

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare numero 112/2024 R.G.E.

Promosso da:

IFIS NPL INVESTING S.p.A. in sostituzione SPV PROJECT 1904 S.r.L.
per il tramite di CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

Creditore procedente

Contro

Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: dott. Alberto Cappellini

CTU: arch. Patrizia Trivisonno

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Copia di cortesia

CRONOLOGIA

Nomina CTU: 27.12.2024

Giuramento CTU: 28.01.2025

Invio Bozza alle parti: 08.05.2025

Invio per deposito: 26.05.2025

Udienza: 18.09.2025

Avvocato Carlotta Casamorata pec: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu

Avvocato Marina Vandini pec: marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu

Architetto Patrizia Trivisonno pec: patrizia.trivisonno@archiworldpec.it

Istituto Vendite Giudiziarie pec: ivgumbriainmobili@pec.it

INDICE

	QUESITI	Pagina
1	Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile 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;	8
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;	9
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 urbanistico 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 <i>propter rem</i> ecc.);	10
4	Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insoluite relative all'ultimo biennio (art. 1117 disp. dell'art. 63 secondo comma disp. att. C.C.);	11
5	Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affranco, cessione o riscatto;	11
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;	12
7	Descriva, <u>ove necessario, accesso all'interno</u> , l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);	12-15
8	Verifici, in particolare, <u>la libera accessibilità dell'immobile pignorato</u> , evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;	16
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;	16
10	Proceda, <u>ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto</u> , provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accreditamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastrate, anche senza il consenso del proprietario;	17
11	Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;	17
12	Indichi la <u>conformità o meno della costruzione</u> alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile e ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;	18
13	<u>Accerti lo stato di possesso del bene</u> , 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;	18-19
14	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 esecutori 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 irriducibile 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;	19
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);	19
16	Precisi le <u>caratteristiche degli impianti</u> elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;	19-20
17	Dica se è possibile vendere i beni pignorati in <u>uno o più lotti</u> . 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	20

	descrive le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;	
18	Determini il <u>valore dell'immobile</u> 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 forfetario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per via 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; <u>Se l'immobile è pignorato solo pro-quota</u>	20-21
19	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;	22
20	Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al <u>valore stimato dell'intero</u> ;	22
21	Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.	22

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. Dichiarazione di giuramento dell'esperto arch. Patrizia Trivisonno, del 28.01.2025
2. 940119 del 27.12.2024.
3. Ev propop del 09.10.2024.
4. Evoluzi2 del 22.11.2024
 - Attestazione di conformità
 - Altra certificazione
 - Relazione notarile
 - Relazione Notaio
 - Visura catastale
 - Duplo.
5. NIR_ESPR 12092024
 - Decreto Ingiuntivo
 - Ricevuta Telematica
 - Procura
 - Precetto
 - Pignoramento immobiliare
 - Attestazione di conformità
 - Ricevuta Telematica
6. 31092131 del 10.10.2024
7. Notaevol del 21.11.2024
 - Visura Catastale
 - Relazione Finale
 - Altra certificazione
 - Duplo
8. Evol_ven del 09.10.2024
9. 25758312 del 27.12.2024
10. Atto di intervento IFIS NPL INVESTING SPA in sostituzione di SPV PROJECT 1904 SRL del 28.02.2025
 - Procura IFIS NPL INVESTING SPA
 - Procura generale IFIS NPL INVESTING SPA
 - Battaglia attestato
 - Atto di fusione
 - Atto di conferimento
 - Gazzetta Ufficiale
 - Procura alle liti
11. Verbale primo accesso IVG del 30.04.2025

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Dichiarazione di giuramento 28.01.2025
2. Processo verbale inizio operazioni peritali 28.02.2025
3. Visura catastale
 - 3.1 Planimetrie catastali
4. Ispezione ipotecaria
5. Verifica esistenza contratti di locazione
6. Certificato di stato libero
7. Atto di donazione 2012
 - 7.1 Convenzione edilizia 1993
 - 7.2 Atto di cessione dell'alloggio 1995
8. Convocazione sopralluogo per il 16.04.2025
 - 8.1 Seconda convocazione sopralluogo per il 24.04.2025
9. Diritto di superficie
 - 9.1 Tabella dei millesimi
10. Processo verbale di sopralluogo del 24.04.2025
11. Documentazione tecnico-urbanistica
12. Documentazione fotografica

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

1. In data 28.01.2025 si inviava dichiarazione di giuramento e comunicazione inizio delle operazioni peritali stabilito per il 28.02.2025 ore 10:00 presso lo studio del CTU. In tale data le parti, non presenziavano, si redigeva quindi il Processo verbale dichiarando l'inizio delle stesse.
2. In data 03.03.2025 si procedeva ad inoltrare le seguenti istanze:
 - Comune di Foligno per reperimento documentazione urbanistica, edilizia e accertamenti post-sisma 2016 e successivi, relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
 - Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione;
 - Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno per richiesta del certificato di stato libero.
3. Invio alle parti della comunicazione del sopralluogo ai beni oggetto di procedimento, stabilito per il giorno 16.04.2025 alle ore 10:00. Tale appuntamento veniva annullato e riconvocato per il giorno 24.04.2025 alle ore 15:00.
4. In data 25.03.2025 si procedeva alla consultazione della documentazione urbanistica ed edilizia presso il Comune di Foligno.
5. In data 24.04.2025 si procedeva al sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione. Al predetto sopralluogo partecipava il sig. [REDACTED] virtualmente convocato con A/R del 18.03.2025 e pec del 15.04.2025; a seguito delle operazioni peritali si redigeva il Processo verbale di sopralluogo.
6. In data 08.05.2025 si inviava la bozza di Relazione alle parti per osservazioni.
7. In data 26.05.2025 si inviava la Relazione peritale e gli allegati al sig. Giudice dott. Alberto Cappellini.

PREMESSE

Con ordinanza di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c.del 27.12.2024, il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto Dott. Alberto Cappellini, nominava quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare, rubricata al n. 112/2024 di R.G.E., la sottoscritta architetto Patrizia Trivisonno, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 788 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Spoleto, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa sui beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione, promossa da IFIS NPL INVESTING S.p.A. in sostituzione SPV PROJECT 1904 per il tramite di CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

In data 28.01.2025, inviando la dichiarazione di giuramento, la sottoscritta si impegnava a rispondere ai quesiti, così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza del 27.12.2024. Tale dichiarazione comunicava altresì alle parti l'inizio delle operazioni peritali stabilito per il giorno 28.02.2025 alle ore 10:00 presso lo studio del tecnico (All. 1).

A tale data NON partecipavano le parti; si redigeva quindi il processo verbale dichiarando di fatto l'inizio delle stesse (All. 2).

Si eseguivano di conseguenza tutti gli accertamenti e le verifiche del caso:

- Conservatoria dei RR.II. di Perugia e Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipocatastale;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Foligno per l'acquisizione del certificato di stato libero del debitore;
- Ufficio Tecnico del Comune di Foligno per reperimento di tutta la documentazione urbanistica, accertamenti post-sisma 2016 e successivi, relativa all'immobile oggetto di esecuzione;
- Agenzia delle Entrate di Perugia per verifiche esistenza contratti di locazione.

In data 18.03.2025 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il 16.04.2025 ore 10:00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (All. 8). Tale appuntamento veniva annullato e riconvocato con pec alle parti del 15.04.2025 e stabilito per il giorno 24.04.2025 alle ore 15:00 (All. 8.1).

Al sopralluogo predetto partecipava il sig. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato.

In tale circostanza si procedeva all'accesso, ai rilievi metrici e fotografici e alla verifica dello stato dei luoghi. A conclusione si redigeva il Processo verbale (All. 10).

In data 08.05.2025 si inviava la bozza di Relazione alle parti per osservazioni.

Non sono pervenute osservazioni alla Relazione dalle parti e in data 26.05.2025 si è provveduto al deposito.

Verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta esperta compilava la relazione di consulenza tecnica estimativa con i relativi allegati.

QUESITI

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale in atti, in particolare, la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 08.11.2024 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo¹.

Beni immobili

Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Natura	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano	Diritto di proprietà superficiale e quota
	Foligno	180	1494	11	C/6	3	19 / 23 mq	34,34 €	Via Gran Sasso, 11	S1	1/1
	Foligno	180	1494	14	A/2	5	6,5 105 mq	621,04 €	Via Gran Sasso, 11	S1-1	1/1

Creditore procedente	IFIS NPL INVESTING S.p.A. in sostituzione di SPV PROJECT 1904 S.r.L.
Debitore	[REDACTED]
Titolo esecutivo	Decreto ingiuntivo n.7950/2013 del 15.04.2013 RG n. 6746/2013 Tribunale di Roma
Notifica Atto di Precetto	28.05.2024

¹ Per un riscontro si veda la Relazione Informativa elaborata da IVG Umbria del 28.01.2025.

Notifica atto di pignoramento	13.08.2024
Data di iscrizione al ruolo	12.09.2024
Deposito istanza di vendita	09.10.2024
Valore del procedimento	€ 108.460,09 – € 111.740,13

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;

Nel corso degli accertamenti condotti si è proceduto ad integrare la documentazione mancante presso gli Uffici competenti:

- Documentazione catastale: il 30.01.2025 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate.
- Documentazione ipotecaria: il 27.03.2025 si procedeva all'aggiornamento ipotecario presso la CC.RR.II di Perugia.
- Documentazione urbanistica: richiesta con istruttoria di accesso agli atti del 03.03.2025 inviata all'ufficio tecnico del Comune di Foligno al fine di visionare i titoli abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto.
- Convenzione edilizia del 29.11.1993 rep. 9706/2483 registrata a Foligno, richiesta del 03.03.2025 al notaio dott. Luigi Napolitano.
- Copia dell'atto di donazione del 23.05.2012 registrato a Perugia il 23 maggio 2012 al n.11123.
- Verifica esistenza contratti locativi; con mail del 03.03.2025 si richiedevano all'Agenzia delle Entrate di Perugia informazioni circa l'esistenza di contratti locativi a carico dell'esecutato.
- Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno del certificato di stato libero in data 03.03.2025.

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.);

Al ventennio le seguenti formalità:

BENI IMMOBILI

Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Natura	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano	Diritto di proprietà superficiaria e quota
	Foligno	180	1494	11	C/6	3	19 / 23 mq	34,34 €	Via Gran Sasso, 11	S1	1/1
	Foligno	180	1494	14	A/2	5	6,5 105 mq	621,04 €	Via Gran Sasso, 11	S1-1	1/1

- Atto di cessione dell'alloggio del 21.12.1995 n. rep. 152546 notaio dott.ssa Fino Maria Luigia trascritto il 20.12.1995 nn. 25211/17597 da potere di CER TRE SRL Foligno C.F.: 01897460547, intera proprietà superficiaria, in comunione dei beni, [REDACTED]

- Trascrizione nn. 13531/8826 del 14.05.2009 n. rep. 4183 Sentenza di divorzio con assegnazione di beni immobili del 13.03.2009 numero di repertorio 4183 emesso dal Tribunale civile sede di Perugia.

A favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Immobili in Foligno F. 180 p.lla 1494 sub 11 e 14.

- Trascrizione a favore: Atto di donazione accettata n. 53466/14796 da [REDACTED] a [REDACTED], Notaio dott. Boemi Giuseppe, Foligno 17.05.2012 intera proprietà superficiaria trascritto il 24.05.2012 nn. 11344/8572³.

- Trascrizione contro: nn. 13469/10164 del 25.06.2015 Domanda Giudiziale nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 22.10.2014 n. rep. 7835/2014 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]

- Annotazione a Trascrizione nn. 24460/ 3814 del 08.10.2018 derivante da inefficacia parziale del 18.11.2016 emesso dal Tribunale di Spoleto numero di repertorio 702/2016, inefficace nei confronti della Unicredit S.p.a.⁴.

² Allegato n. 7.2.

³ Allegato n. 7.

⁴ Allegato n. 4 Annotazione a trascrizione del 18.11.2016.

- Trascrizione contro: nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.08.2024 Tribunale di Spoleto n. 1710 nota di trascrizione RG n. 29711, rp n. 22088 del 24.10.2024 richiedente EUROPA CS S.R.L. PER SPV PROJECT 1904 S.R.L. contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 1 [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Immobili in Foligno F. 180 p.lla 1494 sub 11 e 14.

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.);

La tabella delle quote millesimali di proprietà generale relative all'edificio sito in via Gran Sasso, 11 a Foligno (Pg), vigente alla data odierna ed allegata, quantifica la proprietà [REDACTED] in 106,270 millesimi ⁵.

Gli oneri condominiali, gestione ordinaria, risultano pari a 64,50 € al mese.

Non risultano spese insolute relative all'ultimo biennio.

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

Si riferisce dell'esistenza del diritto di superficie gravante sugli immobili oggetto di questa procedura, concesso con atto a rogito del notaio Napolitano di Foligno il 29.11.1993 (All. 7.1⁵). Con istanza inviata al Comune di Foligno, Area Governo del territorio, in data 23.04.2025 si chiedeva la modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ovvero la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili.

Con pec del 06.05.2025 il Responsabile del procedimento comunicava che (All.9):

- Per la cessione in diritto di piena proprietà, per la quota millesimale generale, dell'area già concessa in diritto di superficie si quantificano oneri pari a: 6.442,00 €.
- Per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle proprie unità immobiliari si quantificano oneri pari a: 1.098,00.

⁵ Tabelle millesimali fornite dall'amministratrice di condominio dott.ssa Tatiana Petruccioli (All. 9.1).

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;

Costi vivi per la cancellazione del Atto di pignoramento del 13.08.2024 Tribunale di Spoleto n. 1710 nota di trascrizione Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Perugia R.G. n. 29711, R.P. n. 22088 del 24.10.2024

Per tassa fissa ipotecaria 294 €

200 € imposta

59 € Bolli

35€ Tassa

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; 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 pignorato, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.1 Dati ubicativi degli immobili

Provincia	Comune	Indirizzo	Piano
Perugia	Foligno	Via Gran Sasso, 11	S1
Perugia	Foligno	Via Gran Sasso, 11	S1-1

7.2 Individuazione catastale degli immobili Catasto dei fabbricati Comune di Foligno (Pg)

Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Natura	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano	Diritto di proprietà superficiaria quota
	Foligno	180	1494	11	C/6	3	19 / 23 mq	34,34 €	Via Gran Sasso, 11	S1	1/1
	Foligno	180	1494	14	A/2	5	6,5 105 mq	621,04 €	Via Gran Sasso, 11	S1-1	1/1

7.3 Caratteristiche generali dei beni

In sede di sopralluogo, svolto il 24.04.2025, ritualmente comunicato alle parti, sono state svolte analisi, rilevazioni, misurazioni e fotografie.

L'edificio sito in Via Gran Sasso, 11 a Foligno (Pg) è inserito in una lottizzazione risalente alla fine degli anni Novanta. Si tratta di una zona residenziale, localizzata nell'area nord/ovest della città di Foligno, servita dai mezzi pubblici, vicina all'Ospedale e a numerose attività commerciali. La palazzina è la prima, subito dopo un'area verde, ha una finitura ad intonaco color giallo ed un piccolo giardino antistante. In tale edificio si configurano nove appartamenti distribuiti su cinque piani, in ragione di due per ogni piano, ad eccezione del primo piano dove è presente un solo appartamento e un locale condominiale. Gli appartamenti sono serviti da un blocco ascensore posto su uno dei due lati lunghi dell'edificio in posizione centrale.

In altezza il fabbricato comprende oltre ai cinque piani di abitazione un piano interrato adibito a garage e locali tecnici, accessibili da una rampa esterna carrabile e dal blocco scala-ascensore interno.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con solai di tipo misto laterizio e c.a.

La palazzina è in buono stato di conservazione, così come le parti comuni e il giardino condominiale.

Gli immobili oggetto di codesta procedura sono un appartamento al piano primo con annesso fondo e garage al primo piano sotto strada.

7.4 Appartamento

L'appartamento è localizzato al primo piano della palazzina; ha un comodo accesso sia dalla scala condominiale sia dall'ascensore che collega anche i garage.

L'unità abitativa confina con Via Gran Sasso, parti comuni e proprietà [REDACTED].

Si tratta di un'abitazione composta da: ingresso-soggiorno, cucina, studio, camera, camera, bagno, wc, disimpegno e tre balconi. La distribuzione planimetrica configura ambienti regolari, ampi, ben aerati e illuminati.

Il portoncino di accesso, blindato, immette in un soggiorno con affaccio su Via Gran Sasso; in tale ambiente vi è un balconcino con affaccio sulla stessa strada. Da questa stanza si accede alla cucina e alla zona notte. La cucina ha uno sviluppo longitudinale e un comodo balconcino, con vano caldaia, che affaccia sul lato posteriore della palazzina. Un corridoio consente l'accesso alle tre camere e ai due bagni. Lo studio è di fatto la stanza più piccola, ha un suo balcone con affaccio sul Via Gran Sasso. Tale balcone ha un duplice accesso anche dal soggiorno. Il bagno più grande, con la vasca, è adiacente la cucina, ed è allestito con i normali sanitari e rubinetteria; il pavimento e il rivestimento sono in ceramica chiara.

L'altro bagno invece, ha la doccia con normali sanitari e rubinetteria; anche esso ha il pavimento e il rivestimento in ceramica chiara. Questo bagno ha un piccolo balconcino con affaccio sull'area verde.

Vi è una armadiatura lungo il corridoio, di servizio alle due camere da letto matrimoniali.

Le pareti sono intonacate, le porte e finestre sono di legno, i pavimenti sono in ceramica chiara e i termosifoni sono in alluminio. La caldaia a gas, posizionata all'esterno, nel vano caldaia, accessibile dal balcone della cucina, consente il riscaldamento dell'appartamento; nel soggiorno, inoltre, vi è installata una stufa con rivestimento in ceramica.

Si evidenziano alcune macchie di condensa in prossimità dei ponti termici.

1.5 Garage e fondo

Il garage è accessibile da una rampa di collegamento con Via Gran Sasso. Si tratta di un volume seminterrato con aperture a "bocca di lupo", la muratura è allo stato grezzo, la pavimentazione è in cemento, la porta è del tipo basculante in metallo. Vi è un regolare impianto elettrico e un punto acqua. Una porta interna, metallica, collega il garage al fondo laterale, anche esso illuminato e areato da finestre a "bocca di lupo".

1.6 Calcolo delle superfici

	Tipologia	Altezza m	Superficie utile mq	Superficie Esterna Lorda
1	Appartamento			
	Soggiorno	2,7	23,25	
	Studio		8,40	
	Camera		14,70	
	Camera		13,30	
	Bagno		6,48	
	wc		4,32	
	Cucina		9,06	
	Disimpegno		5,71	
	Totale		85,22	94,0

	Balconi	4,84+1,26+4,38 = 10,48	12,0
	Totale	95,7 96,0	106
2	Garage	2,4	19,5
	Fondo		8,58
	Totale	28,08 29,0	32
	Totale	125	138

7.7 Determinazione della superficie commerciale

La Superficie Commerciale (S.C.) è stata determinata valutando le superfici al lordo delle murature esterne dei vani principali e accessori diretti. Il calcolo è stato adeguato alle direttive europee del settore che individuano la S.C. nella Superficie Esterna Lorda (SEL):

100 % Abitazione;

50 % delle superficie destinata a garage e magazzino;

25 % della superficie destinata a balconi.

Si riporta di seguito il calcolo della (SCV) **Superficie Convenzionale di Vendita** o **Superficie Commerciale** ponderata in base ai coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750, nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e D.P.R. 23.03.1998 n. 138:

	Tipologia	Superficie Esterna lorda mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Abitazione	94	100 %	94,0
	Balconi	12	25 %	3,0
2	Garage e fondo	32	50 %	16,0
	Totale mq		Ponderata	113

- 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 insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di

valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;



Gli immobili sono facilmente raggiungibili dall'uscita di Foligno nord SS75.

Risultano inseriti in un quadrilatero definito da Via Fiamenga, Via Arcamone, il fiume Topino e Viale Firenze. L'unità abitativa è comodamente accessibile da Via Gran Sasso.

3. 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:

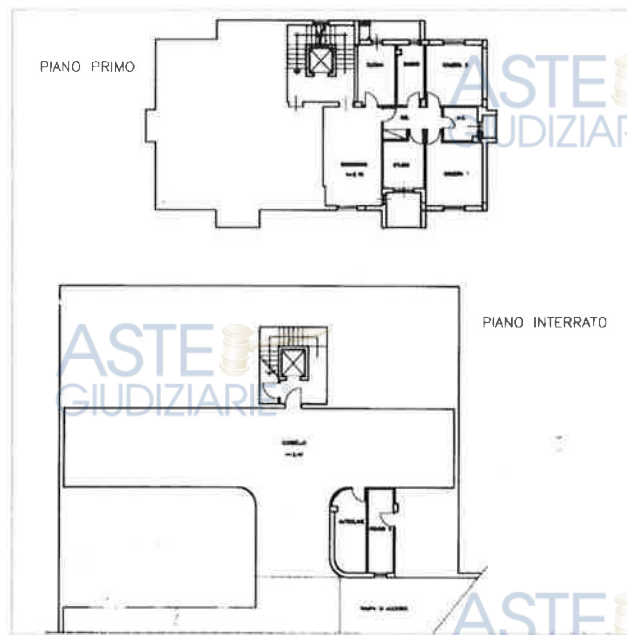
I dati contenuti nell'Atto di pignoramento del 13.08.2024 Tribunale di Spoleto n. 1710 nota di trascrizione Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Perugia R.G. n. 29711, R.P. n. 22088 del 24.10.2024 identificano correttamente i seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Natura	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano
	Foligno	180	1494	11	C/6	3	19 / 23 mq	34,34 €	Via Gran Sasso, 11	S1
	Foligno	180	1494	14	A/2	5	6,5 105 mq	621,04 €	Via Gran Sasso, 11	S1-1

- d) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- e) Se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- f) 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;

4. 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;

Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Natura	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano
	Foligno	180	1494	11	C/6	3	19 / 23 mq	34,34 €	Via Gran Sasso, 11	S1
	Foligno	180	1494	14	A/2	5	6,5 105 mq	621,04 €	Via Gran Sasso, 11	S1-1



Planimetrie catastali

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

L'area nella quale insiste l'edificio in Via Gran Sasso, 11 a Foligno ricade all'interno di una perimetrazione destinata all'edilizia economica e popolare ed è disciplinata dal Piano di zona vigente del Comune di Foligno.

Si identifica la Zona D comparto A/3/1 del P.E.E.P. Foligno Madonna Fiamenga C.P. Edilizia residenziale pubblica del P.R.G. approvato con D.P.G.R. N. 1 del 05.01.1977 e della variante n. 19 al P.R. G. n. 176 del 17.03.1986.

6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

Con istruttoria di accesso agli atti del 03.03.2025 inviata all'ufficio tecnico del Comune di Foligno (Pg) si chiedeva la verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di procedura.

Dalla consultazione dei fascicoli avvenuta in data 25.03.2025 si evidenziano i seguenti titoli abilitativi:

Comune	Documentazione	Pratica n.	Protocollo	Annotazioni
Foligno	Concessione edilizia	656	29.11.1993 Inizio lavori 01.12.1993 Ultimazione dei lavori 18.05.1995	Impresa CER 3 s.r.l. Costruzione di 9 alloggi per edilizia residenziale agevolata L 457/78
	Collaudo statico	13.10.1994	11981	Ing. Elvio Fagiolari
	Certificato di Abitabilità	372/92	025215 14.10.1995	del Arch. Claudio Ricottini
	Concessione edilizia	623	11.11.1993	Opere di urbanizzazione da effettuare e scomputo oneri opere primarie
	Concessione edilizia	305	28.04.1995	Variante in corso d'opera

L'edificio di Via Gran Sasso, 11 a Foligno risulta regolarmente legittimato da Concessione edilizia n. 656/ 93 e successive varianti. Risultano nel fascicolo le certificazioni impiantistiche e strutturali. Il procedimento contiene inoltre il certificato di Abitabilità del 14.10.1995.

Si riferisce inoltre che non è stata prodotta alcuna richiesta di sopralluogo per verifiche danni post sisma 2016.

Non sono presenti difformità rispetto al titolo edilizio assentito.

7. **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;

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo i beni sono occupati dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] e da sua madre la sig. [REDACTED]

Con istanza inviata all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03.03.2025 si chiedeva l'esistenza di contratti di locazione. Con risposta del 03.04.2025 (All. 5) si notifica che non risultano contratti vigenti intestati al sig. [REDACTED]

8. 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;

Con istanza inviata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno il 03.03.2025 si chiedeva il certificato dello stato libero dell'esecutato (All. 6).

Da tale certificato risulta che il Sig. [REDACTED] risulta di: stato libero.

9. 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);

Dalla verifica della certificazione notarile in atti si segnala una trascrizione di atto giudiziario sentenza di divorzio con assegnazione di beni immobili ai nn. 13531/8826 del 14.05.2009, numero di repertorio 4183 emesso dal Tribunale Civile sede di Perugia.

10. 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 **Impianto elettrico**; realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. L'intero impianto appare a norma. Il contatore è all'esterno della palazzina.

16.2 Impianto idrico-sanitario: dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria, realizzato sottotraccia e allacciato all'acquedotto comunale. La distribuzione avviene con impianto autoclave. Il contatore dell'acqua generale è all'esterno.

16.3 Impianto di riscaldamento: autonomo, alimentato da una caldaia a gas installata nel vano caldaia, esterno al balcone della cucina. Vi sono normali radiatori in alluminio in ogni ambiente.

11. 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 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 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;

Date le caratteristiche dei beni esecutati, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** che comprenderà tutte le unità immobiliari pignorate ovvero casa e garage-fondo, poiché quest'ultime, sono considerate pertinenze dell'alloggio:

	Tipologia	Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Abitazione	
	Balconi	
2	Garage e fondo	
	Totale mq	
		113

12. 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;

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni si è proceduto alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di esecuzione ⁶.

Si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione il metodo sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Foligno, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione (Foligno), sia da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dalla scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella Superficie Convenzionale di vendita (pag. 15).

	Tipologia	Superficie Convenzionale di Vendita mq	Valore unitario €/mq
1	Abitazione		
	Balconi		
2	Garage e fondo		
	Totale mq	113	1.100

$$113 \text{ mq} \times 1100 \text{ €/mq} = 124.300,00 \text{ €}$$

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione stimata del 15% pari a (€ 18.645,00), riferita all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e

⁶ Si veda l'allegato 9 per la determinazione del prezzo massimo per il trasferimento degli alloggi fissato per le unità immobiliari di questa procedura pari a 110.330,00 € tenuto conto degli incrementi e deprezzamenti fissati in convenzione.

differenza tra oneri tributari si base catastale reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

105.655,00 euro

(diconsi euro centocinqueseicentocinquantacinque/00)

13. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- c) 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;
- d) 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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

14. 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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

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

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

Con la sottoscrizione della presente Relazione Tecnica e di stima, la nominata Esperta ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di Giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente Relazione scritta, costituita di 23 pagine oltre 12 allegati.



ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Dichiarazione di giuramento
2. Processo verbale inizio operazioni peritali
3. Visura catastale
- 3.1 Planimetrie catastali
4. Ispezione ipotecaria
5. Verifica esistenza contratti di locazione
6. Certificato di stato libero
7. Atto di donazione del 2012
- 7.1 Convenzione edilizia del 1993
- 7.2 Atto di cessione dell'alloggio del 1995
8. Convocazione sopralluogo
- 8.1 Seconda convocazione sopralluogo
9. Diritto di superficie
- 9.1 Tabella dei millesimi
10. Processo verbale di sopralluogo
11. Documentazione tecnico-urbanistica
12. Documentazione fotografica