TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E : 170/2017

Esecuzione promossa da: **doBank S.p.A.** per **Fino 1 Securitisation S.r.l. (Unicredit S.P.A.)**

Debitore: [redacted]

Nomina C.T.U.: udienza 03/05/2018
Termine presentazione relazione: 31/08/2018
Udienza del 20/09/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. **Antonello Valentini**
Via Mario Laureti n. 47
Loc. Collerisana
06049 Spoleto (PG)
antonello.valentini@geopec.it

INDICE

1. PREMESSE
   1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

2. QUESITI (*come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c)*
   2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c....*omissis*;
   2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....*omissis*;
   2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ….....*omissis*;
   2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....*omissis*;
   2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).....*omissis*;
   2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....*omissis*;
   2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....*omissis*;
   2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ….....*omissis*;
   2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... *omissis*;
   2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... *omissis*;
   2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....*omissis*;
   2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato.....*omissis*;
   2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile.....*omissis*;
   2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....*omissis*;
   2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico.....*omissis*;
   2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....*omissis*;
   2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione.....*omissis*;
   2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota.....*omissis*;
   2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.....*omissis*;
   2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili….....*omissis*.

3. ALLEGATI (elaborati separati)
   - Fascicolo/i del/i lotto/i;
   - Copia comunicazioni inviata al debitore;
   - Visura/e catastale/i;
   - Ispezione/i ipotecaria/e RR.II.;
   - Documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
   - Copia atto di provenienza, contratto di locazione e preliminare acquisto posti auto.

1 - Premesse

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Simone Salcerini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 03/05/2018 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.
Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR.II..
Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava alla società debitrice con Posta Elettronica Certificata del giorno 30/05/2018, la data per il sopralluogo fissata per il 15/06/2018 (vedasi Allegato).
Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e si inoltrava la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Spoleto, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'edificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI

- il giorno 15/06/2018, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 15, 17 e 19, ma non si è presentato nessuno per consentire l'accesso;
- il giorno 26/06/2018, il sottoscritto inviava una nuova P.E.C. in cui fissava un nuovo appuntamento per il giorno 05/07/2018 alle ore 15:30;
- il 2 luglio 2018 arrivava una P.E.C. dalla [redacted] nella quale veniva specificato che la società non aveva la disponibilità dell'immobile perché locato alla [redacted]
- il giorno 03/07/2018, il sottoscritto inviava una P.E.C. alla società [redacted] nella quale fissava un appuntamento per l'accesso all'immobile per il giorno 09/07/2018 alle ore 15:30;
- il giorno 04/07/2018 il sottoscritto riceveva una telefonata dall'Amministratore unico della Immobiliare [redacted], il quale chiedeva di spostare l'appuntamento il giorno 11/07/2018 alle ore 10:30;
- il giorno 11/07/2018 all'ora concordata si è effettuato il sopralluogo e il rilievo fotografico dell'immobile.

2 - QUESITI

2.1 Si è verificato la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 27/04/2017 a cura del Dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Roma, Velletri e Civitavecchia.

2.2 Si è provveduto ad integrare la documentazione con gli atti amministrativi / urbanistici del Comune di Spoleto, titolo di provenienza e contratto di affitto.

2.3 Iscrizioni, trascrizioni, oneri.
Dall'ispezione effettuata in data 25/08/2018, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, risultano sull'immobile oggetto di pignoramento dalla data della certificazione notarile le seguenti trascrizioni / iscrizioni:

- TRASCRIZIONE del 07/09/2016 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 3662 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 3821/1745 del 08/08/2016 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA';
- TRASCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 1055 Registro Generale 1446 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 5771/3200 del 06/04/2017 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;
- TRASCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 2711 Registro Generale 3622 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 40161/2017 del 11/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Oneri di Urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione e relativi interessi non versati al Comune dalla [redacted], titolare del Permesso di Costruire dell'edificio, pari ad € 288'743,09, oneri rateizzati con presentazione di apposita Polizza Fideiussoria della Nuova Tirrena S.p.a., agenzia n. 305, Roma. (Raccomandata del Comune di Spoleto del 24/08/2012 allegata);

Corrispettivo della cessione di cubatura e costituzione di diritto di superficie a tempo indeterminato da versare al Comune di Spoleto € 592'900,00, rateizzati con presentazione di apposita Polizza Fideiussoria della Nuova Tirrena S.p.a., agenzia n. 305, Roma. (art. 29 della convenzione).

2.4 Non risultano vincoli o oneri condominiali.

2.5 Nella convenzione per la realizzazione di un complesso di strutture ad uso pubblico e privato in conformità al piano attuativo di recupero urbano di iniziativa mista tra il Comune di Spoleto e la ditta precedentemente titolare dell'immobile, l'"[redacted]", la realizzazione del complesso immobiliare era condizionata al compimento di spazi destinati a parcheggi (posti auto o boxes privati) in regime di proprietà superficiaria nel sottosuolo dell'aera limitrofa di proprietà del Comune di Spoleto, la realizzazione di una strada d'accesso a servizio della proprietà comunale e privata, la costituzione di una servitù prediale di passaggio, pedonale ciclabile e carrabile (art. 5 della convenzione), risultando quindi la part. 1547 ex 80 del foglio n. 165 fondo dominante.
Nella stessa convenzione il Comune di Spoleto trasferiva anche la volumetria di 3320 mc da poter aggiungere alla volumetria del complesso immobiliare da costruire sulla particella n. 1547.

2.6 Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

2.7 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto unico

Fabbricato in costruzione a destinazione mista: residenziale, uffici e commerciale, sito nel Comune di Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 15,17 e 19, ad oggi sono state realizzate le strutture portanti e parte della tamponatura esterna. Immobile situato appena fuori le Mura del Centro di Spoleto. Zona residenziale e commerciale della città, dotata di tutti i servizi e ben collegata. L'accesso avverrà sia dalla strada pubblica denominata Via Cacciatori delle Alpi che dalla piazza da realizzare.
Complesso immobiliare facente parte di un piano attuativo di recupero urbano di iniziativa mista pubblico – privata convenzionato, nel piano era prevista oltre all'immobile la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico ed ad uso delle unità immobiliari del costruendo fabbricato da realizzare nel sottosuolo della limitrofa proprietà del Comune.
Proprietà superficiaria acquisita dalla "[redacted]", la quale ha stipulato un preliminare con l'"[redacted]", nel quale la "[redacted]" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione e i parcheggi del piano attuativo e l'"[redacted]" ad

acquistare i posti auto necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici.

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Spoleto	Perugia	Via Cacciatori delle Alpi	15-17-19		S1-T-1-2-3-4		Fabbricato in costruzione

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

EDIFICIO
Struttura in cemento armato e parte delle tamponature esterne in laterizio, opere realizzate a seguito della demolizione del precedente fabbricato che era utilizzato come caserma dei Vigili del Fuoco, la demolizione non ha interessato la facciata storica e i relativi locali prospicienti Via Cacciatori delle Alpi.
Il progetto prevedeva la realizzazione delle seguenti unità immobiliari:

Piano primo sotto strada, n. 5 unità con destinazione commerciale oltre i servizi e i locali tecnici;

Piano terra, n. 7 unità con destinazione commerciale di cui una si sviluppa anche la piano primo, oltre i servizi e i locali tecnici;

Piano primo, n. 8 unità abitative, n. 4 uffici e il locale commerciale collegato con quello al piano terra, oltre i servizi e i locali tecnici;

Piano secondo, n. 8 unità abitative, n. 4 uffici di cui uno con soppalco, oltre i servizi e i locali tecnici;

Piano terzo, n. 8 unità abitative di cui tre con soppalco, n. 1 ufficio, oltre i servizi e i locali tecnici;

L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto con la particella n. 1547 del foglio n.165, categoria F4 "in corso di definizione".

Caratteri generali dell'edificio
L'opera si sviluppa su quattro livelli fuori terra e uno interrato.
La struttura portante è realizzata in cemento armato, con parziale tamponatura in laterizio, il solaio tra il piano interrato e il piano terra è in prefabbricato mentre gli altri sono in latero cemento.

IMMOBILE
L'unità immobiliare è in locazione all'"[redacted]".

Finiture ed impianti sono da realizzare.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DI PROGETTO

Livello	Destinazione	Sup. mq.
Piano primo sotto strada	Commerciale	787.98
Piano terra	Commerciale	1044.58
Piano primo	Residenza	396.80
Piano primo	Uffici	475.80
Piano secondo	Residenza	402.60
Piano secondo	Uffici	467.80
Piano terzo	Residenza	475.82
Piano terzo	Uffici	110.00
	sommano	**4161.38**

Individuazione catastale

Catasto dei fabbricati							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Spoleto	165	1547		F/4			

2.8 A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2.9 Non è necessario eseguire gli aggiornamenti catastali.

2.10 Lo strumento urbanistico del Comune di Spoleto individua i terreni oggetto di esecuzione in Zona AB e B2, assoggettata a Piano Attuativo convenzionato.
Convenzione del 15/12/2006, Rep. N. 39697, del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, Notaio in Roma e successiva rettifica del 24/04/2008, Rep. N. 5878, del Dott. Paolo Ricciarelli, Segretario Generale del Comune di Spoleto.

2.11 Conformità Urbanistica

Lotto unico				
n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
46231	Permesso di Costruire	46231	06/08/2008	Realizzazione di un edificio plurifunzionale in Via Cacciatori delle Alpi

L'immobile in costruzione è stato realizzato in conformità all'atto autorizzativo citato, ma, oggi, sia il Permesso di Costruire che il Piano Attuativo risultano scaduti e pertanto è necessario presentare un nuovo Piano Attuativo che deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale ed un successivo nuovo Permesso di Costruire.

2.12 Stato di possesso
Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si sintetizza nello schema sottostante:

Lotto unico							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Spoleto	165	1547		[redacted]	[redacted]	[redacted]	Affitto

2.13 Situazione anagrafica ditta esecutata:
[redacted]

2.14 ~~Immobili occupati/non occupati da coniuge separato~~

2.15 Caratteristiche impianti

Non sono presenti impianti

2.16 Individuazione dei lotti
Viste le caratteristiche dell'immobile si è ritenuto di formare **un solo lotto.**

2.17 Valutazione lotto

STIMA

In considerazione della particolarità dell'immobile, delle convenzioni e dei contratti, per determinare il valore del lotto si è proceduto alla valutazione del fabbricato come se fosse stato realizzato e completato utilizzando il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, adoperando il parametro della superficie vendibile e a tale importo sono stati detratti tutti i costi e gli oneri per ultimarlo.

Sempre che l'Amministrazione Comunale confermi il Piano Attuativo e il Permesso di Costruire, già approvati.

Lotto unico

Valore di vendita					
Livello	**Destinazione**	**Sup. mq.**	**€/mq**	**Valore**	
Piano primo sotto strada	Commerciale	787.98	€ 1'900.00	€ 1'497'162.00	
Piano terra	Commerciale	1044.58	€ 2'000.00	€ 2'089'160.00	
Piano primo	Residenza	396.80	€ 2'200.00	€ 872'960.00	
Piano primo	Uffici	475.80	€ 2'100.00	€ 999'180.00	
Piano secondo	Residenza	402.60	€ 2'200.00	€ 885'720.00	
Piano secondo	Uffici	467.80	€ 2'100.00	€ 982'380.00	
Piano terzo	Residenza	475.82	€ 2'300.00	€ 1'094'386.00	
Piano terzo	Uffici	110.00	€ 2'100.00	€ 231'000.00	
	sommano	**4161.38**		**€ 8'651'948.00**	**€ 8'651'948.00**
Costo medio di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile d'impresa					
Livello	**Destinazione**	**Sup. mq.**	**€/mq**	**Valore**	
Piano primo sotto strada	Commerciale	787.98	€ 900.00	€ 709'182.00	
Piano terra	Commerciale	1044.58	€ 1'050.00	€ 1'096'809.00	
Piano primo	Residenza	396.80	€ 1'200.00	€ 476'160.00	
Piano primo	Uffici	475.80	€ 1'100.00	€ 523'380.00	
Piano secondo	Residenza	402.60	€ 1'200.00	€ 483'120.00	
Piano secondo	Uffici	467.80	€ 1'100.00	€ 514'580.00	
Piano terzo	Residenza	475.82	€ 1'200.00	€ 570'984.00	
Piano terzo	Uffici	110.00	€ 1'100.00	€ 121'000.00	
	sommano	**4161.38**		**-€ 4'495'215.00**	**-€ 4'495'215.00**
Opere realizzate					
Struttura in cemento armato	€ 4'495'215.00	24%		€ 1'078'851.60	
Tamponature esterne	€ 4'495'215.00	3%		€ 134'856.45	
				€ 1'213'708.05	**€ 1'213'708.05**
Parcheggi da pagare alla "Parcheggi sosta s.r.l."					
Parcheggi		237	€ 14'975.00	**-€ 3'549'075.00**	**-€ 3'549'075.00**
Spese tecniche					
Progettazioni e direzione lavori	€ 3'281'506.95	11.20%		€ 367'528.78	
Frazionamenti e Accatastamenti				€ 20'000.00	
				-€ 387'528.78	**-€ 387'528.78**
Oneri concessori indicativi					
Urbanizzazione primaria	Superficie	€/mq	Coeff. Rid.	Importo	
S.U.C. residenziale	1275.22	€ 50.00	0.70	-€ 44'632.70	
S.U.C. uffici	1053.60	€ 50.00	0.70	-€ 36'876.00	
S.U.C. commerciale	1832.56	€ 50.00	0.70	-€ 64'139.60	
Urbanizzazione secondaria	Superficie	€/mq	Coeff. Rid.	Importo	
S.U.C. residenziale	1275.22	€ 38.00	0.70	-€ 33'920.85	
S.U.C. uffici	1053.60	€ 38.00	0.70	-€ 28'025.76	
S.U.C. commerciale	1832.56	€ 38.00	0.70	-€ 48'746.10	
Costo di costruzione	€ 3'281'506.95	5%		-€ 164'075.35	
Diritti, pubblicazioni e bolli				-€ 2'000.00	
				-€ 422'416.36	**-€ 422'416.36**
				Sommano	**€ 1'011'420.92**
				Valore lotto arrotondato	**€ 1'010'000.00**

Valore di VENDITA del Lotto

€ 1'010’000,00 diconsi euro unmilionediecimila/00.

2.18 Immobile pignorato per intero/pro-quota

Lotto unico: Immobile pignorato per intero

~~**2.19** Immobile pignorato per i seguenti diritti:~~

~~a) Nuda proprietà;~~
~~b) Usufrutto;~~
~~c) Altro;~~
~~Determinazione del valore del diritto pignorato:~~

~~**2.20** Nel caso d’immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:~~

Spoleto, 25 agosto 2018

L’esperto

Geom. Antonello Valentini