

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 23/2024

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice  
dell'Esecuzione:

**DoH. CAPPELLINI ALBERTO**

Termine deposito:

**19/10/2024**





**- R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

**SOMMARIO**

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





PREMESSA

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto

Con atto di precetto notificato in data 15/12/2023 alla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile nel comune di Nocera Umbra (PG), Vocabolo Colle n.125, C.F. Foglio 19 part.IIa 141 sub.3, a favore di [REDACTED]. L'atto di pignoramento è stato notificato a [REDACTED], residente a Nocera Umbra (PG), Vocabolo Colle n.125, il giorno 15/02/2024.

Nota di trascrizione Registro generale n. 5740 e Registro particolare 4257 Presentazione n. 2 del 26/02/2024 dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Istanza di vendita del 04/03/2024

*(Documenti presenti in atti: Cfr. Fasc. di causa: [REDACTED] atto di mutuo ipotecario del 25/06/201 registrato al n.1329; ispezione ipotecaria del 14/11/2023 n. T1 83314; atto di precetto del 15/12/2023; atto di pignoramento immobiliare del 24/01/2024; attestazione di conformità del 23/02/2024; ricevuta telematica del pagamento del 23/02/2024; nota di trascrizione n.2 del 26/02/2024 registro generale n. 5740 e registro particolare n. 4257; ispezione ipotecaria del 26/02/2024; certificazione storico – ipotecaria ventennale del 27/02/2024; nota di deposito certificazione notarile del 01/03/2024; istanza di vendita del 04/03/2024; nota di deposito documenti del 04/03/2024; nota di deposito documenti del 27/03/2024; ordinanza di nomina del custode giudiziario del 18/04/2024; ordinanza di nomina del CTU del 18/04/2024; giuramento del CTU del 15/05/2024; nota di iscrizione al ruolo.*

Con decreto di nomina del 18/04/2024 la S.V.III.ma nominava (allegato 1) quale esperto la sottoscritta Ing. Luca Ferretti con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Ordine degli ingegneri di Perugia al n. A 1110, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore esecutato), prestando giuramento il giorno 15/05/2024 (allegato 2), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





**QUESITO N.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.

**QUESITO N.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.

**QUESITO N.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.)

**QUESITO N.4**

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

**QUESITO N.5**

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**QUESITO N.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.

**QUESITO N.7**

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





*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 con 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.).*

**QUESITO N.8**

*Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via*

**QUESITO N.9**

*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.*

**QUESITO N.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.*

**QUESITO N.10**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*





**QUESITO N.11**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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; verifichi eventuali oneri concessori non pagati.*

**QUESITO N.12**

*Accenni 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.*

**QUESITO N.13**

*Alleghi, 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.*

**QUESITO N.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).*

**QUESITO N.15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.*

**QUESITO N.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 del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.*

**QUESITO N.17**

*Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile 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 abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

**QUESITO N. 18**

*Se l'immobile è 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 oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





**QUESITO N.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.*

**QUESITO N.20**

*Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

Con decreto di nomina del 18/04/2023 la S.V.III.ma nominava (allegato 3) quale custode ed amm.re dei beni (in luogo del debitore) Istituto di Vendite Giudiziarie.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R codice 20042111846-2 (allegato 4) del 18/06/2024, indirizzata a **[redacted]** Nocera Umbra (PG), Vocabolo Colle n.125, e a mezzo pec (allegato 5) all'avvocato **[redacted]** e all'avvocato **[redacted]**, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 04/07/2024 alle ore 11,45 i beni oggetto di esecuzione.

La raccomandata è stata ritirata il giorno 21.06.2024 (allegato 4).

L'Istituto di Vendite Giudiziarie ha provveduto al deposito telematico della scheda contenente le verifiche sulla completezza di cui all'art. 567 c.p.c. datata 30/05/2024 (allegato 6).

Il giorno 04/07/2024 alla presenza del delegato dell'I.V.G. di Spoleto, il sottoscritto si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Si è quindi proceduto con l'individuazione dell'immobile e ad una ricognizione fotografica dei luoghi esterni. La proprietaria, pervenuta sul posto, ha permesso l'accesso al bene. Si allega verbale redatto dal delegato I.V.G. (allegato 7).

In data 08/05/2024 il sottoscritto richiedeva visura storica dell'immobile prot. T381185/2024 (allegato 8) insieme alle planimetrie catastali n. T384712 (allegato 9); la vax T45900/2024 è stata richiesta in data 04/07/2024 (allegato 10).

In data 23/07/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli uffici Anagrafe del Comune di Nocera Umbra del certificato di matrimonio e di residenza, tramite pec, ricevendo tali

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





documenti in data 24/07/2024 (allegato 11).

In data 15/10/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della Ispezione Ipotecaria n. T367891, tramite il portale SISTER, ricevendo tali documenti in pari data (allegato 13).

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N.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*

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da:

1. Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario del 25/06/2011;
2. Ispezione ipotecaria del 14/11/2023;
3. Atto di precetto del 15/12/2023;
4. Atto di pignoramento del 24/01/2024;
5. Attestazione di conformità del 23/02/2024;
6. Nota di trascrizione n. 2 del 26/02/2024;
7. Ricevuta telematica di pagamento – iscrizione a ruolo del 23/02/2024;
8. Ispezione ipotecaria n. T1366453 del 26/02/2024;
9. Certificazione storico-ipotecaria ventennale del 27/02/2024;
10. Nota di deposito certificazione notarile del 01/03/2024;
11. Istanza di vendita del 04/03/2024;
12. Nota di deposito documenti del 04/03/2024 (Ispezione telematica);
13. Nota di deposito documenti del 27/03/2024 (trascrizione dell'atto pignoramento);
14. Ordinanza di nomina del custode giudiziario del 18/03/2024;
15. Ordinanza di nomina dell'esperto del 18/03/2024;





**QUESITO N.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.*

In data 08/05/2024 il sottoscritto richiedeva visura storica dell'immobile prot. T381185/2024 (**allegato 8**) insieme alle planimetrie catastali n. T384712 (**allegato 9**); la vax T45900/2024 è stata richiesta in data 04/07/2024 (**allegato 10**).

In data 15/10/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della Ispezione Ipotecaria n. T367891, tramite il portale SISTER, ricevendo tali documenti in pari data (**allegato 13**).

A seguito della richiesta di accesso agli atti dei precedenti edilizi presso il Comune di Norcia sono stati reperiti i seguenti documenti (**allegato 12**):

- Permesso di costruire n 769 del 1999;
- Permesso di costruire n. 24 del 2008 in variante al Permesso di costruire n 769 del 1999;
- Elaborati grafici allegati al Permesso di costruire n. 24 del 2008;
- Certificato di agibilità prot. n. 4920 del 14/04/2010.

**QUESITO N. 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.)*

Il sottoscritto ha effettuato la visura ipotecaria (**allegato 13**) n. T367891, tramite il portale SISTER





#### **QUESITO N.4**

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)*

Vista la natura dell'immobile non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

#### **QUESITO N.5**

*Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Vista la natura dell'immobile non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### **QUESITO N.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.*

Come evidenziato nell'Ispezione ipotecaria n. T367891 sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

#### **QUESITO N.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 con 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.).*

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Nocera Umbra Vocabolo Colle n.125 - 06025 (PG).

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





L'immobile oggetto di perizia risulta essere una porzione di fabbricato di civile abitazione ed esso comprende ingresso al piano terra, soggiorno, cucina e bagno al piano primo due camere, disimpegno e bagno al piano secondo, regolarmente censito al C.F. al Foglio 19, part.IIa 141, sub.3, piano 1-2.

L'immobile è raggiungibile da una strada comunale distante circa 3 km dalla SS3, ed è posta in una posizione pedo collinare, all'interno di una frazione che dista 7km dal medesimo comune di Nocera Umbra. Il bene affaccia il prospetto principale su Vocabolo Colle, la via principale del piccolo nucleo abitativo, mentre rivolge il fianco sinistro su una piccola via privata e quello destro su una corte di una proprietà antistante. La zona gode di una buona esposizione e di un ottimo soleggiamento e di un bel panorama. In virtù della sua posizione è ben ventilata.

L'immobile è in muratura portante. Le facciate sono rivestite in pietra. Il tetto, in legno è a capanna, con manto in laterizio, come i solai. Gli infissi sono in legno. I pluviali, gronde, scossaline e lattonerie sono in rame.

All'immobile si accede da Vocabolo Colle, tramite un portone in legno che si affaccia in un piccolo ingresso da cui partono subito le scale che sbarcano al piano primo, dove troviamo un ampio soggiorno; da quest'ultimo si prosegue verso un disimpegno su cui troviamo gli accessi alla cucina ed al bagno. Per salire al piano secondo è stata realizzata una scala in ferro e legno nel disimpegno. Al piano secondo, dal pianerottolo di sbarco delle scale, si accede al secondo bagno, questo finestrato, e le due camere. La camera sulla destra, che risulta essere la più grande, è difforme rispetto alle planimetrie catastali in quanto sono stati iniziati dei lavori di divisione interna alla stessa da cui si sono ricavati due ambienti distinti; tali opere risultano comunque incomplete e prive di titolo edilizio concesso. Tutti gli ambienti sono illuminati da finestre, ad eccezione del bagno del piano primo che risulta però dotato di ventilazione meccanica.

Tutti i bagni sono dotati di accessori e sono funzionanti, ad eccezione del bagno al piano primo a cui è stato rimosso il bidet.

Le porte interne sono in legno, così come il portone d'ingresso.

Tutte le stanze sono tinteggiate, momentaneamente sono ancora presenti alcuni arredi che però l'esecutata ha dichiarato di rimuovere prima della consegna delle chiavi.

L'appartamento è munito di impianto elettrico e idrico/sanitario funzionanti e a norma e di un impianto termico a radiatori; la caldaia era predisposta nella cucina ma è stata rimossa.

Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente, anche se nel piano primo sono presenti tracce di umidità.





La proprietà non è recintata né presenta corte privata o accessori annessi.

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato.

vano	sup. residenziale (in mq)	sup. non residenziale
<b>PIANO TERRA</b>		
Vano scale	7.15 mq	
<b>PIANO PRIMO</b>		
Soggiorno	21.95 mq	
disimpegno	11.10 mq	
bagno	4.40 mq	
cucina	15.60 mq	
<b>PIANO TERRA</b>		
disimpegno 2	4.40 mq	
bagno 2	6.65 mq	
camera 1	16.95 mq	
camera 2	28.30 mq	
<b>TOTALE</b>	<b>116.50 mq S.R.</b>	

#### QUESITO N.8

*Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via.*

Il bene affaccia su Vocabolo Colle direttamente sulla strada, sulla quale si apre la porta di entrata; non è presente alcuna recinzione, pertanto di facile accesso.

#### QUESITO N.9

*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*

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
 Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
 Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
 E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
 Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





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.

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti, tranne nell'atto di mutuo ipotecario il numero civico presente negli atti che a volte risulta essere snc mentre altre 124, quando quello effettivo risulta essere il 125, come da fotografia allegata alla documentazione fotografica.

#### **QUESITO N.10**

*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.*

Lo stato attuale degli immobili non risulta essere conforme alle planimetrie catastali depositata presso l'agenzia delle entrate, in quanto nella camera al piano secondo sono stati realizzati dei lavori di divisione interna; in merito a tale intervento non è stata depositata concessione edilizia alcuna; pertanto, non risulta essere conforme nemmeno ai precedenti edilizi presso il comune.

Tuttavia, si tratta di lavori non ancora terminati realizzati in cartongesso che possono essere facilmente rimossi e quindi si ritiene preferibile rimuovere tali tramezzi, non ancora completati, riportando lo stato dei luoghi a quanto assentito sia a livello urbanistico che catastale, piuttosto che procedere con un costoso accertamento di conformità e una pratica di variazione catastale.

#### **QUESITO N.11**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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; verifichi eventuali oneri concessori non pagati.*

Vale quanto detto al punto precedente con la precisazione che la demolizione dei tramezzi in cartongesso, il loro trasporto a discarica e il pagamento della tassa di smaltimento avranno un costo complessivo di circa 2.000,00 euro.

#### **QUESITO N.12**

*Accenni 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.*

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta di proprietà dell'esecutata **[REDACTED]**, che l'ha acquistata con atto del **[REDACTED]** notaio Fabi Antonio, sede Gualdo Tadino (PG), repertorio n. **[REDACTED]**, trascritto a Perugia il 24/06/2011, formalità **[REDACTED]** R.P.. Il diritto di proprietà è per 1/1 in regime di separazione dei beni (allegato 14).

#### **QUESITO N.13**

*Allegghi, 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.*

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata **[REDACTED]**. In data 23/07/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli uffici Anagrafe del Comune di Nocera Umbra del certificato di matrimonio e di residenza, tramite pec, ricevendo risposta in data 24/07/2024 (allegato 11). In tal documentazione risulta che **[REDACTED]** è unita in matrimonio con **[REDACTED]** ed è

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





residente in Vocabolo Colle n. 125 insieme allo stesso e ai due figli minorenni.

#### **QUESITO N.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).*

L'immobile non è occupato.

#### **QUESITO N.15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.*

L'appartamento è munito di impianto elettrico e idrico/sanitario funzionanti e a norma e di un impianto termico a radiatori; la caldaia era posizionata nella cucina ma è stata rimossa.

#### **QUESITO N.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 del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.*

Per gli immobili pignorati, dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in un unico Lotto:

#### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel **comune di Nocera Umbra (PG), Vocabolo Colle n.125 - 06055 (PG), C.F. al Foglio 19, part.IIIa 141, sub.3, piano 1-2, ad uso**

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
**Tel/Fax:** 0742.20422 - **Cell:** 335.5857394 - 347.0756735  
**E-mail:** ferretti.guerrini@gmail.com  
**Posta PEC:** ferretti.guerrini@pec.it





residenziale, di proprietà della debitrice **XXXXXXXXXX**

#### QUESITO N.17

*Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile 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 abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza della viabilità, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con le quotazioni immobiliari redatte dall'agenzia delle entrate e dal borsino immobiliare, tutti nel secondo trimestre del 2023; tali quotazioni fanno riferimento al Comune di Nocera Umbra, con zona catastale "suburbana/frazioni" e prendendo come riferimento le quotazioni di abitazioni di tipo civile. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali





confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

I giardini di appartamenti e di edifici a schiera ad uso esclusivo vengono considerati al 10% mentre giardini/parchi di case indipendenti 15% se con alberi di alto fusto altrimenti al 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Prendendo come riferimento il valore delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (allegato 15) per gli immobili ad uso residenziale, nella zona in esame esso va da un minimo di 390 euro/mq ad un massimo di 550 euro/mq;

Prendendo come riferimento il valore del borsino immobiliare per gli immobili ad uso residenziale, nella zona in esame esso va da un minimo di 345 euro/mq ad un massimo di 431 euro/mq.

Vista la condizione in cui si trova l'edificio e la posizione, il valore medio che viene attribuito per la parte a uso residenziale è di 480,00 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche sia positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima, dovuto al fatto che si tratta di un appartamento su un piano, indipendenti, dotato di corte esclusiva, sia in detrazione, in quanto va considerato che l'immobile pur essendo in buone condizioni non è dotato di generatore di calore (che è stato rimosso) e di un bidet nel bagno del piano primo e quindi si ritiene congruo il valore adottato.

#### LOTTO 1

immobile sito nel **comune di Nocera Umbra (PG), Vocabolo Colle n.125 - 06055 (PG), C.F. al Foglio 19, part.IIa 141, sub.3, piano 1-2., ad uso residenziale, di proprietà della debitrice [REDACTED]**. L'edificio, in questo momento, risulta in condizioni normali anche se con tracce di umidità, tenendo conto della tipologia della frazione in cui si trova e della posizione, si ritiene congruo il valore di **480,00 euro/mq**.

Le consistenze di seguito utilizzate al fine del calcolo del valore dell'immobile, sono state

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**  
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





ricavate dai rilievi effettuati sul posto (allegato 16).

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra, primo e soffitta	164,59 mq	€ 480,00	€ 79.003,20
			<b>€ 79.003,20</b>

Per questo lotto sarà necessario considerare in detrazione, i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- Rimozione tramezzi in cartongesso al piano secondo (vedi quesito 11) € 2.000,00

Pertanto, l'importo complessivo di stima arrotondato è pari a € 77.000,00 (dicasi settantasettemila/00 euro)

#### QUESITO N.18

Se l'immobile è 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 oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

#### QUESITO N.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.





L'immobile è pignorato per intero lotto.

**QUESITO N.20**

*Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

*Il caso non sussiste.*

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 20 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 16;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 16/10/2024

**IL CTU INCARICATO**

**Ing. Luca Ferretti**



**LUCA FERRETTI**  
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE  
SETTORE INDUSTRIALE  
SETTORE DELL'INFORMAZIONE

