

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Ufficio esecuzioni immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Alberto Cappellini

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 106/2023

Promossa da

PRISMA SPV S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. De Luca
Alberto rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Malizia

Contro

~~PRISMA SPV S.R.L. - Via Francesco Redi n.20 - 06025 Nocera Umbra (PG)~~

~~PRISMA SPV S.R.L.~~ residente a Nocera Umbra (PG) alla via Francesco Redi n.20

~~PRISMA SPV S.R.L. - Via Francesco Redi n.20 - 06025 Nocera Umbra (PG)~~

residente a Nocera Umbra (PG) alla via Francesco Redi n.20

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Francesco Cingolani, con studio in Nocera Umbra (PG) via
Nocera Scalo n.75, con provvedimento ex art.568 cpc del Giudice dell'Esecuzione
Dr. Alberto Cappellini del 16/11/2023 veniva nominato Consulente Tecnico
d'Ufficio (CTU) nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 106/2023,
promossa da PRISMA SPV S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*
sig. De Luca Alberto difesa dall'Avv. Roberto Malizia

Contro

~~PRISMA SPV S.R.L. - Via Francesco Redi n.20 - 06025 Nocera Umbra (PG)~~

~~PRISMA SPV S.R.L.~~ residente a Nocera Umbra (PG) alla via Francesco Redi n.20, ~~PRISMA SPV S.R.L.~~



ARCH. FRANCESCO CINGOLANI

Piazza Umberto I°, 6 – 06025 Nocera Umbra - Cell. 353 - 4390627 C.F. CNGFNC80D08D653F
E-mail: francesco.cingolani@gmail.com Pec: francesco.cingolani@postecert.it


residente a Nocera Umbra (PG) alla via Francesco Redi n.20

Il sottoscritto CTU in ottemperanza all'ordinanza di nomina (All. 1), ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c ha ritualmente depositato telematicamente dichiarazione di giuramento (All. 2). Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza del 27/06/2024 per la comparizione del debitore e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti.

Al sottoscritto con il medesimo provvedimento di nomina venivano indicati i quesiti di seguito riportati ai quali rispondere indicando in 150 giorni dal conferimento dell'incarico (ovvero dal 20/12/2023) il termine per il deposito dell'elaborato peritale;

il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico e delle necessarie verifiche, in data 07/05/2024 chiedeva e gli veniva concessa dal Giudice dell'Esecuzione una proroga di giorni 120 per il deposito dell'elaborato peritale ;

in data 06/09/2024 veniva richiesta al G.E. un ulteriore proroga di giorni 30 che veniva concessa (All.3).

Quesiti della Perizia:

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

12) 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) 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) 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) 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) 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) 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interchiusi 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) 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) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

1. 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;*
- 2. 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) 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) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”;*

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto il sottoscritto dopo avere accettato l'incarico professionale e prestato il giuramento di rito, ha dato inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio di Nocera Umbra (PG) in data 25/01/2024 alle ore 15,00 (vedi All. 2); reperiva presso l'ufficio anagrafe del Comune di Nocera Umbra il certificato di residenza degli esecutati (All. 4); ed il primo accesso e sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato effettuato in data 07 Maggio 2024 alle ore 10,00 previo accordo con il custode Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice e preventivamente comunicato sia agli esecutati che al difensore del creditore procedente Avv. Malizia (All. 5);



Stante la specificità dei quesiti sottoposti lo scrivente CTU provvederà nella perizia che segue a rispondere ad ogni singolo quesito.

Risposta ai quesiti n.1 e n.2:

il CTU ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico verificando che è presente agli atti, ex art. 567 cpc, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dr. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia datata 16/10/2023 (All. 6), della quale, previo controllo, ne risulta la correttezza e completezza. Il CTU verificatane l'assenza agli atti, ha provveduto ad estrarre copia delle planimetria catastali delle due unità immobiliari e degli ultimi progetti approvati, ovvero licenze edilizie nr. 95/71 del 30 Giugno 1971 e nr. 61/73 del 9 Maggio 1973, che si allegano (All.ti 7 e 8).

Provenienza Ventennale degli immobili pignorati:

Gli immobili oggetto di pignoramento e della presente relazione sono effettivamente di proprietà degli esecutati per essere agli stessi pervenuti in forza degli atti di seguito elencati:

- l'Atto pubblico di compravendita immobiliare (e relativa nota di trascrizione) a rogito Notaio Carlo Gaddi di Roma, del 21/06/2004, numero particolare 13009, repertorio n. 6.075, raccolta n. 4.246, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 2 in data 22 Giugno 2024 al numero 12135 Serie 1T a favore di [REDACTED]

~~[REDACTED]~~



ARCH. FRANCESCO CINGOLANI

Piazza Umberto I°, 6 - 06025 Nocera Umbra - Cell. 353 - 4390627 C.F. CNGFNC80D08D653F
E-mail: francesco.cingolani@gmail.com Pec: francesco.cingolani@postecert.it

~~Donazione a [redacted] e [redacted] Ramondelli, n. 20, per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale (così come dichiarato al Notaio rogante nell'atto pubblico) e contro [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (All. 9).~~

- Atto notarile pubblico di donazione a rogito del Dr. Ramondelli Giuseppe, Notaio in Roma, del 20/12/1996 repertorio 52545, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia il 04/01/1997 al numero particolare di formalità 256, a favore di [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, contro [redacted] (P.S.) il 06/12/1977 per l'intero usufrutto (All. 10).

- Dichiarazione di successione, devoluta per testamento olografo del 04/03/1974, pubblicato il 04/02/1993 con verbale a rogito Notaio Dr. Colapietro, registrato a Roma il 12/12/1977 al numero 10517, presentata all'Ufficio del registro di Roma il 11/10/1979 al numero 41/8047, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia il 14/11/1979 al numero 14027 di formalità, a favore del coniuge e dei nipoti: [redacted] (PG) il [redacted] per l'intero usufrutto, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà; contro [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted] per l'intera piena proprietà. (Si segnala che non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

- Verbale di pubblicazione testamento a rogito Dr. Colapietro Vincenzo, Notaio in Roma, del 06/12/1977, repertorio 70807, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-



ARCH. FRANCESCO CINGOLANI

Piazza Umberto I°, 6 – 06025 Nocera Umbra - Cell. 353 - 4390627 C.F. CNGFNC80D08D653F
E-mail: francesco.cingolani@gmail.com Pec: francesco.cingolani@postecert.it

Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia il 30/12/1977 al numero 15186 di formalità, a favore del coniuge e dei nipoti: ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ per l'intero usufrutto, ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, contro ~~FRANCESCO CINGOLANI~~, ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ per l'intera piena proprietà. Il *de cuius* così disponeva delle sue sostanze come segue : “A mia moglie ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ la lascio usufruttuaria vita natural durante di un appartamento sito in Nocera Umbra in via Francesco Redi piano secondo..... Desidero inoltre che alla morte di mia moglie la proprietà in usufrutto assegnata a mia moglie venga così ripartita: l'appartamento sito in Nocera Umbra via Francesco Redi piano secondo vada in proprietà a ~~FRANCESCO CINGOLANI~~..... La signora ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ ha dichiarato di accettare l'eredità per quanto le compete.

Risposta al quesito n.3:

gli immobili stagiti a tutto oggi 11/10/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e dai registri ispezionati, ad eccezione delle seguenti formalità:

-) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, registro particolare N. 1829 del 11/06/2024 in rinnovazione dell'ipoteca registro particolare n. 4628 del 25/06/2004. L'ipoteca è iscritta per un totale di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale – al tasso interesse annuo 3,482% - interessi euro 100.000,00; l'ipoteca è iscritta a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. (con domicilio ipotecario eletto a Milano in via Calabria n. 31) per la quota 1/1 di proprietà e contro ~~FRANCESCO CINGOLANI~~ ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$



in comunione legale dei beni (All. 11)

-) **Pignoramento immobiliare** n. 19068 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliare di Spoleto in data 26/09/2023, registro generale n. 26552 trascritto a favore di PRISMA SPV S.R.L., con sede a Roma (e domicilio ipotecario eletto a Roma presso lo studio legale Malizia & Associati in via Vittorio Veneto n.108) per la quota 1/1 di proprietà e contro ~~Francesco Cingolani~~ ciascuno per la quota di ½ in comunione legale dei beni (All. 12).

Risposta al quesito n.4:

gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare si trovano all'interno di un edificio di tre piani oltre al piano terreno posto nel comune di Nocera Umbra (PG) dove allo stato non risulta costituito il condominio; dalle indagini espletate inoltre non risultano spese insolute.

Risposta al quesito n.5:

sugli immobili pignorati non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici né oneri di affrancazione o riscatto.

Risposta al quesito n.6:

sugli immobili stagiti **non risultano** formalità, vincoli ed oneri **non opponibili** all'acquirente come da verifica presso l'Agenzia delle Entrate salvo le formalità già indicate in risposta al quesito numero 3 (All. 13);

Risposta al quesito n.7:

gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di maggior consistenza ovvero di 4 piani compreso il



piano terra sito nel comune di Nocera Umbra (PG) in via Francesco Redi n. 20 e precisamente: APPARTAMENTO posto al piano second, della superficie commerciale di 95,10 mq¹ (novantacinque/10), composto complessivamente da sei ambienti meglio descritti come segue: ingresso, cucina con camino ad angolo, sala da pranzo, due camere da letto ed un bagno dotato di vasca da bagno e boiler per acqua calda (che fornisce acqua calda anche alla cucina); la camera da letto, posta a nord ovest ovvero quella con l'accesso a sinistra rispetto all'ingresso principale dell'abitazione, è dotata di un affaccio esterno con la presenza di un balcone; anche la cucina e la sala da pranzo, posti a nord est, hanno accesso ad un balcone unico; l'appartamento è dotato di termosifoni in ghisa per ogni ambiente, ma non è presente un generatore di calore, l'angolo cottura è alimentato da una linea gas, le forniture di gas, acqua ed energia elettrica sono autonome con singoli contatori così posizionati, quanto al contatore dell'energia elettrica è posto nell'androne al piano terra dell'edificio, quanto al contatore dell'acqua è posto in un pozzetto posizionato sul lato Nord-Ovest dell'edificio, mentre il contatore del gas è posto sul balcone orientato a Nord-Est dell'edificio; il tutto a confine con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ o aventi causa, scala comune, corridoio, salvo altri (n. 35 foto, All. 14).

GARAGE, con ingresso indipendente con serranda in accio posto a piano terra della superficie commerciale di mq. 10,5² (dieci/50) cosistito da unico ambiente, dotato di illuminazione elettrica; confine con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ o aventi causa, proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ o aventi causa, spazi comuni a confine con rampa carrabile interclusa.

Lo stato di conservazione degli ambienti dell'appartamento e del garage risulta fatiscente.

1 superficie commerciale Appartamento pari a 95,10 mq che corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare pari a 104 mq comprensivi di balconi.

2 superficie commerciale Garage pari a 10,50 mq che corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare pari a 21 mq.



I due immobili sopra descritti risultavano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra (Pg) come segue:

Appartamento: Catasto Fabbricati Foglio 87 Particella 353 sub 12- piano secondo (2°) - Categoria A/2- classe 2 – vani 4,5- rendita catastale euro 348,61.

Garage: Catasto Fabbricati Foglio 353 sub 4 –piano terra - categoria C/6 – classe 3 – mq 19- rendita catastale euro 35,33.

La descrizione del solo appartamento, in seguito alla variazione catastale eseguita dallo scrivente CTU in risposta al quesito 10 risulta ora la seguente:

Appartamento: Catasto Fabbricati Foglio 87 Particella 353 sub 12- piano secondo (2°) - Categoria A/2- classe 2 – vani 5,0- rendita catastale euro 387,34.

Risposta al quesito n.8:

gli immobili sono accessibili dalla via Francesco Redi, e l'intero fabbricato ivi compresi gli immobili di interesse, risultano interclusi dalle particelle identificate come enti urbani di proprietà di terzi al foglio 87 del Catasto Fabbricati, particelle 1292, 1293 e 1294 come da allegati che si versano nella presente perizia, in particolare si allega l'estratto di mappa e la nota di trascrizione relativa alla compravendita della particella 1293 detta (All. 15).

Risposta al quesito n. 9:

la descrizione dei beni pignorati è corrispondente alla loro descrizione attuale non avendo gli stessi subito alcuna modifica o variazione catastale nel ventennio; unico elemento di diversità riscontrato nel corso delle ricerche cartacee è quello relativo al numero civico degli immobili pignorati; in alcuni atti infatti la via Francesco Redi riferita agli immobili pignorati è indicata senza numero civico, in alcuni casi con il numero civico 18, mentre l'attualità verificata in sede di accesso e sopralluogo risulta



essere il civico n.20; nel'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione gli immobili sono stati correttamente identificati e correttamente indicati.

Risposta al quesito n.10:

il CTU, in seguito al confronto tra la documentazione urbanistica estratta, la documentazione catastale estratta e quanto effettivamente riscontrato con il sopralluogo, ha provveduto alla variazione catastale dell'unità immobiliare abitativa identificata catastalmente al Fg. 87 part. 353 sub. 12 con eliminazione della difformità ed adeguato la consistenza catastale, giusta Pratica numero PG0140328 del 14 Ottobre 2024, denuncia di variazione presso l'ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia (All. 16).

Risposta al quesito n.11:

dalla verifica del P.R.G.del Comune di Nocera Umbra risulta che l'immobile è situato in zona omogenea denominata “Insediamenti prevelentemente residenziali esistenti consolidati da conservare, trasformare e completare (art. 20 R.R. 7/2010). Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica non trattandosi di terreni.

Risposta al quesito n.12:

i beni oggetto di pignoramento sono stati costruiti in virtù di regolari licenze edilizie rilasciate dal comune di Nocera Umbra in data 15 Luglio 1968 numero 73/68, in data 29 agosto 1970 numero 95/70, in data 30 giugno 1971 numero 95/71 e in data 9 maggio 1973 numero 61/73; dall'accesso atti presso il comune di Nocera Umbra non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità; non è stata riscontrata l'esistenza di eventuali oneri non pagati; non si è evidenziata violazione urbanistico



edilizia ad eccezione di quella, seppur minima, riscontrata nei vani sala da pranzo e cucina consistente nella posizione difforme all'ultimo progetto approvato della parete divisoria fra i due ambienti.

La difformità potrà essere sanata con pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, che comporterebbe un costo complessivo di circa 2.500,00 € , di cui 1.000 € a titolo di oblazione .

Risposta al quesito n. 13:

gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi e non occupati dai proprietari, da loro familiari o da terzi; i proprietari peraltro risultano allo stato irreperibili di fatto

Risposta al quesito n.14:

Io scrivente CTU in merito a tale quesito ha verificato presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Nocera Umbra che dagli atti presenti presso l'Ufficio non è possibile desumere il regime patrimoniale applicato ai coniugi esegutati (All. 17) ne è stato possibile avere il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Le indagini sul regime patrimoniale dei coniugi esegutati non hanno sortito alcun esito nonostante specifiche richieste siano state inoltrate rispettivamente via PEC al

~~Consorzio di Stato Civile di Nocera Umbra - L'Ambrosiano - Roma~~ non ha fatto pervenire alcuna risposta, mentre il ~~Consorzio~~ ha testualmente risposto come riportato:

risposta n.1 *"In merito a quanto da Lei richiesto si fa presente che il nostro ufficio ~~Consorzio~~ non può rilasciare tale documento a lei in quanto è un servizio ~~Consorzio~~ da effettuare esclusivamente su richiesta fatta personalmente da uno dei due titolari dell'atto di stato civile in questione".*

risposta n.2 *"In riferimento alla Sua richiesta portiamo a Sua conoscenza che tali*



informazioni rientrano nella categoria di dati a "carattere personale", sono soggette alle norme di protezione delle persone e pertanto non possono essere divulgate, ai sensi della disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati). Inoltre, abbiamo l'onore di comunicare che le Missioni Diplomatiche e gli Uffici Consolari non hanno la competenza di rilasciare certificati che attestino la residenza dei cittadini ~~romeni~~ in Italia ~~romeni~~, le proprietà da loro detenute oppure se essi percepiscono redditi imponibili sul territorio ~~romeno~~.

In base al codice romeno di procedura fiscale con le norme metodologiche di applicazione, adottato con O.G. 29/2011, la competenza di rilasciare certificazioni che attestino se i rispettivi cittadini percepiscono redditi imponibili oppure se sono proprietari di beni patrimoniali sul territorio romeno, spetta agli organi dell'amministrazione fiscale dell'ambito territoriale in cui essi hanno il domicilio in ~~romeno~~. Altresì, abbiamo l'onore di informare che gli uffici diplomatici e consolari della ~~România~~ all'estero non hanno l'evidenza dei cittadini ~~romeni~~ residenti nello stato dove la missione diplomatica (ufficio consolare) è accreditata" (All. 18).

Questo CTU, pertanto, non è in grado di rispondere con precisione al quesito relativo al regime patrimoniale dei coniugi potendo riferire che risulta il regime patrimoniale di comunione dei beni nell'atto pubblico di compraventa degli immobili e dunque sulla base della dichiarazione così resa al Notaio rogante Carlo Gaddi di Roma.

Risposta al quesito n.15:

gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi e non occupati né dagli



esecutati, né da loro familiari né da terzi.

Risposta al quesito n.16:

dal sopralluogo è emerso che gli impianti tecnologici dell'appartamento e del garage sono in pessimo stato di conservazione, non raggiungendo i requisiti minimi normativi, si precisa che all'interno dell'abitazione, al momento del sopralluogo non è stata riscontrata luce gas ed acqua.

I costi necessari al loro adeguamento normativo e funzionale ammontano presumibilmente secondo i costi attuali (forniture e manodopera) a 15.000 € di cui l'impianto elettrico 5.000 €, l'impianto idrico e termoidraulico 9.000 €, l'impianto gas 1.000 €.

Risposta al quesito n.17:

l'appartamento posto al secondo piano e il garage posto a piano terra, in considerazione della consistenza, della loro complementarietà della loro ubicazione nello stesso edificio, considerato il mercato immobiliare di riferimento per quell'area territoriale ed i prezzi praticati in zona per beni simili, non possono essere venduti separatamente, ciò infatti inciderebbe molto negativamente sulla loro possibile commerciabilità, pertanto ne deriva l'opportunità che siano posti in vendita in un

UNICO LOTTO.

Risposta al quesito n.18:

la valutazione dell'immobile viene fatta tenendo conto di vari aspetti ovvero dello stato di ubicazione degli immobili, dello stato di conservazione degli stessi, della circostanza che non sussistono contratti di locazioni e/o provvedimenti di assegnazioni opponibili alla procedura che ne riducono il valore; nella specie gli



immobili si presentano in condizioni fatiscenti e in stato di abbandono.

La consistenza degli immobili oggetto della presente relazione è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria. Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% della superficie dei muri perimetrali confinanti fino a 25 cm, il 30% della superficie di balconi, mentre il garage è stato ponderato al 50%. Nella seguente tabella n.1 vengono elencate le suddivisioni delle superfici interne ed esterne e riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni dei vani sono state effettuate direttamente durante il sopralluogo e sulla base delle planimetrie disponibili.

TAB.1 – CONSISTENZA COMMERCIALE IMMOBILI

INDIRIZZO	DESTINAZIONE USO	LIVELLO	SUP. UTILE (mq)	COEFF.POND: (%)	SUP. PONDERATA (mq)	SUP. MURATURE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
Via Francesco Redi n.20	Ingresso	PIANO 2°	6,50	100,00%	6,50		
	Sala da pranzo		19,10	100,00%	19,10		
	cucina		11,80	100,00%	11,80		
	Balcone		8,60	30,00%	2,58		
	camera		14,25	100,00%	14,25		
	bagno		5,00	100,00%	5,00		
	camera		15,60	100,00%	15,60		
	Balcone	4,40	30,00%	1,32	18,95	95,10	
	garage	PIANO TERRA	16,60	50,00%	8,30	4,4x50%	10,50
TOTALE MQ							105,60

Gli immobili hanno superficie commerciale pari a 125,60 mq.

Giudizio di stima

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima, la valutazione avverrà considerando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità. Il



procedimento per la formulazione del più probabile valore di mercato avverrà seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa* sulla base della conoscenza del sottoscritto del mercato degli immobili nel Comune di Nocera Umbra, con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Nocera Umbra e con dati estrapolati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Per la valutazione degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi. Ad esito degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ha successivamente analizzato criticamente e valutato qualitativamente aggiunte e detrazioni da apportare al valore unitario degli immobili in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito riportato.

Aggiunte apportate al valore unitario:

-) appartamento ampio e luminoso dotato di doppio affaccio verso l'esterno, di cui uno da dove si apprezza la vista del centro storico di Nocera Umbra;
-) attività commerciali nelle vicinanze;
-) localizzazione semi-centrale rispetto al centro storico del capoluogo;

Detrazioni apportate al valore unitario:

-) fabbricato di non recente costruzione;
-) stato conservativo pessimo all'interno delle due unità immobiliari tali da rendere necessarie opere di manutenzione straordinaria;
-) l'edificio di cui le due unità oggetto di perizia fanno parte si trova in uno stato conservativo mediocre;



ARCH. FRANCESCO CINGOLANI

Piazza Umberto I°, 6 – 06025 Nocera Umbra - Cell. 353 - 4390627 C.F. CNGFNC80D08D653F
E-mail: francesco.cingolani@gmail.com Pec: francesco.cingolani@postecert.it

-) presenza di area di accesso al garage ed all'abitazione interclusa;
-) assenza di ascensore;
-) adiacenza all'antenna Telecomunicazioni;
-) piccola difformità urbanistica da sanare.

TAB. 2 – STIMA

INDIRIZZO	DESTINAZIONE USO	LIVELLO	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (Euro)	DETRAZIONE Valore Unitario %	VALORE TOTALE (Euro)
Via Francesco Redi n. 20	Ingresso	PIANO 2°				
	Sala da pranzo					
	cucina					
	Balcone					
	camera					
	bagno					
	camera					
	Balcone					
	garage	PIANO TERRA	10,50	600,00	20%	5.040,00
TOTALE MQ						50.688,00

Dalla valutazione delle aggiunte e delle detrazioni il valore unitario è stato diminuito del 20%.

Gli immobili hanno valore totale pari ad Euro 50.700.00 (arrotondato).

Risposta al quesito n.19:

dalle verifiche degli atti presenti nel fascicolo telematico e dalle ispezioni effettuate, e dagli atti visionati, gli immobili risultano pignorati come segue: $\frac{1}{2}$ **ciascuno in comunione legale tra i coniugi** e ciò nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'istanza di vendita. Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano e da un garage posto al piano terra; in considerazione della loro ubicazione, del valore di mercato per quel territorio, del loro stato di conservazione, della loro complementarietà e dei prezzi



applicati per la vendita di beni simili, lo scrivente CTU ritiene che i beni non possono essere venduti separatamente perché ciò inciderebbe negativamente sulla loro possibile commerciabilità non solo immediata, ma anche futura, pertanto è se ne ribadisce l'opportunità che siano posti in vendita in **UNICO LOTTO**.

Risposta al quesito n.20:

il CTU non risponde al quesito n.20 poiché la fattispecie da valutare non riguarda il caso in esame poiché nella presente procedura esecutiva il pignoramento ha colpito il diritto di piena proprietà e non il diritto di usufrutto o la nuda proprietà, pertanto non rientra nelle valutazioni peritali.

Risposta al quesito n.21:

dalle verifiche effettuate e dagli visionati, estratti, prodotti ed allegati al presente elaborato peritale, gli immobili oggetto di pignoramento non risultano abusivi.

La presente relazione tecnica è stata redatta fornendo completa risposta ai singoli quesiti posti. Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Nocera Umbra (PG) 18 Ottobre 2024

Il C.T.U.

Arch. Francesco Cingolani

Si Allegano i seguenti documenti:

All. 1 - copia decreto di nomina.

All. 2 - copia accettazione incarico e giuramento.



- All. 3** - copia delle due istanze di proroga.
- All. 4** - copia certificato di residenza di [REDACTED]
- All. 5** - copia comunicazione inizio delle operazioni peritali.
- All. 6** - copia certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Notaio Dr. Nicolò Tiecco datata 16/10/2023.
- All. 7** – copia visure e planimetrie catastali delle due unità immobiliari.
- All. 8** – copia licenze edilizie nr. 95/71 del 30 Giugno 1971 e nr. 61/73 del 9 Maggio 1973.
- All. 9** - copia Atto pubblico di compravendita (e relativa nota di trascrizione) a rogito Notaio Carlo Gaddi di Roma, del 21/06/2004 , numero particolare 13009, repertorio n. 6.075, raccolta n. 4.246, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Roma 2 in data 22 Giugno 2024 al numero 12135 Serie 1T.
- All. 10** - copia nota di trascrizione dell’Atto notarile pubblico di donazione a rogito del Dr. Ramondelli Giuseppe, Notaio in Roma, del 20/12/1996 repertorio 52545, trascritto presso l’Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia il 04/01/1997 al numero particolare di formalità 256.
- All.11** - copia nota iscrizione Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo,registro particolare N. 1829 del 11/06/2024 in rinnovazione dell’ipoteca registro particolare n. 4628 del 25/06/2004.
- All. 12** - copia nota trascrizione Pignoramento immobiliare n. 19068 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliare di Spoleto in data 26/09/2023, registro generale n. 26552.
- All. 13** – risposta Agenzia delle Entrate in merito all'assenza di vincoli non opponibili.
- All. 14** – documentazione Fotografica delle due unità immobiliari.
- All. 15** – documentazione attestante la presenza di particelle che intercludo l'accesso



ARCH. FRANCESCO CINGOLANI

Piazza Umberto I°, 6 - 06025 Nocera Umbra - Cell. 353 - 4390627 C.F. CNGFNC80D08D653F
E-mail: francesco.cingolani@gmail.com Pec: francesco.cingolani@postecert.it

da Via Francesco Redi.

All. 16 – variazione catastale dell'unità immobiliare Fg. 87 part. 353 sub.12, ricevuta di avvenuta variazione, documento Docfa e visura catastale.

All. 17– documentazione attestante l'impossibilità di accertare il regime patrimoniale degli esecutati rilasciata dal Comune di Nocera Umbra.

All. 18 – documentazione attestante l'impossibilità di accertare il regime patrimoniale degli esecutati rilasciata dal ~~Comune di Nocera Umbra~~.

All. 19– elenchi sintetici delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1 Luglio e 18 Ottobre 2024.

La presente perizia si compone di 23 pagine comprensiva di elenco allegati e di n. 19 allegati.

Nocera Umbra (PG) 18 Ottobre 2024

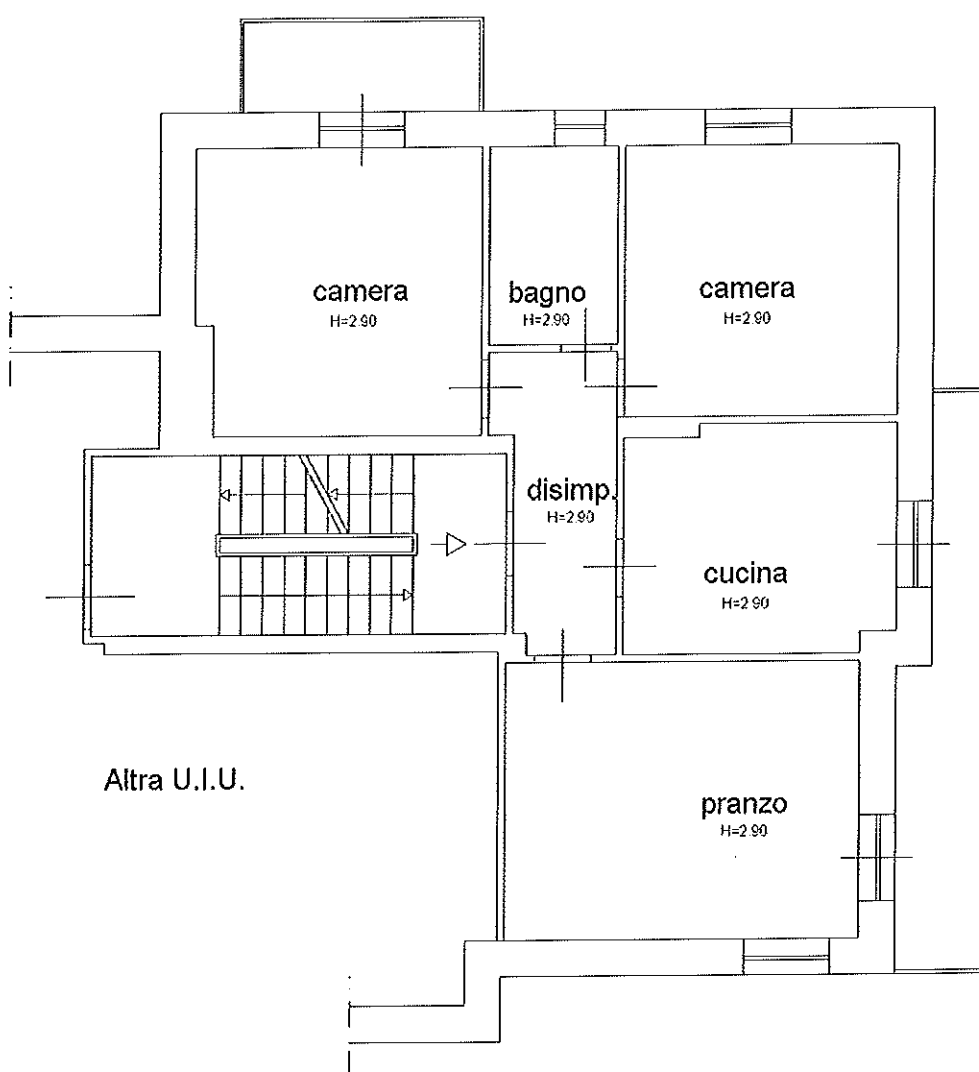
Il C.T.U.

Arch. Francesco Cingolani





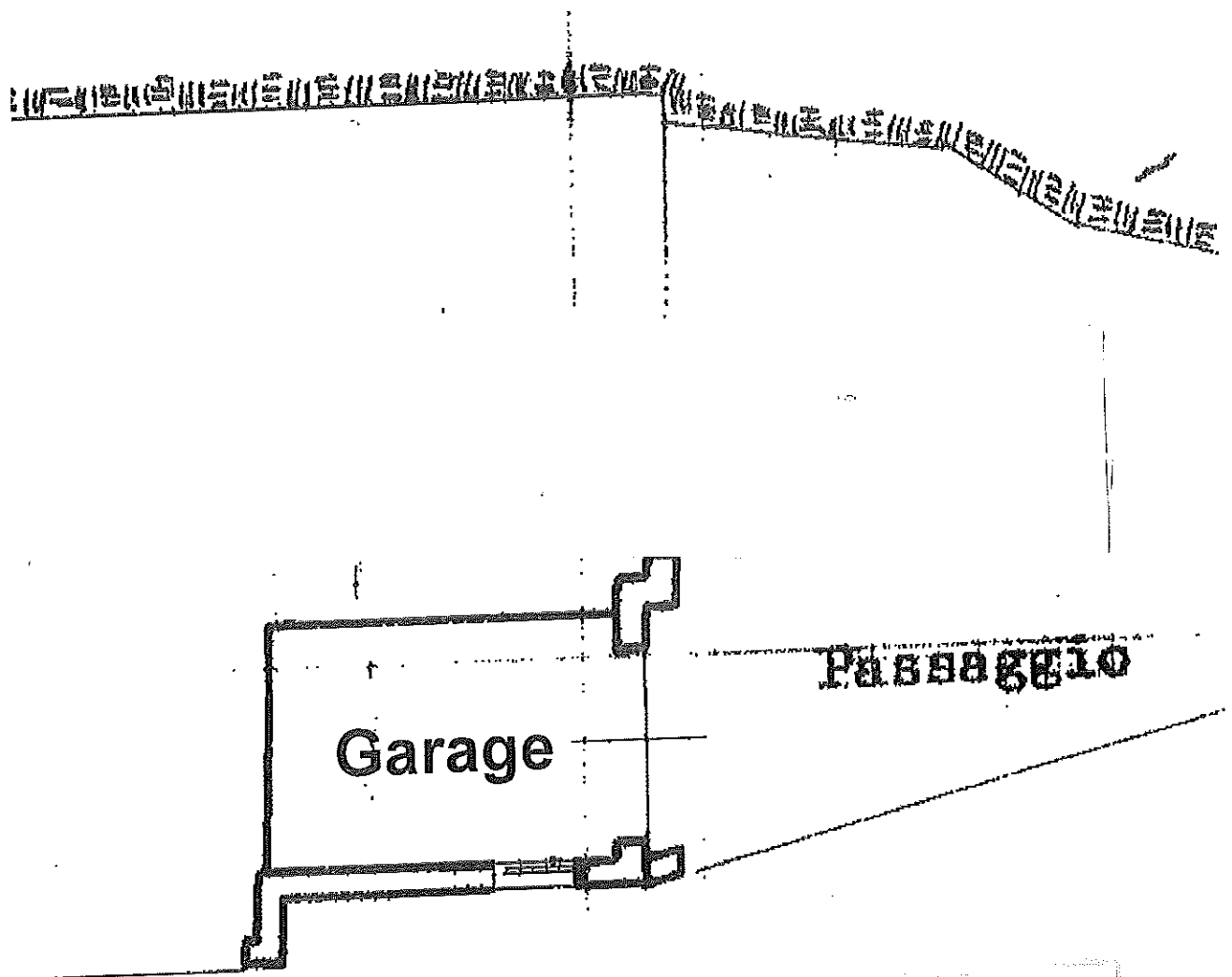
Pianta
appartamento Fg. 87 part.353 sub.12



PIANO SECONDO



Pianta
garage Fg. 87 part.353 sub.4



PIANO TERRENO