

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da _____ l. e per essa quale mandataria

_____ A. contro

Ruolo Generale: n. 67/2021

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com

Indice

| | | |
|-----------|---------------------|--------|
| A. | Premessa | pag. 3 |
| B. | Operazioni peritali | pag. 7 |
| C. | Relazione | pag. 9 |



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berfi Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

nell'udienza del 3 settembre 2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da **da** _____ **r essa quale mandataria** _____ **MENT** **S.p.A.** (difesa e rappresentata dall'avvocato _____) nei confronti di _____ **A** _____, dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di PRECI**, così come integralmente riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) "diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di fabbricato da cielo a terra con corte, sito in Preci, località Il Lago, composto da piano terra adibito ad officina ed ufficio, e da piano primo a magazzino, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Preci al foglio 16 particella 238 cat. D/1 P. T-1, R.C. € 3.688,88".

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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;
- 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;
- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
 - 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) riferisca dell'esistenza di formalità. Vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
 - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) 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;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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;
- 17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso 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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".



B. Operazioni peritali

03 settembre 2021 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e, nel rispetto della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19, ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini

07 febbraio 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU in tale data ha fatto richiesta agli uffici preposti del Comune di Preci di accesso agli atti amministrativi per verificare la conformità del bene pignorato ai precedenti edilizi autorizzati.

16 marzo 2022 – ISTANZA DI PROROGA

Il sottoscritto non ricevendo risposta alla suddetta richiesta di accesso agli atti, produce alla S.V.I. istanza di proroga che viene accettata.

17 marzo 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto riceve comunicazione, che si allega, dal responsabile dell'Area del Comune di Preci arch. Luca Balsana, che sull'immobile oggetto di pignoramento è in corso "un accertamento parallelo da parte della Procura Repubblica di Spoleto, volto alla verifica della conformità urbanistica del manufatto". Per cui gli atti non poteva essere messi a disposizione se non alla fine del suddetto procedimento. **(allegato 01)**

19 aprile 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto non ricevendo alcuna comunicazione relativamente alla procedura di conformità edilizia in corso da parte della Procura della Repubblica di Spoleto, da parte del Responsabile dell'Area arch. Luca Balsana, chiede alla S.V.I. un ulteriore proroga di 60gg per poter portare a termine l'incarico affidato.

19 aprile 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto non ricevendo alcuna comunicazione relativamente alla procedura di accertamento di conformità edilizia in corso da parte della Procura Repubblica di Spoleto, da parte del Responsabile dell'Area arch. Luca Balsana, chiede alla S.V.I. un ulteriore proroga di 60 gg per poter portare a termine l'incarico affidato.

28 giugno 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto invia nuovamente al Comune di Preci, a mezzo PEC, richiesta di chiarimento chiedendo a che punto fosse l'accertamento di conformità e quindi le



tempistiche per poter accedere agli atti amministrativi riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

30 giugno 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto viene informato dall'arch. Luca Balsana, a mezzo PEC (che si allega), che l'accertamento di conformità non è ancora chiuso e quindi l'impossibilità di poter prendere visione e copia dello stato attuale del fabbricato dal punto di vista urbanistico, se non solo dopo la chiusura del procedimento. (allegato 02)

03 ottobre 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto non avendo ricevuto nessuna comunicazione inerente quanto sopra, invia una PEC di richiesta al Comune di Preci e al P.C. Regione Carabinieri Forestali Umbria stazione di Norcia per essere aggiornato relativamente alla procedura in atto di accertamento di conformità sui beni oggetto di pignoramento avviato da parte della Procura della Repubblica di Spoleto. La suddetta comunicazione non ha mai ricevuto risposta.

19 ottobre 2022 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Stante la situazione di assoluta chiusura e impossibilità di avere accesso agli atti amministrativi, documentazione fondamentale per poter redigere una accurata e precisa relazione di stima, il sottoscritto chiede alla S.V. I. una proroga di ulteriori 90gg e la possibilità di un incontro per avere chiarimenti sul modus operandi per la prosecuzione dell'incarico.

15 maggio 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto, grazie all'interessamento del sig. Sindaco del Comune di Preci, ha avuto a disposizione il fascicolo richiesto dove è stata presa visione e copia di tutto il materiale richiesto.

07 giugno 2023 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo facendo rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare pignorata al fine di verificare: la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale; acquisire informazioni necessarie per la redazione della perizia e della stima.



C. Relazione

Nell'atto di pignoramento redatto dall'avvocato Cecilia Confidati del 01/06/2021 e nella **certificazione notarile** del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 25/06/2021, viene individuato come immobile da pignorare: "fabbricato da cielo a terra con corte, sito in Preci, Località Il Lago, composto da piano terra adibito ad officina ed ufficio, e da piano primo a magazzino. Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Preci al Foglio 16 particella 238 Cat. D/1, P. T-1 R.C. € 3.688,88"¹.

Immobile pervenuto ai debitori sig. _____ con atto di compravendita del 11/12/1990 numero rep. 457, firmato dal Segretario Comunale di Preci sig.ra Sbriccoli Lucia, trascritto il 02/01/1991 nn. 14/14. (allegato 03)

In realtà la particella 238 del foglio 16 del Comune di Preci è occupata da **due fabbricati**:

- **FABBRICATO A**: quello descritto nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile;
- **FABBRICATO B**: non riportato né nell'atto di pignoramento né nella certificazione notarile, riguardante una tettoia in ferro tamponata in laterizi intonacati ad uso parte magazzino e parte officina.

A causa degli eventi sismici che hanno colpito Umbria e Marche nel '97, a seguito di una ordinanza di sgombrò parziale la n. 296/97 del FABBRICATO A, il sig. _____ ha chiesto al Comune di Preci di trasferire il materiale e le attrezzature presenti nell'officina (FABBRICATO A) all'interno di una tettoia provvisoria tamponata da usare come magazzino. La suddetta richiesta è stato autorizzato con Autorizzazione n. 1 Pratica Edilizia n. 173/2006 del 11/01/2006 per "LAVORI RELATIVI AD UNA TAMPONATURA PROVVISORIA DELLA TETTOIA SITA NELLA ZONA P.I.P. IL LAGO FOGLIO 16 PART. 238, DI PROPRIETA' _____". (allegato 04)

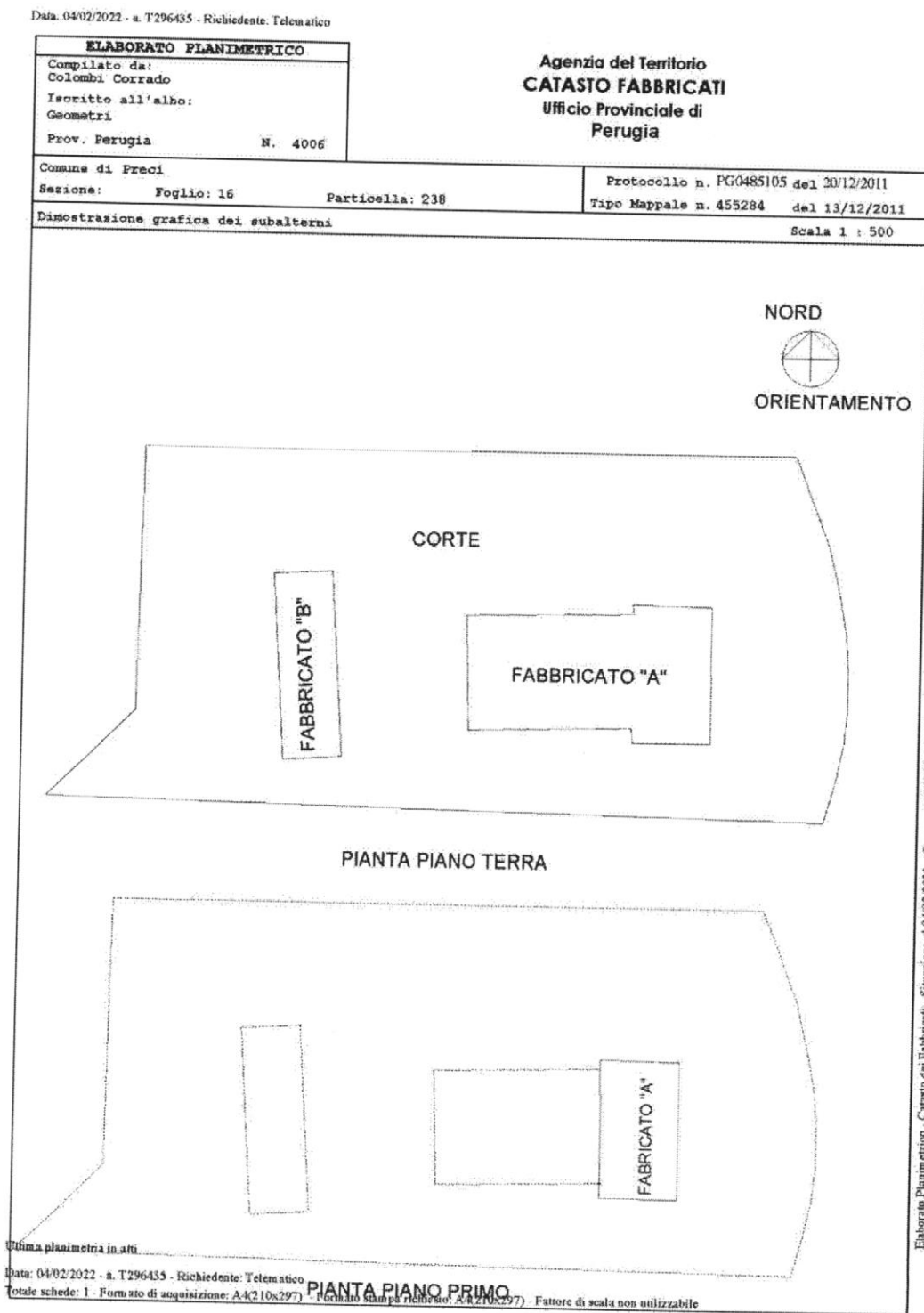
Inoltre, nell'Autorizzazione sopra riportata e rilasciata dal Comune di Preci si prescrive quanto segue:

1. "per la tamponatura provvisoria della tettoia dovranno essere utilizzati materiali consoni a quelli in uso nella zona";
2. "la tamponatura avrà carattere provvisorio e si intende autorizzata fino alla data della conclusione dei lavori relativi alla riparazione dei danni dell'officina di proprietà Nardi, di cui alla concessione del contributo ai sensi della D.G.r. 5180/98".

¹ Dati che sono stati integralmente ripresi dal contratto di mutuo fondiario come da atto Notar Gianferro Pacifico rep. 63916, registrato a Macerata il 19/06/2000 l n. 1014 prima e nell'atto di pignoramento e dal certificato notarile poi.



Ad oggi i lavori di ripristino dell'inagibilità dell'immobile (FABBRICATO A), a seguito degli eventi sismici del'97 si sono conclusi, ma la tettoia tamponata (FABBRICATO B) non è stata rimossa. Per quanto sopra è in atto un accertamento di conformità urbanistico da parte della Procura della Repubblica, in delega ai Carabinieri Forestali.



Elaborato planimetrico foglio 16 particella 238



N=24400

E=10600

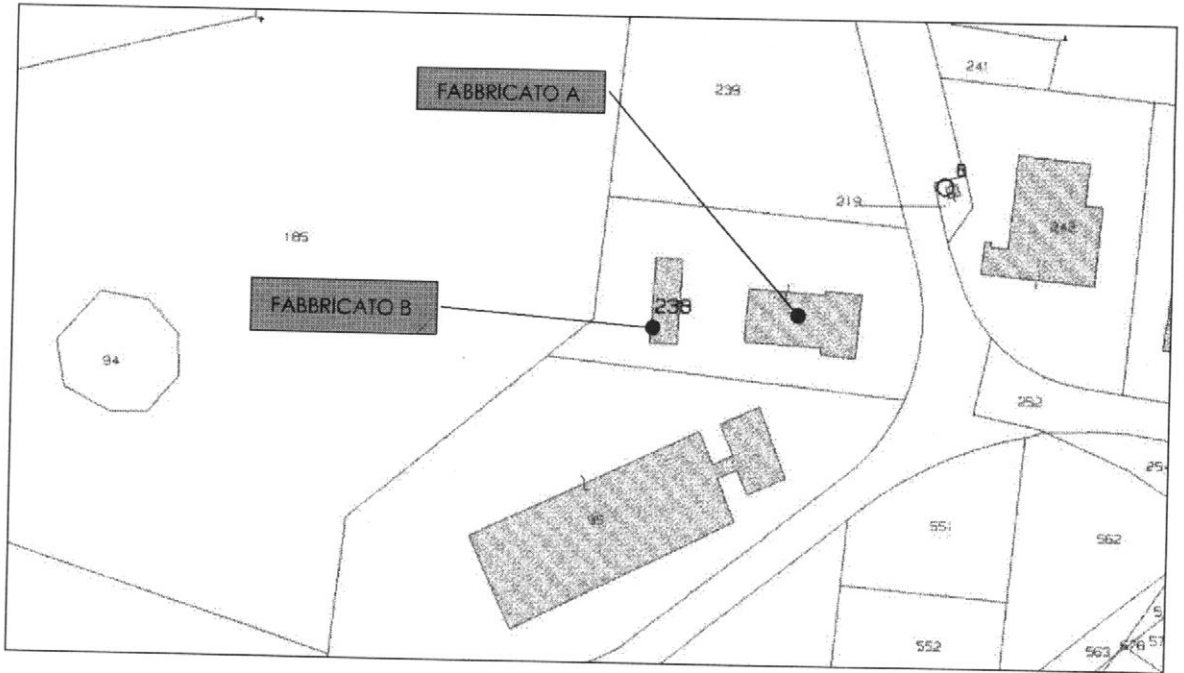


1 Particella: 238

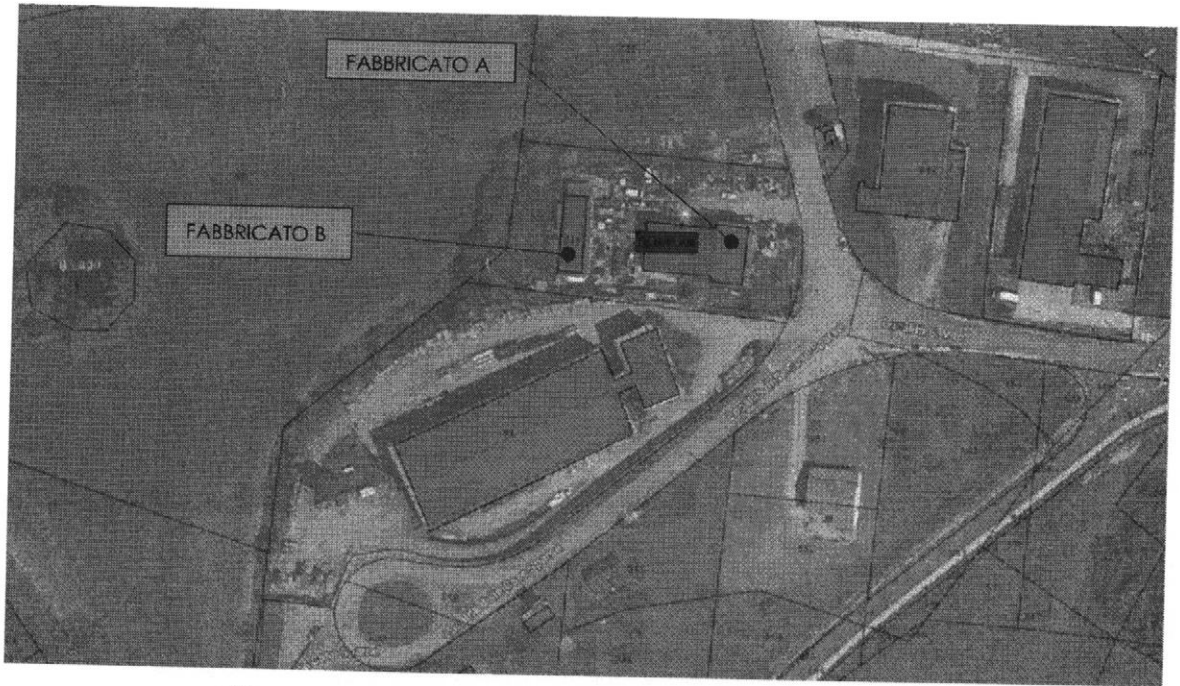
Comune: PREC1
Foglio: 16

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Giu-2021 10:43:30
Prot. n. T104827/2021



stralcio del tipo mappale foglio 16 particella 238



vista aerea con sovrapposizione del tipo mappale foglio 16 particella 238





vista aerea

Per quanto sopra il **FABBRICATO B** è oggi difforme dall'ultimo precedente edilizio autorizzato dal Comune di Preci in quanto NON è stato rimosso a seguito della conclusione dei lavori post sisma'97.

Si fa comunque presente che il **FABBRICATO B** rispetta i parametri urbanistici di altezza e distanza dai confini e dai fabbricati. Inoltre, la cubatura generata dal **FABBRICATO B** (in quanto tettoia tamponata) non satura la capacità edificatoria del lotto che è stato utilizzato per il 35% della cubatura realizzabile. Quindi il **FABBRICATO B** risulta abusivo ma sanabile.

Inoltre dalla documentazione acquisita e riportata in questa perizia, risulta come il **FABBRICATO B** sia già stato inserito in mappa e regolarmente accatastato.

Per quanto sopra riportato ed evidenziato, la perizia di stima farà riferimento non ad un solo fabbricato ma bensì a due edifici:

- **FABBRICATO A:** quello descritto nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile;
- **FABBRICATO B:** non riportato né nell'atto di pignoramento né nella certificazione notarile, riguardante una tettoia in ferro tamponata con laterizi intonacati.
- **CORTE ANNESSA.**

Tutti ricadenti nel Comune di Preci, e che possiamo individuare come **LOTTO 1** di questa perizia e identificati catastalmente come segue:



LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

RISPOSTE AI QUESITI:

- 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;**

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano. Ma tale elaborato risulta mancante della **visura catastale** storica e aggiornata degli immobili oggetto di pignoramento. Documento fondamentale in quanto fornisce:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

- 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;

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue:

- ✓ visura catastale storica degli immobili pignorati (allegato 05);
- ✓ planimetria catastale (allegati 06);
- ✓ elaborato planimetrico dei fabbricati (allegato 07);
- ✓ tipo mappale (allegato 08);
- ✓ licenza edilizia relativo all'ultimo precedente autorizzato del FABBRICATO A (allegato 09);
- ✓ licenza edilizia relativo all'ultimo precedente autorizzato del FABBRICATO B (allegato 10);
- ✓ elaborato grafico (piante, prospetti e sezioni) legate all'ultimo precedente edilizio autorizzato del FABBRICATO A (allegato 11);



- ✓ planimetrie legate all'ultimo precedente edilizio autorizzato del FABBRICATO B (allegato 12).

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);**

PROVENIENZA VENTENNALE:

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

L'immobile individuato come **LOTTO 1** di questa perizia risulta di piena proprietà di _____
 oligno il _____ c.f. _____

I dati riferiti all'ultimo ventennio sono derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2020 prot. n. PG0062212 in atti dal 17/09/2020, variazione di classamento (n. 14034.1/2020);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/12/2019 prot. n. PG0119898 in atti dal 04/12/2019, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24221.1/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 protocollo n. PG0055026 in atti dal 23/02/2016, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 35613.1/2016);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2012 prot. n. PG0370926 in atti dal 11/12/2012, variazione di classamento (n. 43445.1/2012);
- AMPLIAMENTO del 20/12/2011 prot. n. PG 0485105 in atti dal 20/12/2011, ampliamento (n. 99759.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 prot. n. PG0384836 in atti dal 13/10/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 92371.1/2011);
- COSTITUZIONE del 15/12/1992 prot. n. 395265 in atti dal 04/11/2002, costituzione (n. 29117.1/1992).

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:



ISCRIZIONE N. 2424/347 del 20/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/06/2000 numero di rep. 63916 Notaio Gianferro Pacifico di Macerata, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 (domicilio ipotecario eletto via Menicucci 4/6 Ancona); contro [redacted] a [redacted] F [redacted] Capitale £ 170.000.000, totale £ 340.000.000, durata 15 anni.

ISCRIZIONE N. 4741/1237 DEL 20/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/09/2005 numero rep. 79447/26512 Notaio Gianferro Pacifico di Macerata, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 (domicilio ipotecario eletto via Menicucci 4/6 Ancona); contro [redacted] A [redacted] capitale £ 67.000.000, totale £ 134.000.000, durata 10 anni.

ISCRIZIONE N. 6848/1505 DEL 18/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di pagamento somme del 11/12/2008 numero rep. 19263/5677 Notaio Di Russo Fabio di Spoleto, a favore di Fiorello ricambi s.r.l. sede Spoleto PG c.f.: 02490930548 (domicilio ipotecario eletto Spoleto loc. Madonna di Luogo) contro [redacted] proprietà. Capitale € 70.000,00, totale € 70.000,00, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 4069/909 DEL 12/08/2009 IPOTECA LEGALE nascente da ipoteca DPR 602/73 art. 77 del 05/08/2009 numero rep. 22301 emesso da Equitalia Marche S.p.a. sede di Ancona, a favore di Equitalia Marche S.p.a. sede di Ancona c.f.: 01119160420 (domicilio ipotecario eletto Equitalia Perugia S.p.a. Spoleto), contro [redacted] intera proprietà. Capitale € 13.050,82, totale € 26.101,64, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 3634/402 DEL 20/08/2013 IPOTECA LEGALE nascente da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 22/07/2013 numero rep. 159/6313 emesso da Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze, a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze c.f.: 03078981200 (domicilio ipotecario eletto via P.M. Ricci n. 6 Macerata), contro [redacted] a 1/2 di proprietà. Capitale € 131.753,89, totale € 263.507,78, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 1367/144/402 DEL 28/04/2020 IPOTECA DI RINNOVAZIONE alla nn. 2424/437 del 20/06/2000 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 16/06/2000 numero di rep. 63916, Notaio Gianferro Pacifico sede di Macerata. A favore di



Banca delle Marche S.p.a. sede di Ancona c.f.: 01377380421

...797,6, totale € 175.595,34, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

TRASCRIZIONE NN. 2640/2099 DEL 18/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/06/2021 numero rep. 467 emesso da uff. Giud. Tribunale di Spoleto (PG), a favore di Purple SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) c.f.: 04846340265 (richiedente: Purple SPV S.r.l. via V. Alfieri 1 Conegliano TV), contro

... gravante su Preci foglio 16 particella 238.

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);**

Gli immobili così catastalmente identificati al N.C.E.U e identificati in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

Non costituiscono condominio e quindi non sono stati riscontrati vincoli o oneri condominiali né spese condominiali insolute

- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

- 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;**



Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE N. 2424/347 del 20/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/06/2000 numero di rep. 63916 Notaio Gianferro Pacifico di Macerata, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 (domicilio ipotecario eletto via Menicucci 4/6 Ancona); contro l'immobile sito in Preci foglio 16 particella 238 PG c.f.: RMG MNN 55E67 F935Q. Capitale £ 170.000.000, totale £ 340.000.000, durata 15 anni.

ISCRIZIONE N. 4741/1237 DEL 20/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/09/2005 numero rep. 79447/26512 Notaio Gianferro Pacifico di Macerata, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 (domicilio ipotecario eletto via Menicucci 4/6 Ancona); contro l'immobile sito in Preci foglio 16 particella 238. Capitale £ 67.000.000, totale £ 134.000.000, durata 10 anni.

ISCRIZIONE N. 6848/1505 DEL 18/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di pagamento somme del 11/12/2008 numero rep. 19263/5677 Notaio Di Russo Fabio di Spoleto, a favore di Fiorello ricambi s.r.l. sede Spoleto PG c.f.: 02490930548 (domicilio ipotecario eletto Spoleto loc. Madonna di Luogo) contro l'immobile sito in Preci foglio 16 particella 238. Capitale € 70.000,00, totale € 70.000,00, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 4069/909 DEL 12/08/2009 IPOTECA LEGALE nascente da ipoteca DPR 602/73 art. 77 del 05/08/2009 numero rep. 22301 emesso da Equitalia Marche S.p.a. sede di Ancona, a favore di Equitalia Marche S.p.a. sede di Ancona c.f.: 01119160420 (domicilio ipotecario eletto Equitalia Perugia S.p.a. Spoleto), contro l'immobile sito in Preci foglio 16 particella 238. Capitale € 13.050,82, totale € 26.101,64, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 3634/402 DEL 20/08/2013 IPOTECA LEGALE nascente da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 22/07/2013 numero rep. 159/6313 emesso da Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze, a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze c.f.: 03078981200 (domicilio ipotecario eletto via P.M. Ricci n. 6 Macerata), contro l'immobile sito in Preci foglio 16 particella 238. Capitale € 131.753,89, totale € 263.507,78, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

ISCRIZIONE N. 1367/144/402 DEL 28/04/2020 IPOTECA DI RINNOVAZIONE alla nn. 2424/437 del 20/06/2000 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del



16/06/2000 numero di rep. 63916, Notaio Gianferro Pacifico sede di Macerata. A favore di Banca delle Marche S.p.a. sede di Ancona c.f.: 01377380421 contro l'.....

..... Capitale € 87.797,67 totale € 175.595,34, gravante su Preci foglio 16 particella 238.

TRASCRIZIONE NN. 2640/2099 DEL 18/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/06/2021 numero rep. 467 emesso da uff. Giud. Tribunale di Spoleto (PG), a favore di Purple SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) c.f.: 04846340265 (richiedente: Purple SPV S.r.l. via V. Alfieri 1 Conegliano TV), contro l'.....

..... ante su Preci foglio 16 particella 238.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile²;
- imposta di bollo di € 59,00³;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00⁴.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc);

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

⁴ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1,1



LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e identificati come **LOTTO 1** di questa perizia di stima sono costituiti da:

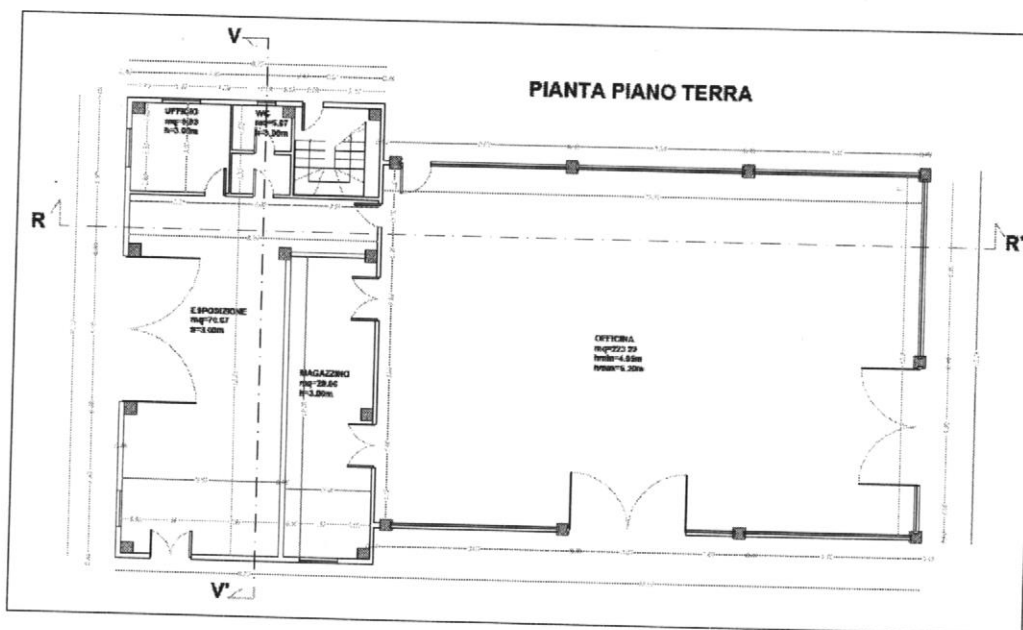
- **FABBRICATO A:** descritto nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile come "fabbricato da cielo a terra con corte, sito in Preci, Località Il Lago, composto da piano terra adibito ad officina ed ufficio, e da piano primo a magazzino";
- **FABBRICATO B:** non riportato né nell'atto di pignoramento né nella certificazione notarile, riguardante una tettoia in ferro tamponata con pannelli, abusiva ma sanabile.
- **CORTE ANNESSA.**

FABBRICATO A

Edificio industriale che si trova nel Comune di Preci loc. Il Lago (zona industriale).

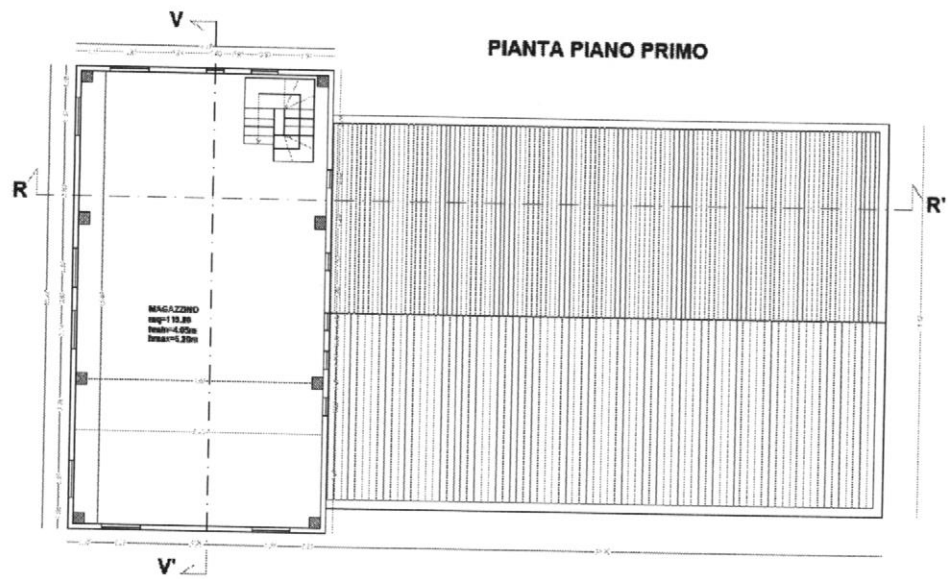
Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra. Le destinazioni d'uso sono così distribuite:

- piano terra: officina, magazzino, esposizione, ufficio e servizi.
- piano primo accessibile da scala interna: locale adibito a magazzino.



planimetria allegata all'ultimo precedente autorizzato (pratica Mude n. 5093 del 06/04/2018)

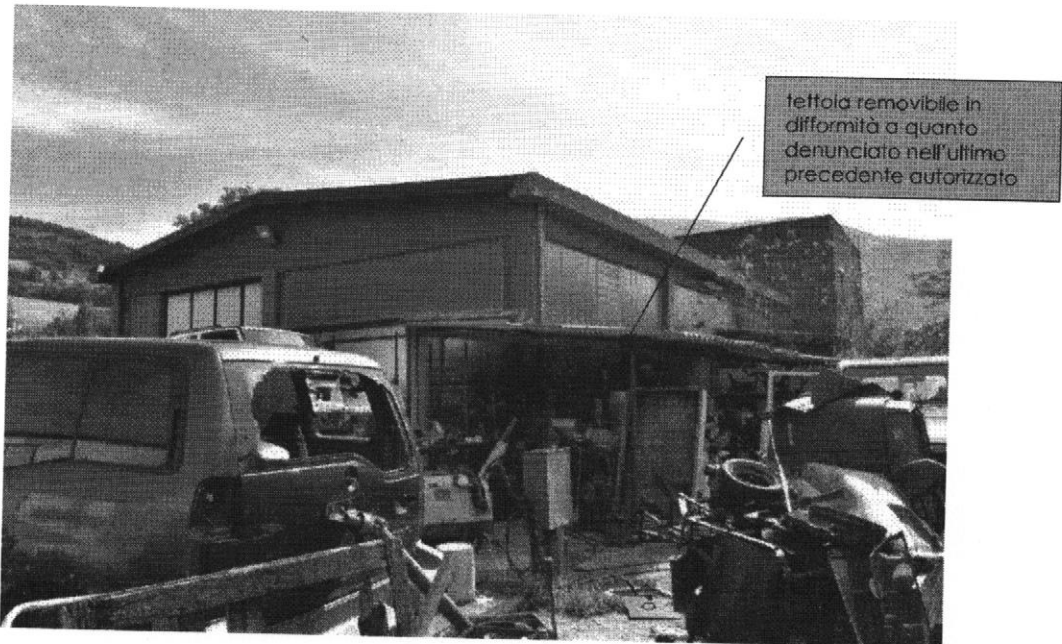


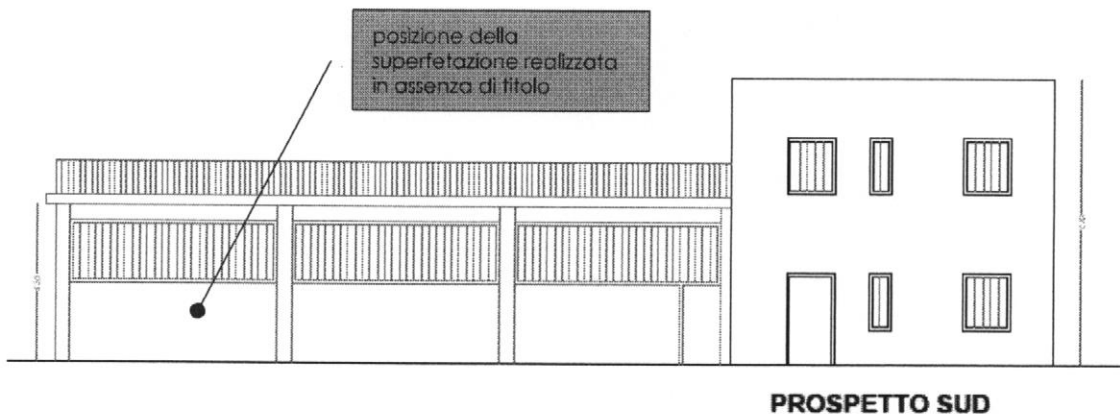


planimetria allegata all'ultimo precedente autorizzato (pratica Mude n. 5093 del 06/04/2018)

Dagli elaborati grafici che si riportano relativamente all'ultimo precedente edilizio autorizzato, non risultano difformità a meno delle seguenti superfetazioni:

- una tettoia removibile in adiacenza al fabbricato lungo la facciata del prospetto SUD;

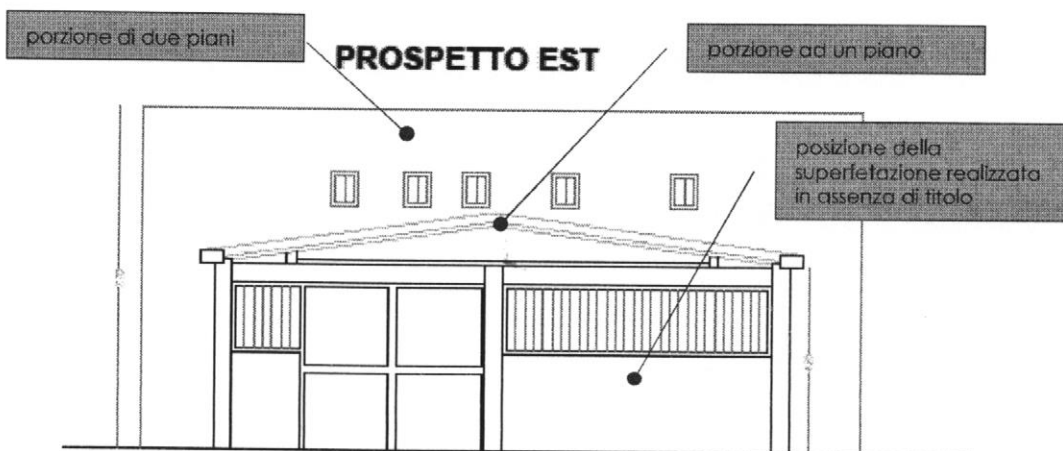




PROSPETTO SUD

prospetto allegato all'ultimo precedente autorizzato (pratica Mude n. 5093 del 06/04/2018)

- una tettoia removibile tamponata con pannelli lungo il prospetto EST.



PROSPETTO EST

prospetto allegato all'ultimo precedente autorizzato (pratica Mude n. 5093 del 06/04/2018)

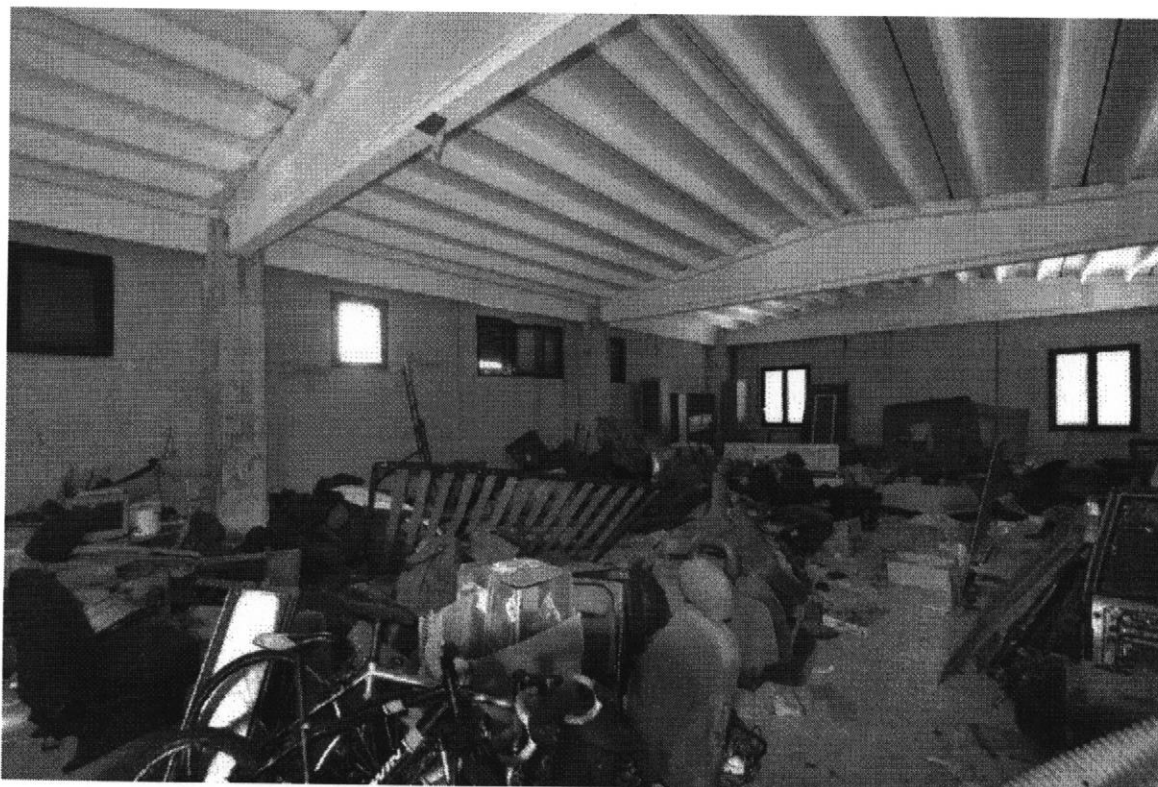


Poiché le superfetazioni sopra descritte sono costituite dalle due tettoie, di cui una tamponata, che risultano: non solo in difformità all'ultimo precedente edilizio autorizzato; ma anche struttura fatiscenti e in stato di degrado; non saranno oggetto di stima e dovranno essere smontate.

Il fabbricato è stato realizzato interamente con la tecnica del prefabbricato. Le fondazioni sono state realizzate a plinti isolati collegati fra loro da cordoli. L'edificio risulta tamponato con pannelli prefabbricati in c.a. posti orizzontalmente per la parte destinata ad officina (porzione ad un piano); mentre la zona a due piani è stata tamponata in pannelli in c.a. posti verticalmente. Esternamente l'edificio è tinteggiato. Le finiture interne sono costituite da un pavimento industriale e infissi metallici. La copertura dell'officina è a due falde a capanna con gronda esterna. La copertura del corpo a due piani è a due falde ma con gronda interna ai pannelli di tamponatura.

Le scale interne e il secondo piano del corpo a due piani sono ancora allo stato grezzo e privo di finiture se non per gli infissi.





Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni ma con uno scarso grado di finitura. L'impianto termico è assente.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi del 2023 con epicentro Umbertide, non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata.

L'altezza interna dei locali è variabile. In particolare:

- per l'edificio ad un piano (officina) abbiamo un'altezza minima di circa 4,0 ml e una massima di circa 5.20 ml;
- per la porzione a due piani abbiamo al piano terra un'altezza di circa 3.00ml e al piano primo un'altezza variabile da 4.0 ml a circa 5.20 ml.

Non abbiamo un'esposizione prevalente. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

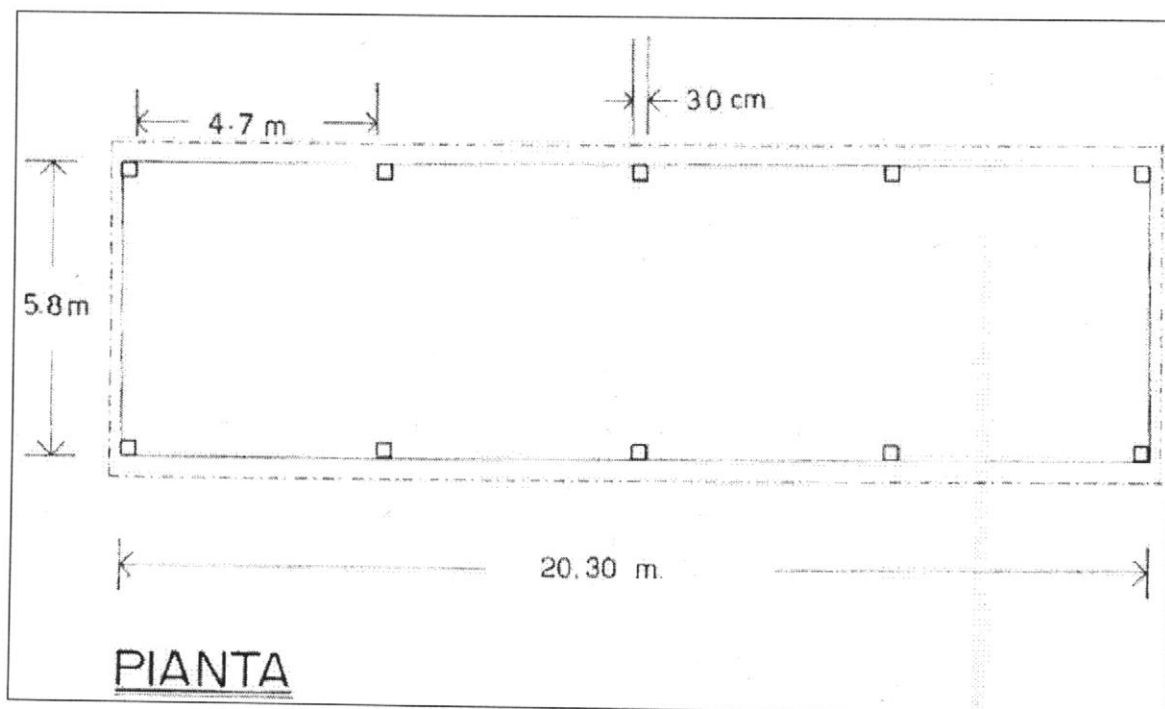
- ✓ piano terra mq 368 con un'incidenza del 100%;
- ✓ piano primo mq 136,8 con un'incidenza del 100%;
- ✓ corte mq 2629,2 con un'incidenza del 35%.



FABBRICATO B

Edificio industriale che si trova nel Comune di Preci loc. Il Lago (zona industriale).

Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra. Le destinazioni d'uso sono in parte officina e in parte magazzino.



planimetria allegato all'ultimo precedente autorizzato (pratica edilizia n. 173/2006 del 11/01/2006 autorizzazione n. 1)

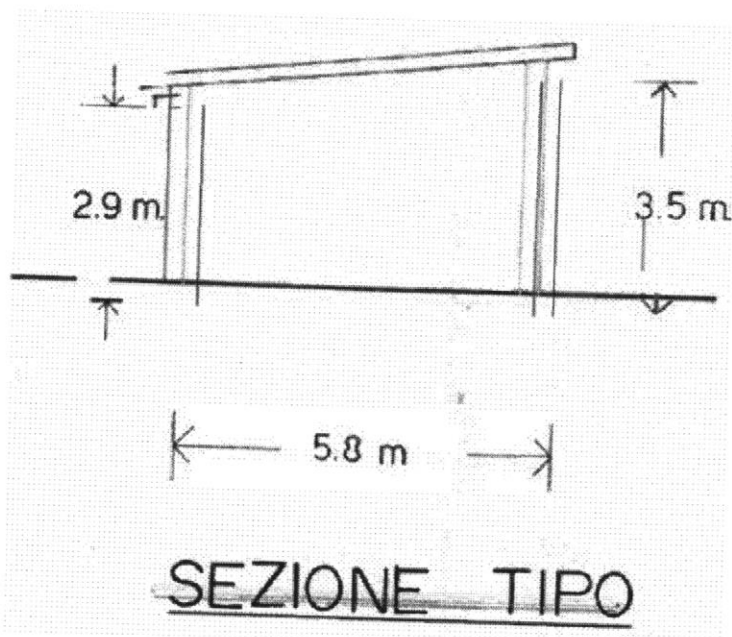
La struttura portante è in ferro con elementi bullonati tra loro e ancorata a terra mediante piastre anch'esse bullonate alla struttura in elevazione. La copertura è in pannelli di lamiera coibentata e la tamponatura in elementi di laterizio intonacati.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni ma con uno scarso grado di finitura. L'impianto termico è assente.

Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata.

L'altezza interna dei locali è variabile. L'altezza minima di 2,90 ml mentre la massima di circa 3,5 ml.





prospetto allegato all'ultimo precedente autorizzato (pratica edilizia n. 173/2006 del 11/01/2006 autorizzazione n. 1)

Non abbiamo un'esposizione prevalente. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano terra mq 128,6 con un'incidenza del 100% rispetto alla stima.

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Gli immobili oggetto di pignoramento così identificati in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliari identificati al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

risultano catastalmente identificabili ma la loro descrizione non è né corretta né tantomeno conforme allo stato attuale e alla documentazione catastale ed urbanistica.



Nell'atto di pignoramento prima e nella certificazione notarile poi, l'immobile viene descritto come: "un fabbricato da cielo a terra con corte, ..., composto da piano terra adibito ad officina ed ufficio, e da piano primo a magazzino".

In realtà i fabbricati all'interno della particella 238 al foglio 16 sono due (FABBRICATO A e FABBRICATO B), entrambi inseriti in mappa, come da tipo mappale ed elaborato planimetrico allegati.

Per quanto riguarda la loro posizione (indirizzo, numero civico, ecc.) le informazioni riportate nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Cecilia Confidati, risultano corrette.

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da: visure catastali, elaborato planimetrico e tipo mappale allegati alla perizia.

Dall'elaborato planimetrico di seguito riportato, i due fabbricati vengono identificati con:

- **FABBRICATO A:** quello descritto nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile;
- **FABBRICATO B:** non riportato né nell'atto di pignoramento né nella certificazione notarile, riguardante una tettoia in ferro tamponata in laterizi intonacati.

Mentre il **FABBRICATO A** risulta essere conforme all'ultimo precedente autorizzato che è stato rilasciato dal Comune di Preci con S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. n. 0005093 del 06/04/2018 per interventi strutturali a seguito dell'evento sismico del 30 ottobre 2016.

Il **FABBRICATO B** ad oggi è oggetto di accertamento di conformità da parte della Procura della Repubblica per riscontrate difformità urbanistiche in quanto non sono state rispettate le prescrizioni allegate all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Preci (pratica edilizia 173/2006 del 11/01/2006), secondo la quale il fabbricato doveva essere provvisorio e quindi rimosso a seguito dei lavori post sisma del '97.

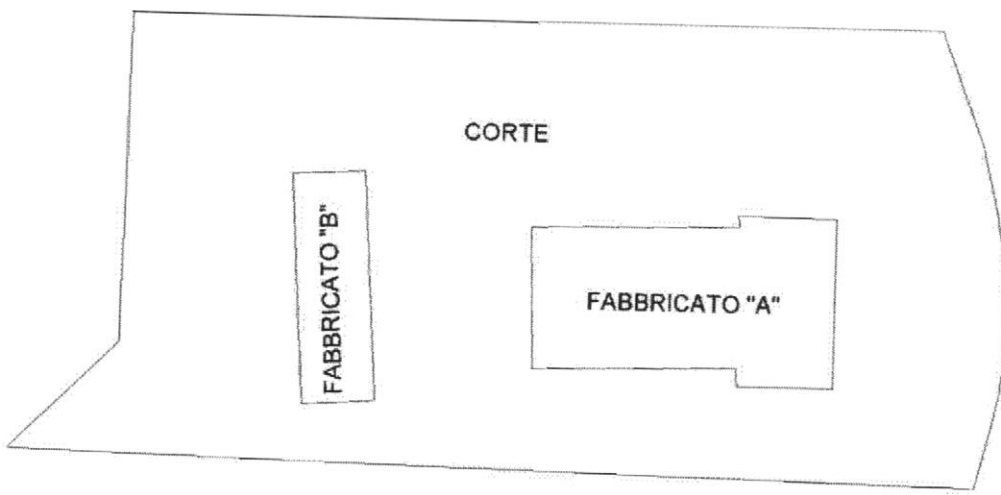


Data: 04/02/2022 - n. T296435 - Richiedente: Telematico

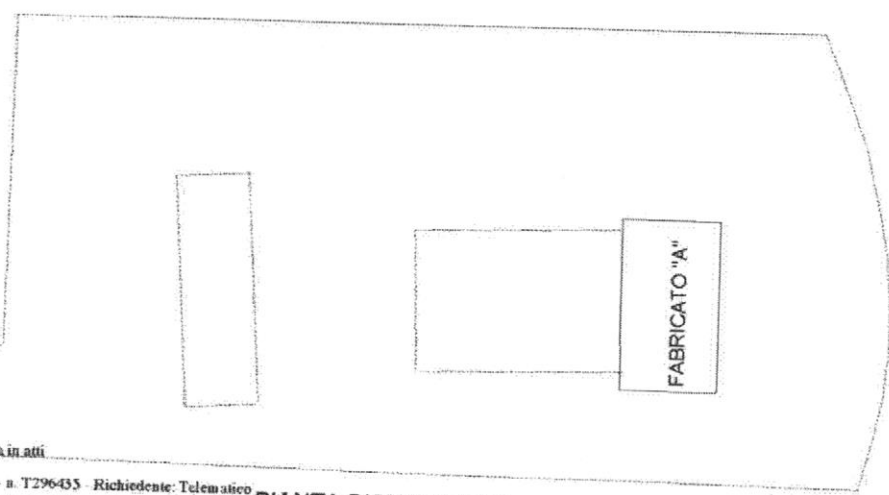
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Colombi Corrado
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 4006

Comune di Preci
Sezione: Foglio: 16 Particella: 238
Protocollo n. PG0485105 del 20/12/2011
Tipo Mappale n. 455284 del 13/12/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti
Data: 04/02/2022 - n. T296435 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2022 - Comune di PRECI (HR15) - < Foglio 16 Particella 238 >

Elaborato planimetrico foglio 16 particella 238

Firmato Da: BERTI PIRAS FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb019490664ab97a940e126923464



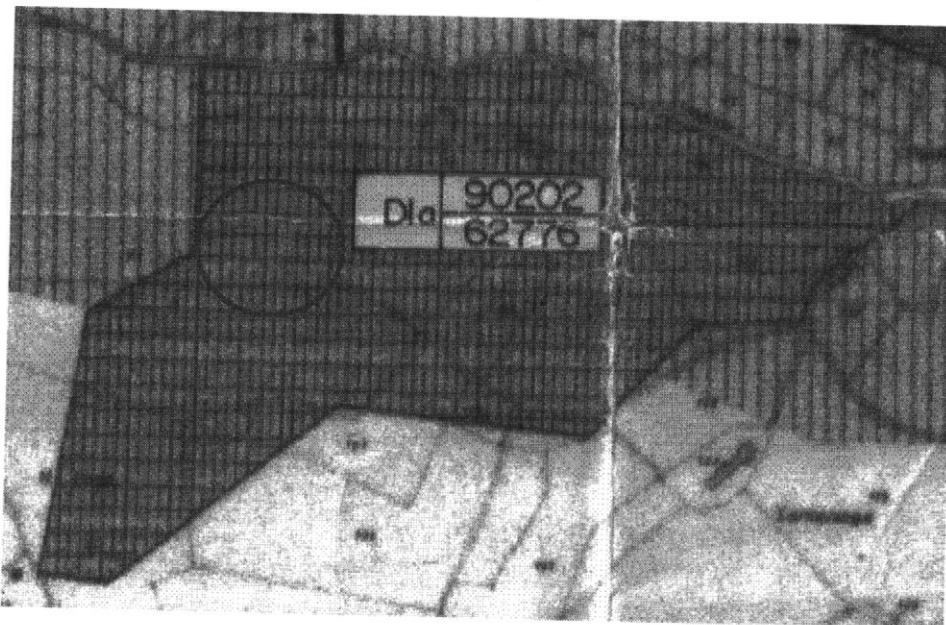
10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Gli immobili così identificate in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

sono individuate nel Piano Di Fabbricazione vigente del Comune di Preci nello spazio definito come "aree produttive" (zona D1a, sottozona D1a).

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Preci, si ritiene che la destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento siano conformi allo strumento urbanistico adottato.



stralcio tavola 1b Piano di fabbricazione Vigente del Comune di Preci

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**



Come già riportato il **LOTTO 1** di questa perizia è costituito da due fabbricati catastalmente individuati nell'elaborato planimetrico come **FABBRICATO A** e **FABBRICATO B**.

Per quanto riguarda il **FABBRICATO A**, cioè quello riportato e descritto nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, dalle verifiche effettuate risulta conforme all'ultimo precedente autorizzato che riguarda una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. n. 0005093 del 06/04/2018 per interventi strutturali a seguito dell'evento sismico del 30 ottobre 2016. A conclusione dei lavori è stata acquisita dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità con prot. 523 del 24/01/2020. (allegato 13)

Il "**FABBRICATO B**" è stato autorizzato con autorizzazione n. 1 Pratica Edilizia n. 173/2006 per "LAVORI RELATIVI AD UNA TAMPONATURA PROVVISORIA DELLA TETTOIA", con le seguenti prescrizioni:

1. "per la tamponatura provvisoria della tettoia dovranno essere utilizzati materiali consoni a quelli in uso nella zona";
2. "la tamponatura avrà carattere provvisorio e si intende autorizzata fino alla data della conclusione dei lavori relativi alla riparazione dei danni dell'officina di proprietà di cui alla concessione del contributo ai sensi della D.G.R. 5180/98".

Ad oggi i lavori di ripristino dell'agibilità dell'immobile (FABBRICATO A), a seguito degli eventi sismici del'97 si sono conclusi, ma la tettoia tamponata (FABBRICATO B) non è stata rimossa. Per quanto sopra è in atto un accertamento di conformità urbanistico da parte della Procura della Repubblica, in delega ai Carabinieri Forestali.

Si fa comunque presente che il **FABBRICATO B** rispetta i parametri urbanistici di altezza e distanza dai confini e dai fabbricati. Inoltre, la cubatura generata dal FABBRICATO B (in quanto tettoia tamponata) non satura la capacità edificatoria del lotto che è stato utilizzato per il 35% della cubatura realizzabile. Quindi il FABBRICATO B risulta abusivo ma sanabile.

Benché siano ancora in atto gli accertamenti da parte della Procura della Repubblica, possiamo affermare che dal punto di vista urbanistico, tale difformità può essere sanata mediante una pratica edilizia in sanatoria (accertamento di conformità) che ripristinerebbe la conformità urbanistica.

Ad oggi risulta difficile fare una stima precisa e analitica delle spese necessarie all'eliminazione delle difformità riscontrate. Si ritiene comunque congruo ipotizzare che:

| | |
|--|----------------------|
| ▪ Spese amministrative (oneri comunali, di sanatoria ed edilizia) | € 3.200,00 |
| ▪ Spese tecniche | € 1.500,00 |
| | oltre oneri di legge |



12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'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;

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare non risultano occupati da terzi e quindi non sussistono vincoli o oneri opponibili all'acquirente.

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. _____ il nato a _____

Dalla documentazione anagrafica richiesta al Comune di Norcia che si allega, scaturisce che il sig. _____ a contratto matrimonio il giorno _____ a Norcia (PG) con _____

Come precisato nell'art. 228 della legge 151/1975, se la famiglia costituita nel 1974, non ha espresso entro il termine di due anni dall'entrata in vigore della nuova norma, la volontà di mantenere il regime di separazione dei beni, il corretto ed automatico regime da applicare è quello della comunione dei beni, sia per i beni precedenti la norma che, soprattutto per tutti quelli acquistati successivamente.

Non essendoci alcuna annotazione nei registri di stato civile è pertanto da intendersi che i coniugi abbiamo consentito la trasformazione della loro gestione dei beni in regime di comunione, per cui è corretto imputare gli immobili come comproprietà di entrambi al 50%.
(allegato 14)



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);

Non sussiste tale condizione.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

FABBRICATO A:

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione e attestate da certificato di conformità. Per quanto riguarda la **zona officina, esposizione e magazzino**, è stato realizzato a canaline esterne a partire dalla centralina (quadro elettrico), da dove si snodano i fili conduttori. Per la zona **uffici e servizi**, l'impianto è stato realizzato sottotraccia.

Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve la zona servizi (bagno). L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di lavabo e tazza.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).



FABBRICATO B:IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico realizzato non è stato oggetto di certificazione di conformità e quindi non a norma rispetto alle leggi vigenti al momento dell'installazione. Per quanto riguarda la **zona officina, e magazzino**, è stato realizzato a canaline esterne a partire dalla centralina (quadro elettrico), da dove si snodano i fili conduttori.

IMPIANTO TERMICO

Non presente

IMPIANTO IDRICO

Non presente

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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;

Per quanto concerne la suddivisione in più lotti, si ritiene che gli immobili individuati come **LOTTO 1** di questa perizia riguardano due fabbricati distinti. Il **FABBRICATO A** e il **FABBRICATO B** come da elaborato planimetrico e tipo mappale allegati.

Il **FABBRICATO A** costituito al piano terra da: officina, magazzino, esposizione, ufficio, wc, corridoio, disimpegno e vano scala. Al piano primo troviamo solo magazzino.

Il **FABBRICATO B** si sviluppa su un unico piano ed è caratterizzato da una zona adibita in parte ad officina e la restante a magazzino.

Entrambi gli edifici sono indipendenti dal punto di vista impiantistico, condividono solo una corte comune.

Benché i fabbricati oggetto di pignoramento, abbiano caratteristiche distributive ed impiantistiche decisamente indipendenti l'uno dall'altro e quindi tali per cui un frazionamento in più lotti sarebbe possibile producendo forse un aumento del valore rispetto alla vendita unitaria, la corte comune imporrebbe la costituzione di una servitù di passaggio visto l'unico accesso carrabile rispetto alla strada principale, evitando di avere un lotto intercluso.

Pertanto, si ritiene che gli immobili suddetti non siano divisibili e debbano essere stimati in un unico lotto.



17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

LOTTO 1: unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 16 particella 238** categoria D/1 (opifici), rendita **€ 3.688,88**

Tenuto conto degli aspetti catastali, urbanistici e del valore dei singoli lotti e per quanto sopra descritto in risposta ai quesiti della S.V.I., si ritiene opportuno accorpare il **FABBRICATO A** e il **FABBRICATO B** in un unico lotto identificato in questa perizia come **LOTTI 1** il cui valore di stima è pari a:

valore di stima LOTTO1 € 392.251,00 + oneri

(trecentonovantaduemiladuecentocinquantuno/00)

(allegato 15 – stima analitica e documentazione fotografica)

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Non sussiste tale condizione, i fabbricati risultano pignorati nella loro interezza.



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;

Non sussiste tale condizione.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Gli immobili non risultano abusivi.

Il **FABBRICATO A** così come riportato nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Cecilia Confidati e nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano è conforme all'ultimo precedente urbanistico autorizzato e non sono state riscontrate difformità catastali.

Il **FABBRICATO B** benché sia inserito in mappa e regolarmente accatastato, ad oggi è oggetto di accertamento di conformità urbanistica da parte della Procura della Repubblica. Le prescrizioni all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Preci per struttura provvisoria che doveva essere smontata a seguito dei lavori post sisma '97, non sono state rispettate. Ad oggi l'immobile è oggetto di indagine da parte della Procura della Repubblica.

A livello urbanistico il FABBRICATO B può essere sanato in quanto rispetta i parametri urbanistici di: distanza dai confini; dai fabbricati e non supera l'edificabilità del lotto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 19 giugno 2023

dott. ing. federico berti piras

