurocentoventicinquemila/00).**

### CONCLUSIONI INTEGRAZIONE:

Il tecnico conferma il valore riportato nell'elaborato peritale depositato il 15.06.2021 in quanto la presente integrazione è stata redatta solo con il fine di evidenziare in perizia la trascrizione di omologazione di separazione. Pertanto viene confermato il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita in lotto unico di € 125.000,00 (eurocentoventicinquemila/00).

La presente integrazione relazione si compone di:

- n° 15 pagine
- n° 9 allegati
- n° 18 fotografie a colori

Città di Castello 01.02.2022

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Claudio Ceci", written over a faint watermark of the stamp.