



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**



Procedura esecutiva n° 125/2024 R.G.E. promossa dalla
[REDACTED] contro [REDACTED]



DATA: 13/6/2025



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n° 125/2024 R.G.E. promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ernesto Viola, residente in [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia [REDACTED] stato nominato C.T.U. nella suddetta procedura in data 19 dicembre 2024 ed ha trasmesso giuramento telematico al G.E. in data 14 gennaio 2025 accettando così l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di cui all'ordinanza di nomina:

“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 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 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:

- 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) 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”.

Il G.E. ha disposto il termine di 150 giorni dalla data entro la quale doveva essere depositato il giuramento telematico (ovvero dal 22/1/2025) per il deposito della presente relazione, ha fissato l'udienza del 9/10/2025 per la comparizione delle parti ed ha invitato il sottoscritto C.T.U., terminata la presente relazione, ad inviarne copia ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata qualora le parti abbiano ivi eletto il proprio domicilio digitale, ovvero in mancanza a mezzo posta ordinaria.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ed accesso all'immobile a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato ed a mezzo PEC all'Avvocato del creditore procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria ed alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto (allegato 1 - comunicazione inizio operazioni peritali raccomandate e PEC); in merito si rileva che la raccomandata inviata all'esecutato [REDACTED] è stata regolarmente recapitata.

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in data 4 marzo 2025 (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo) alla presenza del Sig. [REDACTED] identificato mediante carta d'identità, il quale si è qualificato come figlio del proprietario esecutato [REDACTED] in tale occasione si è convenuto di utilizzare le vie brevi per le eventuali successive comunicazioni contattando il rinvenuto Sig. [REDACTED] il quale si è reso appunto disponibile fornendo il proprio numero telefonico e la propria e-mail ed ha inoltre fornito il numero telefonico di suo fratello Sig. [REDACTED] garantendo la disponibilità anche di quest'ultimo.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività anche prima del formale inizio delle operazioni peritali e sopralluogo:

- studio del fascicolo;
- notifica alle parti dell'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo (allegato n° 1 - comunicazione inizio operazioni peritali raccomandate e PEC);
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- inizio ed esecuzione delle operazioni peritali e sopralluogo consistenti nel rilievo fotografico (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo);
- accesso presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia per l'acquisizione del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Collazzone per l'acquisizione della necessaria documentazione (precedenti edilizi, certificato di destinazione urbanistica, ecc.);
- accesso presso l'ufficio anagrafe del comune di Collazzone per l'individuazione dei vincoli matrimoniali e le residenze degli esecutati e degli occupanti;
- analisi e valutazioni tecniche della documentazione acquisita e dei dati rilevati;

- esecuzione di un secondo sopralluogo finalizzato alla verifica degli immobili rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alle planimetrie catastali (verifica della conformità urbanistica, edilizia ed impiantistica) mediante riscontri metrici e fotografici (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo);

- ricerche di mercato quali interviste ad agenzie immobiliari, siti specializzati internet, pubblicazioni specializzate, borsa immobiliare dell'Umbria, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.;

- stesura ed invio della presente relazione di consulenza e dei relativi allegati.

Risposte ai quesiti

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

Il certificato notarile è stato prodotto e risulta essere completo ed idoneo.

risposta al quesito 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”*

Non risultando depositati alcuno dei documenti richiesti si è provveduto alla loro acquisizione:

- allegato 3 - planimetria catastale terreni fg. 40 part. 191;
- allegato 4 - planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica;
- allegato 5 - elaborato planimetrico catasto fabbricati;
- allegato 6 – planimetria catastale appartamento ed accessorio fg. 40 part. 191 sub. 6;
- allegato 7 – planimetria catastale garage fg. 40 part. 191 sub. 9;
- allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati;
- allegato 9 - titolo di provenienza - atto di divisione.

risposta al quesito 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.)”*

Dalla relazione notarile prodotta si rileva quanto segue:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria [REDACTED]

[REDACTED] per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED]

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] pubblico
ufficiale Tribunale di Spoleto (PG) in data [REDACTED]

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] pubblico
ufficiale UNEP C/O Tribunale di Spoleto (PG) in data [REDACTED]

Non sono stati rilevati ulteriori gravami di alcun genere.

risposta al quesito 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.)”*

Il lotto in esame si compone di un appartamento e di un garage facenti parte di un edificio che potremmo definire principale e di un ripostiglio facente parte di un secondo edificio adiacente, entrambi gli edifici sono circondati da un'ampia corte comune condominiale destinata a camminamenti, spazi di manovra, parcheggio e verde (allegato 4 - planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica).

L'edificio principale si eleva su quattro piani fuori terra e si compone di sei appartamenti, sei garages, una soffitta ed una scala condominiale, il secondo edificio si compone di sei ripostigli ed un camminamento condominiale.

Pertanto d'immobili ubicati in un piccolo condominio il Sig. [REDACTED] presente ad entrambi i sopralluoghi eseguiti e qualificatosi quale figlio dell'esecutato, ha dichiarato che nell'edificio il condominio non è mai stato ufficialmente costituito (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo); detta dichiarazione trova conferma dalle informazioni assunte in loco nella figura di una Sig.ra occupante un altro dei sei appartamenti la quale ha ufficiosamente confermato l'assenza di un condominio costituito.

Il Sig. [REDACTED] ha inoltre dichiarato che non vi sono spese condominiali insolute, dichiarazione questa che non è stato possibile ulteriormente accertare.

risposta al quesito 5) *“rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

risposta al quesito 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”*

Non sono state rilevate altre formalità oltre quelle che sono alla base della presente procedura esecutiva e che sono state indicate nella risposta al quesito 3.

Per la cancellazione dell’ipoteca, trattandosi di ipoteca volontaria, si paga la sola taxa ipotecaria che ammonta ad € 35,00; per la cancellazione dei due pignoramenti gli oneri relativi ammontano complessivamente ad € 294,00 ciascuno (imposta di bollo € 59,00, taxa ipotecaria € 35,00 e imposta ipotecaria € 200,00); pertanto il costo complessivo per la cancellazione delle suddette tre formalità ammonta complessivamente ad € 623,00.

Una volta che il G. E. avrà emesso l’ordine, per la cancellazione delle suddette formalità non è necessario avvalersi di figure professionali in quanto la richiesta può essere presentata da chiunque.

risposta al quesito 7) *“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.)”*

L’immobile in esame è ubicato nel comune di Collazzone (PG) lungo la strada provinciale 383 detta di Piedicolle in località Acquasanta n° 78.

E’ situato tra le colline che si ergono ad est verso il capoluogo di comune Collazzone e la vallata ad ovest ove scorre il fiume Tevere in un’ambiente tipico del paesaggio umbro punteggiato di edifici rurali ed ex rurali sparsi tra piccoli appezzamenti di terreno variamente coltivati (seminativi, uliveti, vigneti, boschivi, ecc.).

La piccola località denominata Acquasanta si compone prevalentemente di villette ed è, come detto, raggiunta dalla strada provinciale 383 percorrendo la quale si può raggiungere il capoluogo di comune Collazzone che dista circa 8 km., si può raggiungere Marsciano che dista circa 8 km. e ci si può immettere nella superstrada E45 che dista circa 3 km all’altezza dello svincolo di Collepepe e raggiungere il capoluogo di regione Perugia che dista circa 30 km..

Il piccolo agglomerato abitativo è comunque dotato di alcuni servizi essenziali:

- rete idrica;
- rete elettrica;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano;

- un servizio di trasporto pubblico sufficiente ad assicurare il trasporto degli studenti della scuola primaria e secondaria di primo grado verso le scuole della vicina frazione di Collepepe (3 km. circa) e degli studenti della scuola secondaria di secondo grado verso le scuole di Marciano, Todi e Perugia;

- raccolta rifiuti.

Per altri servizi quali alimentari, farmacia, posta, banca, forza di polizia, luoghi di culto, ristoranti, abbigliamento, ospedale, ecc. è necessario raggiungere la vicina frazione di Collepepe (3 km circa) o la località Pantalla (3 km circa); per altri servizi ancora quali il cinema, ecc. è necessario raggiungere le località di Marsciano (8 km circa), Todi 15 km circa) o Perugia (30 km circa).

Come già detto il lotto in esame si compone di un appartamento e di un garage facenti parte di un edificio che potremmo definire principale e di un ripostiglio facente parte di un secondo edificio adiacente, entrambi gli edifici sono circondati da un'ampia corte comune condominiale destinata a camminamenti, spazi di manovra, parcheggio e verde la quale confina ad ovest con la strada provinciale 383 e con terreni agricoli sui restanti tre lati (allegato 4 - planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica).

Detta corte comune ha una superficie di circa 4.660 mq compresa l'area di sedime degli edifici, non risulta essere particolarmente curata, è prevalentemente pianeggiante, è sistemata a ghiaia nei pressi degli edifici e non presenta recinzioni.

L'edificio principale si eleva su quattro piani fuori terra e si compone di sei appartamenti, sei garages, una soffitta ed una scala condominiale.

Come si evince dalla domanda di sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) la sua edificazione è stata ultimata nel 1972 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo opere di manutenzione ordinaria presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà.

Presenta una struttura portante in muratura mista di blocchi di tufo e pietrame al piano terra e di blocchi di tufo e blocchetti di laterizio ai piani superiori, i solai piani sono di tipo autoportante (SAP) ed il tetto a più falde inclinate presenta una struttura spingente di travi di calcestruzzo e tavelloni.

Comunque, pur trattandosi di un sistema costruttivo "datato", la statica generale dell'edificio appare buona non essendosi riscontrati inconvenienti visibili di alcun genere.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 10 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio principale:

- struttura portante in muratura mista di blocchi di tufo e pietrame al piano terra e in blocchi di tufo e blocchetti di laterizio ai piani superiori;
- solai piani auto portanti in latero-cemento di tipo SAP;
- tetto in travi spingenti di calcestruzzo e tavelloni;

- manto di copertura in tegole di laterizio del tipo “olandese”;

- pareti esterne con muratura faccia-vista al piano terra ed intonaco ai piani superiori.

Il secondo edificio si compone del solo piano fuori terra internamente suddiviso in sei ripostigli ed un corsello d'accesso comune da fondelli divisorii che non raggiungono il soffitto avendo un'altezza di circa 120 cm..

Come si evince dalla domanda di sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) la sua edificazione è stata ultimata nel 1976 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo modeste opere di manutenzione ordinaria presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà.

Presenta una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchetti di laterizio in parte a faccia-vista ed in parte intonacate; il tetto è in latero-cemento a volta con soprastante manto di tegole in laterizio del tipo “olandese”.

Comunque, pur trattandosi di un sistema costruttivo “datato”, la statica generale dell'edificio appare buona non essendosi riscontrati inconvenienti visibili di alcun genere.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 10 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio principale:

- struttura portante in cemento armato;

- tamponature in blocchetti di laterizio in parte a faccia-vista ed in parte intonacate;

- solaio di copertura a volta in latero-cemento;

- manto di copertura in tegole di laterizio del tipo “olandese”.

A parere dello scrivente gli immobili pignorati, pur essendo catastalmente suddivisi in due unità immobiliari (appartamento con accessorio/ripostiglio e garage), vanno posti in vendita in un unico lotto che è catastalmente individuato dai seguenti dati catastali attuali del comune di Collazzone (allegato 11 - visure catastali attuali):

- C.F. fog. 40 part. 191 sub. 6 rendita € 309,87 cat. A/2 cl. 2 cons. 5 vani piani T e 2 sup. totale 104 mq totale escluse aree scoperte 101 mq (appartamento con accessorio/ripostiglio) (allegato 6 – planimetria catastale appartamento ed accessorio fg. 40 part. 191 sub. 6);

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 9 rendita € 63,63 cat. C/6 cl. 2 cons. 44 mq piano T sup. totale 49 mq (garage) (allegato 7 – planimetria catastale garage fg. 40 part. 191 sub. 9);

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 1 BCNC (corte comune condominiale destinata a camminamenti, spazi di manovra, parcheggio e verde) piano T (allegato 5 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni catasto fabbricati);

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 2 BCNC (ingresso, scala, C.T. e corsello) (allegato 5 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni catasto fabbricati).

Descrizione analitica dell'appartamento.

Trattasi di uno dei sei appartamenti presenti nel suddetto edificio principale e più precisamente dell'appartamento sito sul lato nord-ovest del piano secondo al quale si accede dal pianerottolo della scala condominiale.

Come si evince dalla domanda di sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) la sua edificazione è stata ultimata nel 1972 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo opere di manutenzione ordinaria presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna costante di 290 cm circa e si compone di un ingresso/corridoio, un vano giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 10 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura:

- portoncino d'ingresso in legno con sopralluce;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre in alluminio con vetro camera;
- tapparelle avvolgibili in materiale sintetico;
- pareti interne e divisorie intonacate e tinteggiate;
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione ingresso/corridoio e zona notte in piastrelle di scaglie di marmo;
- pavimentazione zona giorno e bagno in piastrelle di gres;
- bagni con pareti rivestite con piastrelle in ceramica, sanitari e rubinetteria di scarso livello;
- impianto elettrico datato e di scarso livello;
- impianti di riscaldamento e di raffrescamento assenti, è presente una stufa a legna nel soggiorno ed un radiatore a gas nel bagno;
- acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico;
- balcone dotato di ringhiera metallica tinteggiata.

La continuità spaziale interno-esterno appare limitata essendo l'appartamento dotato di un solo balcone avente una larghezza contenuta di un metro circa.

Ai fini della stima viene di seguito computata la superficie commerciale/convenzionale:

- 100% della superficie coperta di vani principali ed accessori diretti = 100% di 97 = 97 mq circa;

- 35% della superficie del balcone = 35% di 11 = 4 mq circa.

Totale superficie commerciale/convenzionale dell'appartamento pari a 101 mq circa.

Descrizione analitica del garage.

Trattasi di uno dei sei garages presenti nel suddetto edificio principale e più precisamente del garage sito sul lato nord-ovest del piano terra al quale si accede dall'area cortilizia condominiale.

Come si evince dalla domanda di sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) la sua edificazione è stata ultimata nel 1972 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo opere di manutenzione ordinaria presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà.

Il garage presenta un'altezza utile interna costante di 355 cm circa e si compone di un vano principale all'ingresso e di un secondo vano di minori dimensioni.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 10 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura:

- porta d'ingresso basculante in metallo con sopralluce;
- una sola finestra in metallo;
- pareti interne con sbruffatura d'intonaco non tinteggiato;
- divisorio interno con muratura lasciata a vista (non intonacato);
- pavimentazione in piastrelle di scaglie di marmo;
- impianti elettrico ed idrico minimali;
- impianti di riscaldamento e di raffrescamento assenti;
- acqua calda sanitaria assente.

Ai fini della stima viene di seguito computata la superficie commerciale/convenzionale:

- 50% della superficie coperta dei vani principali e dei vani accessori = 50% di 49 = 24,5 mq circa.

Totale superficie commerciale/convenzionale del garage pari a 24,5 mq circa.

Descrizione analitica del ripostiglio.

Trattasi di uno dei sei ripostigli presenti nel suddetto secondo edificio e più precisamente del quinto ripostiglio che si incontra percorrendo il corsello comune in direzione nord dall'ingresso principale posto a sud; anche a tale edificio si accede dall'area cortilizia condominiale.

Come si evince dalla domanda di sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) la sua edificazione è stata ultimata nel 1976 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo opere di manutenzione ordinaria presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà.

Come già detto il ripostiglio è separato dagli altri ripostigli e dal corsello comune da fondelli divisorii che non raggiungono il soffitto (hanno un'altezza di 120 cm circa), il soffitto a volta presenta un'altezza utile interna minima di 260 cm circa ed un'altezza utile interna massima di 360 cm circa e si compone di un unico vano.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 10 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura:

- porta d'ingresso assente;
- porta interna assente;
- finestre in metallo;
- fondelli divisorii interni non intonacati;
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione in piastrelle di calcestruzzo;
- impianti tecnologici assenti.

Ai fini della stima viene di seguito computata la superficie commerciale/convenzionale:

- 25% della superficie coperta del vano = 25% di 10 = 2,5 mq circa.

Totale superficie commerciale/convenzionale del ripostiglio pari a 2,5 mq circa.

risposta al quesito 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”*

Gli immobili pignorati hanno libero accesso dai beni condominiali (scala, corsello e corte) e dalla corte si ha libero accesso alla strada provinciale 383.

risposta al quesito 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:

- 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 erronei 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"*

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono identificati con l'indicazione dei soli dati catastali i quali risultano essere pienamente conformi ai dati catastali attuali; si può pertanto affermare che i dati indicati nel pignoramento consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati.

risposta al quesito 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"*

L'appartamento con accessorio/ripostiglio descritti sono stati correttamente accatastati nel 1986 mentre il garage è stato correttamente accatastato nel 1992 e pertanto si deve ritenere che le relative planimetrie catastali attuali (allegato 6 – planimetria catastale appartamento ed accessorio fg. 40 part. 191 sub. 6) (allegato 7 – planimetria catastale garage fg. 40 part. 191 sub. 9) descrivano correttamente gli immobili così come essi si presentavano all'epoca dell'accatastamento.

Successivamente alla data del citato accatastamento sugli immobili in esame sono state eseguite delle modeste opere non autorizzate le quali costituiscono pertanto difformità urbanistiche; le modeste modifiche apportate non sono comunque tali da far ritenere le planimetrie catastali attuali a suo tempo prodotte non idonee e/o inadatte a rappresentare correttamente i beni e non si è proceduto pertanto al loro aggiornamento.

Come meglio verrà esplicitato nella risposta al successivo quesito 12, si precisa si da ora che per queste modeste opere abusive è praticabile la sanatoria.

risposta al quesito 11) *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica"*

Il Piano Regolatore Generale classifica l'intera particella catastale n° 191 (allegato 3 - planimetria catastale terreni fg. 40 part. 191), ove sorgono i due edifici che ospitano le unità immobiliari in esame, come "zona agricola di rispetto ER" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (allegato 12 - CDU).

Dallo stesso certificato si rilevano inoltre le seguenti informazioni sempre relativamente alla stessa particella:

- che è inoltre classificata come "area morfologicamente instabile individuata dallo studio geologico eseguito per il P.R.G";
- che è inoltre classificata come "area sottoposta a vincolo idrogeologico";

- che parte di detta particella è inoltre classificata come “area boscata E3”;

- che parte di detta particella è inoltre classificata come “fascia di rispetto stradale”.

Trattandosi quindi di una zona agricola sono possibili gli interventi edilizi previsti a favore dell’imprenditoria agricola e quelli legati agli edifici esistenti ed autorizzati.

Per gli edifici in esame, essendo appunto esistenti ed autorizzati, sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica compresa l’ipotesi della loro demolizione e ricostruzione; in altre parole si tratta degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell’art. 31 della L. 457/78.

Inoltre, essendo gli edifici in esame esistenti ed autorizzati alla data d’entrata in vigore della L.R. 37/97, si applica il comma 7 dell’art. 8 L.R. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni; in altre parole è possibile l’ampliamento degli edifici esistenti nei limiti e con le modalità previste dalla citata normativa.

risposta al quesito 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”*

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto CTU ha presentato all’ufficio urbanistica del Comune di Collazzone la richiesta d’accesso ai documenti amministrativi d’interesse consistente nel rilascio di una copia semplice di tutti i precedenti edilizi relativi ai manufatti in esame.

Il comune di Collazzone ha rintracciato e fornito copia delle seguenti tre pratiche amministrative:

- Licenza per esecuzione lavori edili protocollo n° 616 pratica n° 181 del 16/4/1976 con la quale si autorizzava la costruzione di un fabbricato per sei pollai uso familiare;

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica pratica n° 1092 del 6/12/1990 con la quale si autorizzava il cambio di destinazione d’uso di locali al piano terra;

- Concessione in Sanatoria registro n° 18 del 31/10/2000 con la quale si sanavano le opere abusivamente realizzate consistenti in modifiche delle aperture esterne al capannone, modifiche delle aperture esterne al fabbricato di civile abitazione, realizzazione di salone al piano sottotetto del fabbricato di civile abitazione e realizzazione di centrale termica al piano terra del fabbricato di civile abitazione (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati).

La suddetta documentazione non contrasta con la dichiarazione resa dalle parti nell’atto di provenienza degli immobili in esame (allegato 9 - titolo di provenienza - atto di divisione) ovvero che la costruzione del fabbricato ove sono ubicati l’appartamento ed il garage è iniziata anteriormente al 1/9/1967.

Va precisato che la Concessione in Sanatoria n° 18 del 31/10/2000 (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati) interessa entrambi gli edifici che ospitano le unità immobiliari in esame, che per entrambi costituisce l'ultimo titolo edilizio e che pertanto costituisce il titolo a cui fare riferimento per verificarne la conformità urbanistico-edilizia; va inoltre precisato che detta Concessione in Sanatoria, pur essendo stata rilasciata nell'anno 2000, è stata richiesta il 27/3/1986 e che pertanto fa riferimento a quanto esistente all'epoca.

Dai rilievi effettuati in loco è emerso che entrambi gli edifici non risultano essere perfettamente conformi sotto il profilo urbanistico/edilizio, in altre parole è emerso che entrambi gli edifici presentano delle lievi difformità rispetto a detta Concessione in Sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati).

In entrambi gli edifici infatti sono state riscontrate delle lievi differenze tra l'esistente e la loro rappresentazione grafica che influiscono, tra l'altro, sul dimensionamento plano/volumetrico; si tratta di differenze che sono evidentemente dovute ad imprecisioni ed approssimazioni della rappresentazione grafica non potendosi, per tali differenze, ipotizzare che esse siano riconducibili ad opere eseguite successivamente alla data di richiesta della Concessione in Sanatoria.

Sono state inoltre riscontrate le seguenti lievi differenze, queste invece chiaramente riconducibili ad opere abusivamente eseguite successivamente alla data di richiesta della Concessione in Sanatoria (allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati).

Nell'appartamento è stata infatti riscontrata la demolizione di due tratti di fondelli divisori con la conseguente unione della cucina e della camera adiacente per così ottenere una più ampia zona giorno con angolo cottura e nel garage è stato realizzato un fondello divisorio mentre nell'altro edificio è stata completamente modificata la suddivisione interna mediante la demolizione e ricostruzione dei fondelli divisorii interni e lo spostamento delle porte d'accesso.

Tutte le descritte difformità sono sanabili ed il costo relativo alle pratiche burocratiche necessarie omnicomprensivo di sanzioni, bolli, diritti, onorari professionali, ecc. è sommariamente stimabile in 6.000,00 €.

Il comune di Collazzone non ha inoltre rintracciato alcuna pratica o dichiarazione d'agibilità né queste sono state fornite dall'esecutato dovendosi pertanto ritenere che gli immobili ne siano sprovvisti; il costo relativo alle pratiche di dichiarazione d'agibilità necessarie omnicomprensivo di bolli, diritti, onorari professionali, ecc. è sommariamente stimabile in 2.000,00 €.

Non è stata infine rilevata la presenza di oneri concessori non pagati.

risposta al quesito 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”*

Come si evince dal certificato notarile ipocatastale e dal titolo di provenienza al debitore (allegato 9 - titolo di provenienza - atto di divisione) l'immobile esecutato risulta essere di esclusiva e piena proprietà dell' esecutato [REDACTED]

In occasione del sopralluogo effettuato in data 4/3/2025 per l'inizio delle operazioni peritali era presente, oltre al rappresentante dell'IVG, soltanto il Sig. [REDACTED] qualificatosi come figlio dell'esecutato; in tale occasione il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che nell'immobile in esame abitano i suoi genitori ovvero [REDACTED] e nessun'altro come indicato nel relativo verbale d'inizio operazioni peritali regolarmente sottoscritto dal detto rinvenuto [REDACTED] (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo).

Nella stessa suddetta occasione il Sig. [REDACTED] ha inoltre dichiarato che suo padre [REDACTED]

Anche in occasione del secondo sopralluogo effettuato in data 27/5/2025 per il proseguo delle operazioni peritali era presente il [REDACTED] figlio dell'esecutato e nessun'altro.

Quanto dichiarato dal [REDACTED] figlio dell'esecutato trova conferma dalle ricerche anagrafiche effettuate; nell'abitazione in esame risultano infatti residenti gli stessi soggetti sopra indicati e dichiarati e nessun altro (allegato 13 - certificati di residenza).

Non avendo rinvenuto altre informazioni ed indizi si può ragionevolmente ritenere che nell'immobile non vi siano ulteriori soggetti occupanti oltre all'esecutato [REDACTED]

risposta al quesito 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 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”*

Come detto l'immobile pignorato risulta essere d'esclusiva piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] i allega pertanto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di detto soggetto esecutato (allegato 14 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Esaminando tale certificazione risulta infatti che l'esecutato [REDACTED]

Gli immobili pignorati non ricadono nella comunione dei beni essendo pervenuti all'esecutato per la piena proprietà in virtù di un atto notarile pubblico di divisione (allegato 9 - titolo di provenienza - atto di divisione).

risposta al quesito 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)”*

Per le ragioni indicate nelle risposte ai quesiti 13 e 14 l’immobile appare abitato ed occupato esclusivamente dall’esecutato [REDACTED]

risposta al quesito 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”*

Come detto l’edificio ove sono ubicati l’appartamento ed il garage è stato edificato nel 1972 e non sembra aver subito d’allora successivi interventi di miglioramento ma solo delle modeste opere di manutenzione strettamente necessarie presentandosi quindi, nel suo complesso, con un ordinario livello di vetustà compresi gli impianti tecnologici di cui è dotato.

In particolare l’impianto elettrico è dotato di un quadro elettrico sezionato dove troviamo un interruttore magnetotermico differenziale da 30 mA con impianto di messa a terra, un interruttore C10 per il circuito d’illuminazione ed un interruttore C20 per quello delle prese; pur essendo, come detto, nel suo complesso un impianto “datato” e poco adeguato alle attuali esigenze abitative, risulta comunque essere rispondente alla normativa vigente.

Anche l’impianto idro-sanitario è rispondente alla normativa vigente anche se anch’esso “datato” e carente rispetto a quelle che sono le attuali esigenze abitative, la produzione dell’acqua calda sanitaria è affidata, tra l’altro, ad un modesto bollitore elettrico.

Non è presente un vero e proprio impianto di riscaldamento ed il compito di riscaldare gli ambienti è affidato ad una stufa a legna posizionata nel soggiorno ed a modeste stufette elettriche mobili posizionate negli altri ambienti.

Pur essendo, come detto, l’area in cui sono ubicati gli immobili “metanizzata”, l’appartamento non risulta essere allacciato alla rete del metano e per alimentare la cucina viene utilizzato il GPL contenuto in un serbatoio che deve essere periodicamente rifornito.

Le certificazioni relative ai suddetti impianti elettrico, idrico, termico e sanitario attestanti le conformità degli stessi alle norme in vigore non è stata fornita dagli esecutati né è stata rinvenuta presso gli uffici comunali e va pertanto prodotta; il relativo costo può essere forfettariamente stimato in 600,00 €.

risposta al quesito 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 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”

Come indicato nella risposta al quesito 7 gli immobili pignorati, pur essendo catastalmente suddivisi in due unità immobiliari (appartamento con accessorio/ripostiglio e garage) con diritto a BCNC (corte comune, ingresso, scala, C.T. e corsello), a parere dello scrivente vanno posti in vendita in un unico lotto trattandosi di un appartamento posto al piano secondo e di un garage posto al piano terra di un piccolo condominio e di un piccolo accessorio/ripostiglio posto in altro limitrofo edificio.

Ai suddetti immobili si accede dai beni condominiali (scala, corsello e corte) ed alla corte si accede dalla strada provinciale 383.

Quanto descritto configura chiaramente un utilizzo di detti immobili da parte di un unico nucleo familiare risultando quantomeno sconveniente se non addirittura improponibile la vendita in più lotti.

Descrizione degli immobili per la vendita – lotto unico

Nel comune di Collazzone (PG) lungo la strada provinciale 383 detta di Piedicolle in località Acquasanta n° 78 diritti d'intera piena proprietà sui seguenti immobili:

- appartamento sito al piano secondo di un piccolo condominio edificato nel 1972, abitabile, si compone d'ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed un terrazzo, superficie commerciale 101 mq circa, altezza utile interna di 290 cm circa, porte in legno tamburato, finestre in alluminio con vetro camera, tapparelle avvolgibili in materiale sintetico, assenza di opere di coibentazione termica ed acustica, impianti di riscaldamento e di raffrescamento assenti, acqua calda prodotta da boiler elettrico;

- garage sito al piano terra dello stesso condominio, si compone di due vani, superficie coperta 49 mq circa, altezza utile interna di 355 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo, una sola finestra in metallo, pareti interne con sbruffatura d'intonaco non tinteggiato, divisorio interno con muratura lasciata a vista (non intonacato), impianti elettrico ed idrico minimali;

- ripostiglio sito in altro edificio edificato nel 1976 e costituito dal solo piano terra, separato dagli altri ripostigli e dal corsello comune da fondelli divisorii che non raggiungono il soffitto (hanno un'altezza di 120 cm circa), si compone di un unico vano, superficie coperta 10 mq circa, altezza utile interna minima di 260 cm circa e massima di 360 cm circa, porta d'ingresso assente, porta interna assente, fondelli divisorii non intonacati, impianti tecnologici assenti.

Catastralmente sono individuati come segue:

- C.F. fog. 40 part. 191 sub. 6 rendita € 309,87 cat. A/2 cl. 2 cons. 5 vani piani T e 2 sup. totale 104 mq totale escluse aree scoperte 101 mq;

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 9 rendita € 63,63 cat. C/6 cl. 2 cons. 44 mq piano T sup. totale 49 mq;

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 1 BCNC (corte comune condominiale destinata a camminamenti, spazi di manovra, parcheggio e verde);

- C.F. fg. 40 part. 191 sub. 2 BCNC (ingresso, scala, C.T. e corsello).

Gli immobili presentano delle modeste difformità urbanistiche per le quali è praticabile la sanatoria.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica d'Ufficio.

risposta al quesito 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”*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stata condotta un'indagine acquisendo informazioni in loco presso agenzie immobiliari, consultando il listino della borsa immobiliare dell'Umbria e le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto esposto sopra si ritiene appropriato applicare il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando il parametro della superficie commerciale/convenzionale.

Si procede con l'indicazione dei più probabili valori di mercato rilevati per immobili di caratteristiche simili della zona.

Attuale valore al mq di superficie commerciale/convenzionale di edifici paragonabili destinati ad abitazione da considerarsi in condizioni ordinarie:

- agenzie immobiliari: da un minimo di 350,00 ad un massimo di 550,00 €/mq;
- borsa immobiliare dell'Umbria: da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq;
- osservatorio immobiliare delle Entrate: da un minimo di 495,00 ad un massimo di 580,00 €/mq.

Appare congruo adottare, per l'immobile in esame, il valore di 430,00 €/mq viste le condizioni generali dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Superficie commerciale/convenzionale totale = 101 (appartamento) + 24,5 (garage) + 2,5 (ripostiglio) = 128 mq.

Valore degli immobili in esame = superficie commerciale/convenzionale totale x valore al mq = 128 x 430 = 55.000,00 €.

A detto importo vanno detratte le spese necessarie a rendere l'immobile in condizioni “ordinarie”, in tal senso sono state individuate le seguenti attività e stimati i relativi costi:

- per le pratiche burocratiche finalizzate a sanare le difformità urbanistiche riscontrate il costo necessario omnicomprensivo di sanzioni, bolli, diritti, onorari professionali, ecc. è sommariamente stimabile in 6.000,00 €;

- per le pratiche burocratiche finalizzate all'ottenimento della dichiarazione d'agibilità il costo necessario omnicomprensivo di bolli, diritti, onorari professionali, ecc. è sommariamente stimabile in 2.000,00 €;

- per la produzione delle certificazioni attestanti la conformità degli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario alla normativa vigente il costo è sommariamente stimabile in 600 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili in esame risulta essere pari a $55.000 - 6.000 - 2.000 - 600 = 46.400,00$ €.

Abbattimento forfettario del 15 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 = $46.400 - 15\% = 39.440,00$ €.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame risulta essere pari a € 39.000,00 (trentanovemila/00).

risposta al quesito 19) “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”

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà.

risposta al quesito 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”

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà.

risposta al quesito 21) “nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”

Gli immobili in esame non rientrano nel caso previsto dal presente quesito.

Conclusioni.

La presente relazione, completa degli allegati sotto elencati, viene depositata in cancelleria entro il termine assegnato dal Giudice del 22/6/2025 e viene inviata alle parti entro il termine assegnato dal Giudice del 9/9/2025.

firmato digitalmente

[Redacted signature]

Elenco degli allegati

allegato 1 – comunicazione inizio operazioni peritali raccomandate e PEC

allegato 2 – verbali d’inizio operazioni peritali e sopralluogo

allegato 3 - planimetria catastale terreni fg. 40 part. 191

allegato 4 – planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica

allegato 5 - elaborato planimetrico catasto fabbricati

allegato 6 – planimetria catastale appartamento ed accessorio fg. 40 part. 191 sub. 6

allegato 7 – planimetria catastale garage fg. 40 part. 191 sub. 9

allegato 8 – C.E. in sanatoria ed allegati

allegato 9 - titolo di provenienza - atto di divisione

allegato 10 - documentazione fotografica

allegato 11 - visure catastali attuali

allegato 12 - CDU

allegato 13- certificati di residenza

allegato 14 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio