

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -*

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 101/2024

**PARTE CREDITRICE PROCEDENTE**

[REDACTED] con sede in  
[REDACTED];

**PARTE DEBITRICE ESECUTATA**

[REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED], residente  
[REDACTED]

e

[REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] residente in  
[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Ill.mo dott. Alberto Cappellini*

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

FOLIGNO, 31 luglio 2025

Il C.T.U. incaricato  
*ing. Paolo Tiriaca*



## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto, ing. Paolo Tiriaca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, conferisce il presente atto in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

In virtù dell'ordinanza di nomina del 15/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto gli ha conferito l'incarico di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della Parte debitrice esecutata. In data 18 novembre 2024, il sottoscritto CTU ha prestato giuramento per via telematica.

Con la suddetta ordinanza del 15/10/2024, il G.E. ha disposto che il sottoscritto tecnico rispondesse con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1° QUESITO: *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° QUESITO: *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
  - b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3° QUESITO: *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della*



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

4° QUESITO: *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° QUESITO: *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6° QUESITO: *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° QUESITO: *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

8° QUESITO: *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

9° QUESITO: *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;*
- 10° QUESITO: *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;*
- 11° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 12° QUESITO: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o 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 l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*
- 13° QUESITO: *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*



- 14° QUESITO: *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 15° QUESITO: *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);*
- 16° QUESITO: *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;*
- 17° QUESITO: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*
- 18° QUESITO: *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere*



*ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

19° QUESITO: *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- a) *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;*
- b) *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

20° QUESITO: *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;*

21° QUESITO: *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*



## PREMESSA – BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate il 4 dicembre 2024 presso lo studio dello scrivente tecnico e si sono concluse il 19 giugno 2025. In tale data, è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile (Allegato n. 1).

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da un immobile a destinazione residenziale il tutto come riportato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE definitivamente notificato il 27/07/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Spoleto dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto il 01/08/2024, Registro Particolare 3170, Registro Generale 3818, Repertorio 1387 del 23/07/2024, promosso da

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f./p.IVA: [REDACTED] e per essa nella qualità di mandataria [REDACTED]
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f./p.IVA: [REDACTED]

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED].

Nello specifico, il cespite staggito può essere così identificato e generalizzato:

- fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Cascia (Pg), fraz. Logna, distinto al N.C.E.U. con fog. 7, part.IIa 4, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup>, rendita € 298,25, piano T-1, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE".

Il cespite, come sopra meglio descritto, risulta essere intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati o per individuare il



più probabile valore venale dei beni di cui si tratta.

## **RISPOSTA AL 1° QUESITO**

*... 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;*

### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La parte creditrice procedente ha depositato, in luogo della certificazione ipo-catastale, un certificato notarile sostitutivo riassuntivo datato 26.08.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo (Pa). In tale certificazione, il notaio estensore attesta e riassume le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari relativi cespiti eseguiti nel ventennio antecedente il pignoramento.

Lo scrivente tecnico rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

## **RISPOSTA AL 2° QUESITO**

*... provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

### **2.a.1) PLANIMETRIA CATASTALE**

Lo scrivente estimatore ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di



Perugia – Servizi Catastali, copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana staggita (Allegato n. 2).

## **2.a.2) PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ULTIMO PROGETTO**

Lo scrivente tecnico ha acquisito presso il comune di Cascia (Pg) copia della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato ovvero, copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia n. 6 del 13.06.1985, pratica edilizia n. 24/1985, prot. n. 9782 del 13.06.1985 inerente alla riparazione U.M.I. 14 Isolato 23 di Logna (Allegato n. 3).

## **2.b) TITOLO DI PROVENIENZA AL DEBITORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Viste le risultanze delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Spoleto, lo scrivente ha acquisito presso lo studio notarile del dott. Fabio Di Russo, notaio in Spoleto (Pg), copia del pubblico atto di compravendita rogato il 02/05/2008, rep. n. 18322, racc. n. 5082, trascritto a Spoleto (Pg) il 08/05/2008 al Reg. Gen. n. 2425, Reg. Part. n. 1516 in virtù del quale la Parte debitrice esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'immobile pignorato (Allegato n. 4).

## **RISPOSTA AL 3° QUESITO**

*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.);*

### **3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 04/01/2024, risulta iscritto e trascritto



quanto appresso:

1. ISCRIZIONE del 08/05/2008 – registro particolare 570, registro generale 2426 dell'atto notarile rogato dal dott. Fabio Di Russo, notaio in Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 18323/5083 del 02/05/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, capitale € 70.000,00, interessi € 35.000,00, durata 20 anni;
2. TRASCRIZIONE del 01/08/2024 – registro particolare 3170, registro generale 3818 dell'atto giudiziario trascritto dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1387 del 23/07/2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Nessun altro vincolo trascritto grava sui beni eseguiti.

#### **RISPOSTA AL 4° QUESITO**

*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.)*

#### **4.1. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E SPESE CONDOMINIALI ISOLUTE**

Non essendoci una gestione condominiale formalizzata e non avendo potuto acquisire informazioni dirette dai proprietari, poiché assenti ai sopralluoghi che hanno reso necessario l'accesso coatto, non sono emerse evidenze documentali di oneri o spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

#### **RISPOSTA AL 5° QUESITO**

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

#### **5.1. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Dall'esame della Cartografia dei Domini Collettivi dell'Umbria della Regione Umbria e del



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), è stato accertato che, l'immobile soggetto ad esecuzione, non risulta essere gravato da diritti demaniali o da usi civici.

## RISPOSTA AL 6° QUESITO

*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;*

### 6.1. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. si è riscontrata la presenza dei seguenti vincoli pregiudizievoli (Allegato n. 5) che, a seguito della procedura esecutiva, saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 08/05/2008 – registro particolare 570, registro generale 2426 dell'atto notarile rogato dal dott. Fabio Di Russo, notaio in Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 18323/5083 del 02/05/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario;
2. TRASCRIZIONE del 01/08/2024 – registro particolare 3170, registro generale 3818 dell'atto giudiziario trascritto dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1387 del 23/07/2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

### 6.2. COSTI NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I costi da sostenere per la cancellazione dei sopraelencati vincoli possono essere quantizzati in

<b>FORMALITÀ</b>	<b>IMPORTO</b>
1) ISCRIZIONE del 08/05/2008 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	
imposta ipotecaria	€ 525,00
imposta di bollo	€ 59,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
2) TRASCRIZIONE del 01/08/2024 - verbale di pignoramento immobili	
imposta ipotecaria	€ 200,00
imposta di bollo	€ 59,00

Tribunale di Spoleto

R.G.Es. n. 101/2024



tassa ipotecaria

€ 35,00

TOTALE € 883,00

e così per complessivi € 883,00 (ottocentottantatre/00).

Gli importi indicati si riferiscono esclusivamente alle imposte e tasse dovute per le cancellazioni delle formalità che avverranno d'ufficio in sede di esecuzione forzata, rendendo il bene libero da gravami per l'aggiudicatario.

Si precisa che tali costi non includono eventuali spese per la redazione di atti notarili (es. atto di quietanza e assenso a cancellazione) o altri onorari professionali che, qualora l'estinzione dei crediti o la cancellazione delle formalità non avvenisse in via giudiziale, sarebbero a carico di chi vi provvede.

## RISPOSTA AL 7° QUESITO

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

## 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 7.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'immobile oggetto di valutazione è situato nella frazione di Logna, nel Comune di Cascia (Pg), in una posizione panoramica che offre una suggestiva vista sulla campagna circostante. Logna è una piccola e caratteristica frazione collinare inserita nel contesto della Valnerina umbra. La sua accessibilità è garantita dalla Strada Provinciale 471, che si collega alla Strada Statale 685, assicurando un collegamento con Cascia (a pochi minuti), Norcia e Spoleto. Trattandosi di un borgo storico, le strade interne sono tipiche e si integrano nel tessuto urbano. A Logna sono disponibili i servizi essenziali (acquedotto, elettricità, fognatura); tuttavia, per necessità specifiche come negozi, servizi medici e scuole, è necessario



raggiungere il centro di Cascia. La zona è caratterizzata da un ambiente naturale tranquillo, con la vicinanza al Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Il contesto generale è quello di un'area che mantiene le caratteristiche dei borghi tradizionali e del paesaggio umbro.

## **7.2. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato nel comune di Cascia (Pg), frazione Logna, n. 21, piano primo. L'appartamento costituisce un'unità immobiliare indipendente all'interno di un fabbricato da cielo a terra.

## **7.3. CARATTERISTICHE ESTERNE DEL CESPITE E ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'intero fabbricato si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con una tonalità cromatica tendente al giallo paglierino.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla pubblica via. Qui, un cancelletto a due ante, posizionato parallelamente alla strada, si apre su di un piccolo pianerottolo. Da questo punto, una rampa di scale esterna, unica, conduce al piano superiore. Al termine della rampa si giunge a un pianerottolo al piano primo, che funge anche da terrazzo coperto da una tettoia in legno, quest'ultima sostenuta da colonne lignee poggianti sul pianerottolo stesso. Percorrendo alcuni passi su questo terrazzo, si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento, posta in posizione leggermente rialzata e raggiungibile tramite due gradini posti direttamente sul terrazzo.

Sotto la rampa di scale e il sovrastante terrazzo, sono stati ricavati tre locali accessori. Il primo locale è posizionato direttamente sotto la rampa, mentre i restanti due sono ubicati sotto il terrazzo. Questi locali, adibiti a legnaia e ripostiglio, sono accessibili tramite tre porte. Uno dei locali dispone di due piccole finestre.

## **7.4. CARATTERISTICHE INTERNE DEL CESPITE**

L'appartamento, posto al piano primo, ha la parete dell'ingresso orientata a Ovest. Internamente, l'unità immobiliare si sviluppa a partire da un ambiente unico soggiorno-cucina, dal quale si diramano tutti gli altri locali, ovvero un bagno e due camere da letto. Ogni ambiente è dotato di propria finestra



La pavimentazione dell'appartamento è costituita da mattonelle rettangolari di tonalità simil cotto. L'angolo cottura, posizionato alla destra di chi entra dalla porta d'ingresso, presenta un rivestimento murale in piastrelle di tonalità chiara. Alla sinistra della porta d'ingresso, in prossimità di una delle finestre del soggiorno-cucina, si trova una porzione di parete piastrellata con piastrelle di colore tenue, dove è posizionata una stufa-caldaia a biomassa con tubo di scarico dei fumi a vista di colore bianco smaltato. Tutte le pareti interne sono tinteggiate di bianco.

Gli infissi esterni (finestre) e le porte interne sono in legno verniciato color crema. Le finestre sono complete di scuretti e sono dotate di persiane alla fiorentina tinteggiate di scuro. È presente un sistema di zanzariere.

Il bagno è rivestito con piastrelle fino a circa due terzi dell'altezza, di color champagne. I sanitari sono di tipo commerciale ordinario, di colore bianco, e comprendono mezza vasca, wc, lavabo e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico completo di acqua calda e fredda nei locali bagno e cucina. Per il riscaldamento, sono presenti oltre ai caloriferi in ghisa, anche pannelli radianti elettrici. Nel bagno, infine, è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico ed idrico è di tipo sottotraccia.

L'altezza interna utile dei vani (altezza di interpiano) è di 250 cm. Il soffitto si presenta piano. In definitiva, le finiture interne sono di capitolato ed in discreto stato di conservazione. Complessivamente si può definire la qualità dell'immobile adeguata alla tipologia. L'unità abitativa presenta le caratteristiche dell'abitazione non di lusso così come definita dal D.M. L.L. P.P. del 02 agosto 1969.

## **7.5. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE**

L'immobile si trova in condizioni di manutenzione ordinaria. Si segnala la presenza di segni di incipiente infiltrazione sul soffitto della camera da letto maggiore, in un punto specifico.

## **7.6. DATI CATASTALI ATTUALI**

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del comune di Cascia (Pg) con i seguenti identificativi:

- foglio: 7;



- particella: 4;
- subalterno: 3
- rendita catastale: € 298,25;
- categoria: A/3;
- classe: 3;
- consistenza: 5,5 vani.

## 7.7. SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'immobile ammonta a:

Piano	Locale/area	Altezza di interpiano [m]	Superficie misurata [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
terra	legnaia	0,8 <sup>(1)</sup>	2,5	0 <sup>(2)</sup>	0,0
terra	ripostiglio	1,4	5,3	0 <sup>(2)</sup>	0,0
terra	ripostiglio	1,8	5,9	25	1,5
T – 1	scala esterna	===	5,3	30	1,6
1	terrazzo	2,95 – 2,60 <sup>(3)</sup>	12,9	50	6,5
1	cucina - soggiorno	2,50	31,2	100	31,2
1	bagno	2,50	6,8	100	6,8
1	camera 1	2,50	11,5	100	11,5
1	camera 2	2,50	23,0	100	23,0
<b>Totale superficie commerciale</b>					82,00
<i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>					
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>					82,0
<sup>(1)</sup> altezza media, locale sottorampa; <sup>(2)</sup> non computabile a seguito dell'altezza inferiore a 1,50 m; <sup>(3)</sup> altezza variabile dovuta alla copertura a falda.					

## 7.8. PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Oltre all'unità abitativa, l'immobile dispone delle seguenti pertinenze esclusive e accessori:



- scala esterna di accesso privata;
- terrazzo coperto da tettoia in legno a piano primo;
- tre locali accessori al piano terra, ricavati nel sottoscala e sotto il terrazzo, adibiti a legnaia e ripostiglio, dotati di porte e, per uno di essi, di due piccole finestre.

Per quanto concerne i millesimi di parti comuni, trattandosi di un appartamento inserito in un fabbricato con due sole unità immobiliari e due distinti proprietari, entrambe con accesso indipendente, (configurando un condominio minimo), e in assenza di un regolamento di condominio o di tabelle millesimali specifiche formalmente approvate, non risultano specificate quote millesimali per le parti comuni. Tali quote, se necessarie per future gestioni, dovranno essere determinate in base alle norme del Codice Civile e, se del caso, tramite apposita convenzione tra i comproprietari o in sede giudiziale.

## **RISPOSTA AL 8° QUESITO**

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

### **8.1. ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Dalle verifiche effettuate, l'immobile pignorato risulta liberamente accessibile dalla pubblica via, escludendo la condizione di bene intercluso.

Nello specifico, l'accesso avviene come segue:

- per l'unità abitativa (posta al piano primo), si accede alla rampa che conduce al piano superiore direttamente dal marciapiede. Questo, realizzato con ciottoli cementati a livello del piano stradale, si raccorda con l'asfalto della via carrabile.
- per i tre locali sottoscala pertinenziali, l'accesso avviene da un'ampia area configurata come piazza, anch'essa pavimentata in asfalto e dotata di un marciapiede perimetrale con le medesime caratteristiche (ciottoli cementati) di quello descritto per l'accesso principale. Anche per questi locali, l'ingresso è diretto dal marciapiede.



La via che serve l'immobile si presenta come strada aperta al transito veicolare e pedonale, munita di opere visibili e permanenti come marciapiedi e manto stradale bituminoso, il che ne consente la piena e autonoma accessibilità all'intero compendio immobiliare pignorato. Non si rileva, pertanto, la necessità di servitù di passaggio su proprietà altrui per raggiungere l'immobile.

## **RISPOSTA AL 9° QUESITO**

*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;*

### **9.1. CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEI BENI**

La descrizione attuale del bene pignorato, come sopra meglio indicata e generalizzata in IMMOBILE, risulta congruente con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. I dati, in esso contenuti, consentono una univoca identificazione del cespite staggito. Questo implica che non sussistono difformità significative che possano compromettere la chiara identificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Non si rientra, pertanto, nei casi di cui ai precedenti punti 9.a) - 9.b) - 9.c).

### **9.2. CONFINI DEI BENI**

L'immobile pignorato è stato eretto sull'appezzamento distinto al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del comune di Cascia (Pg) al foglio 18, particella 138, già censito come ente urbano. L'appartamento pignorato, sito al piano primo, sovrasta il piano terra, catastalmente intestato a:

---

Tribunale di Spoleto

Pag. 17 di 34

---

R.G.Es. n. 101/2024



- [REDACTED] nata a [REDACTED] (cod. fisc.:

[REDACTED].

#### **RISPOSTA AL 10° QUESITO**

*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;*

#### **10.1. VARIAZIONI ED AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Dall'esame della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato, è emerso che sull'immobile pignorato sono presenti difformità edilizie non autorizzate.

A parere dello scrivente, prima di procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile in conformità allo stato di fatto rilevato in situ, è indispensabile ottenere un idoneo titolo abilitativo in sanatoria. Soltanto successivamente all'ottenimento di tale titolo sarà possibile procedere all'aggiornamento del classamento e/o all'eventuale variazione catastale, garantendo la necessaria conformità tra lo stato di fatto, il titolo edilizio regolarizzato e la planimetria catastale.

Qualora le opere non autorizzate non risultassero sanabili, le stesse dovranno essere demolite per riportare l'immobile nei limiti delle prescrizioni contenute nel titolo edilizio originario autorizzato. In tale evenienza, un accatastamento allo stato di fatto attuale, non conforme, risulterebbe privo di utilità, poiché renderebbe poi necessario un nuovo accatastamento per ristabilire la congruenza tra il titolo edilizio, lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per le ragioni sopra esposte, lo scrivente ritiene di non dover procedere, in questa fase, all'accatastamento dell'immobile pignorato in conformità allo stato di fatto rilevato.

Tuttavia, lo scrivente resta a completa disposizione per un eventuale riesame e integrazione dell'elaborato peritale, qualora l'Ill.mo Magistrato ritenga opportuno disporre ulteriori provvedimenti o chiarimenti in merito alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite.



## **RISPOSTA AL 11° QUESITO**

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

### **11.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico del comune di Cascia (Pg) si evince che, l'immobile pignorato insiste su area classificata dal P.R.G. come zona Aa "zone di rilevante valore storico e culturale" (Allegato n. 6).

Non si è acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in quanto l'immobile pignorato non è un terreno.

## **RISPOSTA AL 12° QUESITO**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o 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 l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*

### **12.1. REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'esame della documentazione amministrativa reperita presso l'amministrazione comunale di Cascia (Pg) ha evidenziato che il cespite pignorato è stato oggetto di lavori di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 19.09.1979 e seguenti. Tali lavori sono stati autorizzati con Concessione Edilizia prot. n. 9782 del 13.06.1985, pratica edilizia n. 24/85, avente ad oggetto: "Riparazione U.M.I. 14 Isolato 23 di Logna".

Dal sopralluogo effettuato, confrontando lo stato di fatto con la planimetria allegata al suddetto titolo edilizio, è stato possibile riscontrare che l'IMMOBILE presenta alcune



difformità.

## 12.2. DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RISCOINTRATI

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con la planimetria allegata al titolo abilitativo originario, sono state riscontrate le seguenti difformità (come dettagliato nell'Allegato n. 7):

- internamente:
  - diversa distribuzione degli spazi interni: è stata rilevata una redistribuzione delle pareti interne, con spostamento e/o demolizione di porzioni di pareti murarie interne divisorie non portanti, rispetto alla planimetria autorizzata;
  - ampliamento di apertura interna con demolizione parziale di un setto murario portante: è stata realizzata la demolizione di una porzione di setto murario portante atta ad ampliare l'apertura interna esistente tra le originarie stanze destinate a soggiorno e camera, creando un unico ambiente poi adibito a cucina/soggiorno;
- esternamente:
  - realizzazione di due gradini antistanti la porta di ingresso dell'appartamento: i gradini sono stati realizzati sopra il pianerottolo di arrivo al piano primo della scala esterna;
  - realizzazione di una tettoia lignea ad una falda sul pianerottolo del piano primo (terrazzo): è stata realizzata una copertura lignea ad una falda, con la quota di imposta massima in aderenza alla parete dell'edificio, dove è ancorata una trave lignea. La quota minima è posta sopra il parapetto del terrazzo-pianerottolo, dove sono state realizzate tre colonne lignee poggianti direttamente sul pianerottolo. In sommità a queste colonne è disposta una seconda trave lignea, parallela a quella ancorata al muro. Su queste due travi poggia l'orditura lignea (travetti e moraletti) che sorregge un tavolato, al di sopra del quale è stato posato il manto di copertura in laterizio.

## 12.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

A giudizio dello scrivente estimatore, le difformità riscontrate, come sopra meglio elencate, risultano sanabili secondo la seguente valutazione:

Piano	Difformità rilevata	Sanabilità	Normativa	Annotazioni
primo	diversa distribuzione degli spazi	sanabile	art. 118, co. 2, lett. g-bis) (Attività	



	interni		edilizia senza titolo abilitativo) – Legge regione Umbria n. 1/2015	
primo	ampliamento dell'ampiezza di una apertura interna tramite demolizione di una porzione di setto murario portante	sanabile	art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1 lett. c); art. 124 (Interventi subordinati alla SCIA) - Legge regione Umbria n. 1/2015	opera soggetta ad autorizzazione sismica tramite "Preavviso scritto e deposito dei progetti" art. 204 Legge regione Umbria n. 1/2015
primo	realizzazione di due gradini antistanti la porta di ingresso	sanabile	art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. a) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opera di edilizia libera ma soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata di cui al D.P.R. 31/2017 – Allegato B, p.to B3)
primo	realizzazione di una tettoia lineare ad una falda a copertura del pianerottolo del piano primo destinata a terrazzo	sanabile	Combinato disposto di: - art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; - art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 3, lett. e), p.to 2 – Regolamento regione Umbria n. 21/2015; - art. 79 Superficie utile coperta (Suc), co. 3 lett. e), p.to 2 – Regolamento Edilizio del comune di Cascia	- opera soggetta ad autorizzazione sismica tramite "Preavviso scritto e deposito dei progetti" art. 204 Legge regione Umbria n. 1/2015; - opera soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata di cui al D.P.R. 31/2017 – Allegato B, p.to B3)

#### 12.4. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Per l'IMMOBILE in esame non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### 12.5. COSTI NECESSARI PER LA SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

In considerazione di quanto rilevato, si ritiene che le difformità riscontrate nell'immobile pignorato possano essere sanate tramite un unico titolo abilitativo in sanatoria.

È fondamentale premettere che l'accertamento di conformità comporterà, oltre all'acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria, anche il conseguimento della valutazione di sicurezza sismica di cui alla D.G.R. 990 del 20.10.2021. Tale valutazione potrebbe richiedere l'esecuzione di ulteriori lavori edili necessari per garantire alle opere abusivamente realizzate un adeguato grado di sicurezza secondo le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC). Si sottolinea che la quantificazione puntuale di questi eventuali costi non è possibile in questa sede, richiedendo lo sviluppo di un dettagliato progetto strutturale che esula dai limiti del presente mandato peritale.



Si evidenzia, inoltre, che la sanatoria delle opere edilizie descritte al precedente punto 12.2 (in particolare i gradini e la tettoia), in quanto ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico (come indicato al punto 12.3), è subordinata all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. L'ottenimento di tale autorizzazione è soggetto a un'istruttoria valutativa da parte dell'ente preposto alla tutela paesaggistica, il quale ha la facoltà di imporre specifiche prescrizioni o di negare il parere favorevole. In caso di prescrizioni, queste potrebbero comportare la necessità di ulteriori modifiche alle opere o l'introduzione di elementi architettonici specifici, generando costi aggiuntivi non quantificabili nella presente stima. Nel caso in cui l'Autorizzazione Paesaggistica dovesse essere negata, le opere abusive risulterebbero non sanabili e sarebbe pertanto imposta la loro demolizione, con conseguenti oneri a carico della procedura e la necessità di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.

Fermo restando quanto sopra esposto circa i costi non quantificabili per la valutazione sismica e le eventuali prescrizioni paesaggistiche, quanto necessario per la conformità dell'intero compendio immobiliare pignorato comporta esborsi sommariamente riassumibili in:

- € 5.000,00 (cinquemila/00) per prestazioni tecniche connesse alla progettazione urbanistica, strutturale e paesaggistica.
- € 1.500,00 (millecinquecento/00) per sanzioni urbanistiche e paesaggistiche, valutate nella misura minima.
- € 1.000,00 (mille/00) per la richiesta di agibilità.
- € 1.000,00 (mille/00) per l'aggiornamento degli atti catastali.
- € 500,00 (cinquecento/00) per tasse, imposte, diritti e bolli sui disciplinari, il tutto forfettariamente stimato.

In definitiva, l'importo complessivo sommariamente stimato ammonta a € 9.000,00 (novemila/00).

## **12.6. ONERI CONCESSORI**

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti si è riscontrato che non sussistono oneri concessori non pagati relativi all'immobile in oggetto.

## **12.7. PRECISAZIONI DELL'ESPERTO**

*Tribunale di Spoleto*

*Pag. 22 di 34*

*R.G.Es. n. 101/2024*



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, si deve constatare che, a causa delle limitazioni d'indagine connesse alla natura del presente incarico, non è possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Inoltre, considerando la natura e i limiti del mandato di ausiliario ricevuto, il tecnico incaricato non può sostituirsi agli uffici preposti per quanto riguarda i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, né può garantire l'esito favorevole dei procedimenti autorizzativi, in particolare quelli paesaggistici. Tali informazioni e le relative decisioni saranno fornite dagli uffici competenti in base ai risultati dell'istruttoria successiva alla presentazione dell'istanza completa con elaborati scritto-grafici dettagliati.

Pertanto, tutto ciò che è contenuto nel presente elaborato è da considerarsi orientativo e previsionale. Con particolare riguardo agli importi economici, la stima è stata formulata con prudenza, al fine di fornire un quadro indicativo per le finalità peritali.

Si specifica, in conclusione, che le informazioni fornite possono essere soggette a modifiche e variazioni e che le assunzioni sono state fatte in base alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## **RISPOSTA AL 13° QUESITO**

*accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

### **13.1. STATO DI POSSESSO ED OD OCCUPAZIONE DEI BENI**

Dalle risultanze anagrafiche si evince che

- [REDACTED] nato a [REDACTED], risiede a [REDACTED]



██████████ (Allegato n. 8);  
- ██████████ nata a ██████████ risiede a ██████████  
██████████ (Allegato n. 8).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere vuoto e privo di occupanti.

Si precisa che l'accesso interno all'unità immobiliare è avvenuto in maniera forzosa, in assenza di soggetti occupanti. Durante l'ispezione, non sono stati ravvisati elementi all'interno dell'appartamento che potessero far desumere la presenza di occupanti, sebbene lo stesso fosse completamente arredato. Al contrario, la mancanza di utenze attive e lo stato di fatto rinvenuto nel bagno e nella cucina hanno lasciato presumere un prolungato inutilizzo dell'immobile.

Sulla base di quanto constatato in sede di sopralluogo e delle informazioni sin qui raccolte, l'immobile non risulta occupato da terzi con titoli immediatamente identificabili o evidenziabili.

### **13.2. ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O COMODATO**

Le verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Perugia, escludono che i debitori esecutati risultino danti causa in alcun contratto di locazione o comodato registrato relativo all'immobile pignorato (Allegato n. 9).

## **RISPOSTA AL 14° QUESITO**

*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*

### **14.1. CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**

Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 04/12/2024 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Roma (Rm), si evince che il sig. ██████████



██████ nato a ████████████████████, il giorno ████████, ha contratto matrimonio con la sig.ra ██████████ nata a ████████ il ████████.

La certificazione anagrafica acquisita (Allegato n. 10) contiene le seguenti annotazioni a margine:

- scelta del regime di separazione dei beni: con atto in data 22/06/2011, ██████████ a rogito del dr. Antonio Manzi, notaio in Roma del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, gli sposi ██████████ e ██████████ hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- accordo di separazione personale: con convenzione di negoziazione assistita dall'██████████ e dall'avv. ██████████, conclusa in data 01/06/2020, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Roma, anno 2020 nr. 00532 P. 2 S. C91, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi ██████████ e ██████████.

Non risultano trascritte ulteriori convenzioni matrimoniali tra i coniugi, al di fuori di quanto sopra specificato.

#### **RISPOSTA AL 15° QUESITO**

*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);*

#### **15.1. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE E CASA CONIUGALE**

In riferimento a quanto accertato in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato risulta attualmente vuoto e non occupato da alcun soggetto.

Non risultano, inoltre, trascrizioni di convenzioni matrimoniali che prevedano l'assegnazione della casa coniugale o altri diritti di godimento in favore di uno dei coniugi.

#### **RISPOSTA AL 16° QUESITO**

*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;*

### **16.1. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI E RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA**

Durante il sopralluogo, l'ispezione visiva degli impianti elettrico, idrico e termico ha consentito di rilevarne le caratteristiche apparenti. Tuttavia, la verifica puntuale della loro rispondenza alla vigente normativa (es. certificazioni di conformità, dichiarazioni di rispondenza, stato di manutenzione degli impianti più datati) è complessa e richiede indagini specifiche che esulano dalla portata del presente incarico peritale. Molteplici aspetti, allo stato attuale, risultano di difficile determinazione e potrebbero inevitabilmente influire su una corretta valutazione dei costi.

Nonostante queste limitazioni, e sulla base delle osservazioni effettuate, è possibile fornire una stima orientativa dei costi necessari per un eventuale adeguamento e/o per portare gli impianti esistenti alla piena rispondenza normativa. Tale stima è basata sulle indagini di mercato e sull'esperienza dello scrivente.

L'importo per l'adeguamento e/o la rispondenza degli impianti presenti nel cespite pignorato può essere orientativamente stimato in € 1.000,00 (mille/00).

### **RISPOSTA AL 17° QUESITO**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

### **17.1. DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI**



Al termine di un'attenta analisi degli atti di causa e dei documenti reperiti, e considerando quanto emerso durante le operazioni peritali relative ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistico-catastali, si osserva che il cespite pignorato è costituito da una singola unità immobiliare residenziale di modesta superficie.

Per le sue intrinseche caratteristiche dimensionali e funzionali, non sussiste la possibilità tecnica né economica di frazionare l'immobile in più lotti distinti, in quanto ciò comprometterebbe gravemente la sua funzionalità, autonomia e appetibilità sul mercato, determinando un'eccessiva frammentazione e una conseguente significativa perdita di valore. Per questi motivi, si ritiene opportuno e funzionale alla procedura esecutiva procedere con la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto (Allegato n. 11).

#### **RISPOSTA AL 18° QUESITO**

*determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive*

#### **18.1. CRITERI DI STIMA E FONTI**

La stima dell'immobile pignorato, riguardante esclusivamente il fabbricato, è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo. Questa metodologia determina il valore unitario basandosi sui prezzi medi di immobili simili, considerando le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche e applicando le opportune aggiunte o detrazioni.

L'obiettivo di questa perizia è stimare il prezzo di mercato dell'immobile per una libera compravendita. Di conseguenza, il valore è stato calcolato come il più probabile valore di



mercato attuale, ovvero quello atteso in una libera contrattazione.

Per raggiungere questo scopo, lo scrivente estimatore ha adottato il procedimento estimativo per confronto diretto, sfruttando la profonda conoscenza del mercato immobiliare di Cascia (Pg). La valutazione si è basata prevalentemente sui dati raccolti direttamente sul campo tramite un'indagine approfondita presso agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti nella zona, che ha permesso di reperire i prezzi di recenti compravendite di immobili simili.

Come parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato riferito alla superficie commerciale vendibile. I dati raccolti hanno consentito di definire un valore medio-ordinario unitario aderente alla realtà del mercato locale e alle specifiche caratteristiche dell'immobile. In ultimo, si è proceduto alla definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

## 18.2. VALORE DI MERCATO DEL CESPITE – LOTTO UNICO

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, la valutazione dell'unità immobiliare residenziale è stata determinata considerando un prezzo unitario di 650,00 €/m<sup>2</sup> di superficie vendibile. Tale prezzo si riferisce a immobili similari in stato manutentivo ordinario.

Per cui, il valore di mercato del cespite pignorato è pari a:

<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prezzo unitario [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Valore [€]</b>
IMMOBILE	Appartamento	82,0	650,00	53.300,00
			TOT.	<b>53.300,00</b>

Il prezzo complessivo di stima del cespite ammonta pertanto a € 53.300,00 (euro cinquantatremilatrecento/00).

In ultimo, sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche della porzione immobiliare, come qui di seguito riportato:

- tra le aggiunte:
  - località tranquilla e pacifica (Logna), che offre un ambiente sereno e riservato;
- tra le detrazioni:



- o mancanza di servizi nelle immediate vicinanze.

Per quanto argomentato, si può ritenere che le detrazioni compensino le aggiunte, attestando la valutazione di mercato dell'immobile al valore sopra determinato a € 53.300,00 (cinquantatremilatrecento/00).

### 18.3. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore così stimato si ritiene opportuno apportare una decurtazione forfettaria nella misura del 15,0% in considerazione dell'immediatezza della vendita forzata, dell'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, della regolarizzazione richiesta e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Ciò posto, il valore di stima adeguato importa a:

<b>Valore di mercato [€]</b>	<b>Aliquota abbattimento forfettario [%]</b>	<b>Importo abbattimento forfettario [€]</b>	<b>Valore adeguato [€]</b>
53.300,00	15,00	-7.995,00	<b>45.305,00</b>

e così per complessivi € 45.305,00 (quarantacinquemilatrecentocinque/00).

A tale importo vanno detratti, oltre agli esborsi necessari per la regolarizzazione degli abusi, anche quelli per l'adeguamento degli impianti e per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli, il tutto come sopra meglio quantificato:

<b>Descrizione</b>	<b>Importi [€]</b>
Valore del cespite immobiliare (lotto unico)	45.305,00
Adeguamento degli impianti	-1.000,00
Regolarizzazione degli abusi edilizi	-9.000,00
Cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-883,00
	-----
TOT..	<b>34.422,00</b>

addivenendo in tal modo all'importo finale di € 34.422,00 (trentaquattromilaquattrocentoventidue/00).

### 18.4. VALORE FINALE – LOTTO UNICO



In definitiva, il valore attuale del compendio immobiliare, costituito da un unico lotto, sito nel comune di Cascia (Pg), fraz. Logna, costituito dal cespite denominato IMMOBILE, il tutto come descritto in narrativa, ammonta a € **34.500,00 (arrotondato)** – dicansi trentaquattromilacinquecento/00.

#### **RISPOSTA AL 19° QUESITO**

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

- a) *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;*
- b) *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero.*

#### **19.1. DIVISIBILITÀ IN NATURA E GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA**

Si rileva che l'immobile oggetto di stima non è stato pignorato pro-quota, ma per l'intero. Pertanto, il quesito così articolato ai punti a) e b) non trova applicazione al caso di specie, rendendo superflua ogni ulteriore disamina sulla sua divisibilità o indivisibilità.

#### **RISPOSTA AL 20° QUESITO**

*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;*



## 20.1. VALUTAZIONE DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Invero che, la documentazione ipotecaria mostra che il vincolo pignoratorio grava sulla piena proprietà dell'IMMOBILE, pertanto, nel caso di specie, non trova applicazione la riduzione del valore del compendio immobiliare esaminato tramite applicazione dei coefficienti fiscali.

### RISPOSTA AL 21° QUESITO

*nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

## 21.1. VALORE DEL TERRENO IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Si rileva che, nel caso di specie, l'immobile oggetto di stima è un'unità immobiliare residenziale (appartamento posto al piano primo) per la quale sono stati riscontrati specifici abusi edilizi, riassumibili in:

- rimozione e/o spostamento di pareti divisorie interne non portanti;
- rimozione di una porzione di parete portante interna finalizzata all'incremento della superficie della cucina-soggiorno tramite accorpamento di due vani contigui;
- realizzazione di due gradini sul pianerottolo/terrazza per agevolare l'accesso all'immobile;
- copertura del medesimo pianerottolo/terrazza con pensilina in legno.

Tali abusi, qualora non sanabili, comporterebbero interventi di ripristino e/o demolizione limitati alle sole opere abusive, incidendo sul valore del fabbricato ma non determinando la sua completa demolizione e la creazione di un terreno libero. Inoltre, la natura dell'immobile (appartamento al piano primo) esclude la possibilità di correlare direttamente il suo valore al solo terreno su cui insiste l'edificio.

Pertanto, il quesito in oggetto, inteso come richiesta di valore del terreno libero per immobile integralmente abusivo e non sanabile, non trova applicazione al caso di specie. La stima ha riguardato il fabbricato nella sua interezza, considerando gli oneri per la sua eventuale regolarizzazione o ripristino.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto con serena obiettività ai quesiti assegnati, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per

Tribunale di Spoleto

Pag. 31 di 34

R.G.Es. n. 101/2024



eventuali chiarimenti.

Con perfetta osservanza.

IL C.T.U. INCARICATO

(ing. Paolo Tiriaca)

*Firmato digitalmente*

A corredo si allega:

- Allegato n. 1:
- a. verbale n. 1 del 04.12.2024: inizio delle operazioni peritali;
  - b. verbale n. 2 del 29.01.2025: prosecuzione delle operazioni peritali;
  - c. verbale n. 3 del 19.02.2025: prosecuzione delle operazioni peritali;
  - d. verbale n. 4 del 19.03.2025: prosecuzione delle operazioni peritali;
  - e. avviso di sopralluogo inoltrato dal C.T.U. a:
    1. mezzo PEC del 19.03.2025 al Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia;
    2. a mezzo posta ordinaria: racc. A/R n. 05267742792-8 del 19.03.2025, uff. postale di Foligno alla Parte debitrice esecutata, [REDACTED];
    3. a mezzo posta ordinaria: racc. A/R n. 05267742789-3 del 19.03.2025, uff. postale di Foligno alla Parte debitrice esecutata, [REDACTED];
  - f. verbale n. 5 del 02.04.2025: prosecuzione delle operazioni peritali;
  - g. avviso di sopralluogo inoltrato dal C.T.U. a:
    1. mezzo PEC del 04.04.2025 al Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia;
    2. a mezzo posta ordinaria: racc. A/R n. 05267742779-1 del 04.04.2025, uff. postale di Foligno alla Parte debitrice esecutata, [REDACTED];
    3. a mezzo posta ordinaria: racc. A/R n. 05267742789-3 del 04.04.2025, uff. postale di Foligno alla Parte debitrice esecutata,



- [REDACTED]
- h. verbale n. 6 del 07.05.2025: prosecuzione delle operazioni peritali;
- i. avviso di sopralluogo inoltrato dal Custode Giudiziario a:
1. Parte debitrice eseguita: [REDACTED];
  2. Parte debitrice eseguita: [REDACTED];
  3. C.T.U.: Tiriaca ing. Paolo;
  4. Parte creditrice procedente c/o avv. [REDACTED]
- j. verbale n. 7 del 19.06.2025: chiusura delle operazioni peritali.
- Allegato n. 2: planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE e censita al N.C.E.U. del comune di Cascia (Pg) con fog. 7, part. 4 sub 3.
- Allegato n. 3: copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia rubricata dal comune di Cascia (Pg) con prot. n. 9782 del 13.06.21985, pratica n. 24 anno 1985 inerente alla "Riparazione U.M.I. 14 Isolato 23 di Logna".
- Allegato n. 4: copia del titolo di provenienza con cui il debitore ha acquisito l'immobile pignorato:
- pubblico atto di compravendita rogato dal notaio Fabio Di Russo il 02.05.2008, rep. n. 18.322, racc. n. 5.082, trascritto il 08/05/2008 al R.G. n. 2425, R.P. n. 1516.
- Allegato n. 5: visura ipotecaria degli immobili pignorati
- immobile censito al N.C.E.U. del comune di Cascia (Pg) con fog. 7, part.lla 4, sub 3.
- Allegato n. 6: stralcio del P.R.G. del comune di Cascia (Pg) – Logna.
- Allegato n. 7: planimetria dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate.
- Allegato n. 8: certificato di residenza di:
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED]  
[REDACTED]
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED]  
[REDACTED]
- Allegato n. 9: nota Agenzia Entrate UT Perugia: dichiarazione assenza registrazione



*contratti di locazione/comodato per [REDACTED] e [REDACTED].*

Allegato n. 10: *estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, celebrato a [REDACTED] il [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]*

Allegato n. 11: - *vista aerea del lotto;*  
- *planimetria del lotto.*

Allegato n. 12: *documentazione fotografica.*

