



R.G.E. n° 27/2024

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2024

Promossa da: **MAUI SPV S.R.L. per il tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA**

Nei confronti di: omissis

*Giudice
dell'Esecuzione:* **Dott. CAPPELLINI ALBERTO**

Termine deposito: **23/10/2024 (come da proroga concessa il giorno 26/09/2024)**

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



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

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 10/11/2023 al sig. *omissis* (C.F. *omissis*) nato a *omissis* il *omissis* avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile nel comune di Marsciano (PG), Fraz. Migliano - Vocabolo Collebrano n.55, C.F. Foglio 130 part.IIe 593 e 627 sub.8 (tra loro graffate), part.IIa 627 sub.1 e part.IIa 627 sub.18, a favore di MAUI SPV S.R.L.. L'atto di pignoramento è stato notificato a *omissis* residente a Marsciano, Fraz. Migliano - Vocabolo Collebrano n.55 - 06055 (PG), il giorno 10/02/2024.

Nota di trascrizione Registro generale n. 6922 e Registro particolare 5111 Presentazione n. 1 del 07/03/2024 dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Spoleto.

Istanza di vendita del 08/03/2024

(Documenti presenti in atti: Cfr. Fasc. di causa: contratto di mutuo; Gazzetta ufficiale; mandato speciale; atto di precetto; atto di precetto; *attestato di conformità*; *nota di trascrizione*; *ispezione ipotecaria*; *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastle, ai sensi della Legge n. 302/1998, in assenza al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)*; *planimetria catastale vax*; *istanza di vendita*; *nota di deposito*; *nota di deposito*; *nota di trascrizione*; *esecuzioni civili*; *ordinanza di nomina dell'esperto arch. Raffaele Serangeli*; *rinuncia all'incarico dell'architetto di cui sopra*; *atto di pignoramento immobiliare*; *atto di accompagnamento deposito complementare*, *ordinanza di nomina del custode giudiziario*; *ordinanza di nomina dell'esperto arch. Maria Luisa Guerrini*).

Con decreto di nomina del 02/04/2024 la S.V.III.ma nominava (**allegato 1**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da PRISMA SPV S.R.L., contro *omissis* (debitore esecutato), prestando giuramento il giorno 24/04/2024 (**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: m) 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

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.

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.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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.*

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



577 c.p.c.; fomisca altre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

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 12/04/2023 la S.V. Ill.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 nr. 15304374887-7 (allegato 4) del 03/05/2024, indirizzata a omissis Fraz. Migliano - Vocabolo Collebrano n.55 Marsciano 06055 (PG), e a mezzo pec (allegato 5) all'avvocato Roberto Calabresi, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 10/05/2024 alle ore 15,30 presso il proprio studio sito in Via G.Mameli n. 4 – 06034 Foligno (PG).

La raccomandata è stata ritirata il giorno 04/05/2024 (allegato 4).

In data 14/05/2024 l'istituto di vendite giudiziarie ha provveduto all'invio della scheda contenente le verifiche sulla completezza della documentazione (allegato 6).

Il giorno 28/05/2024 alla presenza del delegato dell'I.V.G. di Spoleto, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, 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. Il debitore non si è presentato né ha delegato nessuno all'apertura dell'immobile, per cui non si è potuto accedere all'interno dello stesso. Si allega verbale redatto dal delegato I.V.G. (allegato 7).

La sottoscritta in data 18/06/2024 ha provveduto ad effettuare nuova raccomandata n. 14986961844-5 al Signor omissis (allegato 8) con oggetto un nuovo sopralluogo fissato per il 01/07/2024 e a mezzo pec (allegato 9) all'avvocato Roberto Calabresi.

Con pec inviata all'IGV in data 28/06/2024 (allegato 10) la sottoscritta comunicava la propria impossibilità nel recarsi presso l'immobile per effettuare il sopralluogo nella data ed orario concordato nella precedente pec e raccomandata, per cui si è provveduto in data 10/07/2024

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



ad effettuare nuova raccomandata n. 05229662346-0 (allegato 11) al Signor Amisano in cui si richiedeva nuovo sopralluogo fissato per il giorno 16/07/2024, e successiva pec all'avvocato Roberto Calabresi con oggetto la stessa comunicazione (allegato 12).

In data 16/07/2024 la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Il proprietario, pervenuto sul posto, ha permesso l'accesso al bene per cui è stato possibile effettuare la ricognizione fotografica interna e la misurazione dei vani. Si allega verbale redatto (allegato 13).

In data 14/06/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Marsciano per l'accesso agli atti amministrativi relativi al cespite staggito, tramite pec. Tali documenti sono stati inviati tramite pec in data 16/07/2024 (allegato 14).

In data 23/07/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta presso gli uffici di anagrafe e stato civile del Comune di Marsciano del certificato di matrimonio e di residenza, tramite pec, ricevendo tali documentazioni in data 24/07/2024 (allegato 15).

In data 28/05/2024 si richiedeva la planimetria catastale dell'appartamento n. T285317, la planimetria del magazzino n. T285314 e la planimetria del garage n. T285313 (allegato 16).

In data 20/09/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta all'Ill.mo Giudice di una proroga per i termini per la redazione della perizia di stima, a cui è seguito il termine per il deposito sino al 23/10/2024 (allegato 17).

In data 19/10/2024 si richiedeva la planimetria catastale vax T72875, visura storica per immobile T72592 e T72791, T72714, Ispezione ipotecaria T73187 (allegato 18).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Verifici, 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

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



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:

- contratto di mutuo (30/05/2014);
- Gazzetta ufficiale (15/10/2019);
- mandato speciale (10/11/2021);
- atto di precetto (05/10/2023);
- atto di precetto (05/10/2023);
- *attestato di conformità (04/03/2024);*
- *nota di trascrizione (07/03/2024);*
- *ispezione ipotecaria (07/03/2024);*
- *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in assenza al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) (08/03/2024);*
- *planimetria catastale vax (08/03/2024);*
- *istanza di vendita (08/03/2024);*
- *nota di deposito (08/03/2024);*
- *nota di deposito (12/03/2024);*
- *nota di trascrizione (02/04/2024);*
- *esecuzioni civili;*
- *ordinanza di nomina dell'esperto arch. Raffaele Serangeli (20/03/2024);*
- *rinuncia all'incarico dell'architetto di cui sopra (25/03/2024);*
- *atto di pignoramento immobiliare (26/01/2024);*
- *atto di accompagnamento deposito complementare,*
- *ordinanza di nomina del custode giudiziario (20/03/2024);*
- *ordinanza di nomina dell'esperto arch. Maria Luisa Guerrini (02/04/2024).*

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 28/05/2024 si richiedeva la planimetria catastale dell'appartamento n. T285317, la

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



planimetria del magazzino n. T285314 e la planimetria del garage n. T285313 (**allegato 16**).
In data 19/10/2024 si richiedeva la planimetria catastale vax T72875, visura storica per immobile T72592 e T72791, T72714, Ispezione ipotecaria T73187 (**allegato 18**).
A seguito della richiesta di accesso agli atti dei precedenti edilizi presso il Comune di Marsciano sono stati reperiti i seguenti documenti (**allegato 14**):

- Permesso di costruire n. 6881/2008 del 24/12/2008 con relative tavole e relazione;
- Variante al precedente PDC n. 8575/09 del 2010/2009 con relative tavole e relazione;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. N. 0022044 del 11/08/2012.

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.)

Vedasi l'Ispezione ipotecaria Ispezione ipotecaria T73187 (**allegato 18**).

L'immobile è sito nella frazione di Migliano, voc. Collebrano, in un'area censita dal PRG come B1 – Aree di consolidamento, priva di vincoli paesaggistici e similari (**allegato 19**).

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.)

Non è stato possibile reperire informazioni sull'esistenza di un condominio costituito.

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 T73187 (**allegato 18**) 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 Marsciano nella Fraz. Migliano - Vocabolo Collebrano n.55 - 06055 (PG) e sono così composti:

- Un'abitazione al piano terra con annessa corte esclusiva censita al C.F. al Foglio 130, part.IIa 593 e 627, sub.8, piano T, con area esclusiva pertinenziale censita altresì al Foglio 130, part.IIa 593;
- Locale garage al piano primo sotto strada censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 1, piano S1;
- Locale magazzino censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 18, piano S1.

L'immobile dista circa 11km dal comune di Marsciano e circa 1km dalla frazione di Migliano ed è raggiungibile dalla strada provinciale SP340. L'unità abitativa fa parte di un compendio immobiliare composto da tre edifici residenziali plurifamiliari, che accolgono abitazioni a schiera articolate in due piani fuori terra e un piano interrato. Due fabbricati sono composti da 12/11 unità immobiliari, una 7 unità. Il compendio è in posizione pedo-collinare, servito da aree pedonali e carrabili comuni, circoscritto all'interno di un perimetro recintato. 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.

Il bene, oggetto della presente perizia, è posto alla testa del fabbricato più piccolo, a confine con un terreno dall'andamento scosceso, per cui presenta tre lati liberi e un solo lato a confine con un'altra unità immobiliare, da cui è divisa da una scala condominiale, che serve i tre piani del fabbricato. La proprietà del sig. *emissis* sita al piano terra ed è possibile accedervi dall'area comune della scala condominiale.

L'immobile è realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a capanna, con manto in laterizio. Gli infissi sono oscurati da avvolgibili.

Il bene è composto da: un soggiorno, una cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Dalla scala comune è possibile accedere al piano interrato ove si trovano il garage ed il magazzino di pertinenza. Tutti gli ambienti residenziale sono illuminati da finestre, ad eccezione del ripostiglio, e sono pavimentati con piastrelle in porcellana. Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari.

Le porte interne sono in legno. Il portone di accesso è blindato. Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico e idrico/sanitario funzionanti e a norma e di un impianto termico a radiatori con caldaia posta nel portico del piano terra; nell'appartamento è, inoltre, presente una stufa a pellet. L'appartamento è servito da due aree esterne, un giardino a valle, prospiciente il soggiorno e una camera da letto, e un'area a verde privato posto a monte. Un'ampia area esterna, perimetralmente i tre lati liberi dell'unità abitativa, è lastricata e dotata di aree porticate.

Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente. Dell'intero complesso sono una parte delle unità abitative presenti sono abitate.

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

vano	sup. residenziale (in mq)	sup. non residenziale
PIANO TERRA		
soggiorno	14.30 mq	
cucina/pranzo	15.90 mq	
disimpegno	2.63 mq	
camera 1	14.00 mq	

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



ripostiglio	1.35 mq	
camera 2	9.00 mq	
bagno	6.50 mq	
garage		19.17 mq
magazzino		4.00 mq
portici		18.00 + 5.60= 23.60 mq
area esterna di pertinenza		1.550,00 mq
TOTALE	63.68 mq S.R.	1596,77 mq S.N.R.

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 i prospetti sulla propria corte privata ed il portone d'ingresso è posto nel portico all'interno della scala condominiale; alla corte privata posteriore si accede direttamente dall'appartamento. Il garage e il magazzino, oltre ad essere raggiungibili dalla scala condominiale, sono accessibili dall'esterno, mediante una strada interna al lotto, che costeggia il fabbricato. Si entra al complesso residenziale, con un accesso aperto sulla strada Vocabolo Collebrano.

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.*

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.



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.

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune.

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.

L'immobile è conforme ai precedenti edilizi depositati e reperiti in Comune.

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'esecutato sig. *omissis* che lo occupa. Come risulta dalla visura storica per immobile T72592/2024 il bene è intestato a *omissis*, che ne detiene la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. (allegato 18).



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.

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig. OMISSIS. In data 14/06/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Marsciano di accesso agli atti amministrativi relativi al cespite staggito, tramite pec. Il documento richiesto, inviato dal Comune, è pervenuto tramite pec in data 16/07/2024. L'esecutato OMISSIS risulta unito in matrimonio dal OMISSIS con la signora OMISSIS lo stesso risulta iscritto all'anagrafe nazionale nella famiglia anagrafica composta solo dal medesimo, residente in vocabolo Collebrano n. 55 fraz. Migliano, nel comune di Marsciano (allegato 14).

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 è occupato dall'esecutato.

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 con caldaia posta nel portico al piano terra.

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 carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio 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 Marsciano (PG), Fraz. Migliano - Vocabolo Collebrano n.55 - 06055 (PG), C.F. Foglio 130 part.IIa 593 e 627 sub. 8 ad uso residenziale al piano T con corte esclusiva annessa, locale garage al piano primo sotto strada censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 1, piano S1 e locale magazzino censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 18, piano S1, di proprietà del debitore

OMISSI

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, la presenza di alcune attività economiche posizionate nei dintorni, 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

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



prendere in adozione la comparazione con le quotazioni immobiliari redatte dall'agenzia delle entrate e dal borsino immobiliare del secondo trimestre del 2024; tali quotazioni fanno riferimento al Comune di Marsciano, con zona catastale "semicentrale / fuori le mura" e prendendo come riferimento le quotazioni di abitazioni di tipo economico. 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 (**allegato 20**), considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali, 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 e i portici 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 del borsino immobiliare per gli immobili ad uso residenziale, nella zona in esame esso va da un minimo di 1.200 euro/mq ad un massimo di 1.900 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 1.200 euro/mq. L'area esterna di pertinenza alla residenza è stata valutata a giardino solo per una superficie pari a 250 mq. Il resto dell'area è stato valutato come superficie a verde privato.



LOTTO 1

immobile siti comune di Marsciano (PG), Fraz. Migliano, Vocabolo Collebrano n.55, C.F. Foglio 130 part.IIa 593 e 627 sub. 8 ad uso residenziale al piano T con corte esclusiva annessa, locale garage al piano primo sotto strada censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 1, piano S1 e locale magazzino censito al C.F. al Foglio 130 part.IIa 627 sub. 18, piano S1, di proprietà del debitore *omissis*. L'edificio, in questo momento, risulta in buone condizioni, tenendo conto della tipologia della frazione in cui si trova e della posizione, si ritiene congruo il valore di 1.200,00 euro/mq.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra	63,68 mq	€ 1.200	€ 76.416,00
Magazzino e garage	23,14 mq	50% € 1.200	€ 13.884,00
Lastricato	38,00 mq	15% € 1.200	€ 6.480,00
Pareti perimetrali	11,75 mq	50% € 1.200	€ 7.050,00
Portici	23,60 mq	35% € 1.200	€ 9.912,00
Giardino	250,00 mq	10% € 1.200	€ 30.000,00
Area a verde privato	1300,00 mq	€ 5,00 mq	€ 6.500,00
			€ 150.242,00

Pertanto, l'importo complessivo di stima arrotondato è pari a € 150.242,00 (dicasi centocinquantaduecentoquaratauemila/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.

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



577 c.p.c.; fomisca altre 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. 20 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 20;
- 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, 20 ottobre 2024

IL CTU INCARICATO
Arch. Maria Luisa Guerrini



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