

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 133/2022


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

JUNO 2 S.R.L. e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

Nei confronti di:



Giudice
dell'Esecuzione:

Dott. CAPPELLINI ALBERTO

Termine deposito:

31/12/2023

(come da proroga concessa il giorno 01 settembre 2023)


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - **Cell:** 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

SOMMARIO



PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - **Cell:** 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto,

con atto di precetto notificato in data 28/06/2022, al sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile sito in **Marsciano (PG) alla via XX Settembre e via Carlo Alberto e precisamente appartamento posto al piano quarto, con ingresso da via XX settembre e via Carlo Alberto, composto da ingresso, cucina, tinello, studio, soggiorno, due camere da letto, doppio servizio, due ripostigli e quattro terrazze, detti beni sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144, part.IIa 105, sub. 50, cat. A/2, cl. 4, 8 vani, rendita euro 640,41**, a favore di JUNO 2 S.r.L. L'atto di pignoramento è stato notificato alla sig.ra [REDACTED] il giorno 28/09/2022.

Trascrizione nn. 31269/22168 del 24/10/2022, nascente dal Verbale di Pignoramento immobili del 28/09/2022 numero di repertorio 1068 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Spoleto sede di Spoleto (PG) a favore di JUNO 2 S.r.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04986660266 (richiedente: Studio Legale Oronzo via Lucullo 3, Roma) contro [REDACTED]

Istanza di vendita del 07/11/2022.

(Documenti presenti in atti: Cfr. Fasc. di causa: atto di precetto; atto di pignoramento, contratto di mutuo; atto di erogazione; assegnazione di alloggio; procura ad lites; nota di trascrizione; attestazioni di conformità; vax; nota di deposito certificato notarile; nota di deposito di nota di trascrizione; nota di iscrizione al ruolo; ricevuta telematica di pagamento; certificato notarile; istanza di vendita).

Con decreto di nomina del 31/01/2023 la S.V.III.ma nominava (**allegato 1**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da JUNO 2 S.r.L. e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING SPA, contro [REDACTED], prestando giuramento il giorno 07/03/2022 (**allegato 2**), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



QUESITO N.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.

QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

QUESITO N.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.)

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

QUESITO N.5

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

QUESITO N.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.



QUESITO N.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 con 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.).

QUESITO N.8

Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso, 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

QUESITO N.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.

QUESITO N.9

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di



terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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 eventuali oneri concessori non pagati.

QUESITO N.12

Accenni 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.

QUESITO N.13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N.14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.



QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile 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 circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

QUESITO N. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- *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.*



- 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 oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

QUESITO N.19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

QUESITO N.20

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 14966111773-1 del 09/03/2023, indirizzata a [REDACTED] e a mezzo pec all'avvocato Alberto Oronzo, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 31/03/2023 alle ore 15,00 presso il proprio studio professionale, sito in Foligno, via Goffredo Mameli, 4 (allegato 3). Nella stessa missiva veniva comunicato che il sopralluogo avrebbe avuto luogo presso l'immobile esecutato, in Marsciano, via XX Settembre e via Carlo Alberto e si sarebbe svolto il giorno 12/04/2023 alle ore 17.00.

La predetta raccomandata non è stata ritirata dalla sig.ra [REDACTED], tornando indietro al mittente per compiuta giacenza (allegato 4).

Il giorno 24/04/2023, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto non si è presentata né la sig.ra [REDACTED], né un suo delegato.

È stato, quindi, rinviato alla sign.ra [REDACTED] un nuovo avviso di sopralluogo, con una nuova Raccomandata A.R nr. 14986961833-1 il giorno 19/05/2023. La data del sopralluogo era stata fissata per il giorno 06/06/2023 alle ore 15.30 presso il bene esecutato. Lo stesso avviso è stato inviato all'avv. Alberto Oronzo tramite pec (allegato 5).

La sig.ra [REDACTED] ha ritirato la raccomandata il giorno 26/05/2023 (allegato 6).



Il giorno 06/06/2023, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto non si è presentata né la sig.ra [REDACTED], né un suo delegato.

Il giorno 08/05/2023 è stato reperito presso l'ufficio Anagrafico del Comune di Marsciano il certificato anagrafico di stato libero della sig.ra [REDACTED] (**allegato 7**).

Il giorno 09/05/2023 è stato reperito presso l'ufficio Anagrafico del Comune di Corciano il certificato anagrafico della sig.ra [REDACTED], che risulta essere residente presso lo stesso comune all'indirizzo [REDACTED] (**allegato 8**).

Il giorno 06/06/2023 sono state reperiti presso la piattaforma telematica della Direzione provinciale di Perugia - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, i seguenti documenti (**allegato 9**):

- Ispezione Ipotecaria n. T132239 del 06/06/2023;
- Vax n. T82955/2023;
- Visura attuale per immobile n. T81164/2023;
- Pianta catastale n. T78164.

In data 21/08/2023 è stata inoltrata all'III.mo Giudice l'istanza di proroga del termine di deposito e la richiesta di accesso forzato (**allegato 10**), in risposta ai quali è stata inviata, da parte dell'III.mo Giudice, l'ordinanza di nomina del custode giudiziario e la concessione di proroga al deposito della relazione di stima fino alla data del 31/12/2023 (**allegato 11**),.

Il giorno 07/09/2023 l'Istituto di Vendite Giudiziarie Distretto Corte di Appello di Perugia ha inviato una pec nella quale veniva comunicato che era fissato l'appuntamento, per l'espletamento della ricognizione e dell'accesso forzato all'interno del bene in parola, per il giorno 26/09/2023 alle ore 9,40 presso l'immobile esecutato (**allegato 12**).

Il giorno 26/09/2023 alle ore 9,40 si è svolto l'accesso di cui sopra, del quale si allega il verbale redatto dal l'incaricato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie Distretto Corte di Appello di Perugia (**allegato 13**).



Il giorno 05/10/2023 la sottoscritta richiedeva un accesso agli atti relativo ai precedenti edilizi dell'immobile in parola, presso il Comune di Marsciano, a cui è stato dato riscontro il giorno 28/11/2023, data nella quale è stata inviata la documentazione richiesta (**allegato 14**), di seguito elencata:

- Convenzione datata 06/04/1998;
- Concessione edilizia n. 1346/99, relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione variante in corso d'opera;
- Licenza di abitabilità n. 13-55/02;
- Concessione edilizia n. 1964/97, relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 803/95 relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione.

In data 13/09/2023 è pervenuto mediante e-mail inviata dalla sig.ra [REDACTED], madre della sig.ra [REDACTED] il documento relativo alla rinuncia alla eredità deposita in data 27/09/2022 presso il Tribunale di Spoleto (**allegato 15**). La sign.ra [REDACTED] ha contattato la sottoscritta e l'Istituto di Vendite Giudiziarie nei giorni prima del sopralluogo, come riportato nel verbale allegato (**allegato 13**).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.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

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, sottoscritto dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, recante la data del 26/10/2022.



QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: m) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Come riportato in premessa, il giorno 06/06/2023 sono state reperiti presso la piattaforma telematica della Direzione provinciale di Perugia - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, i seguenti documenti (**allegato 9**):

- Ispezione Ipotecaria n. T132239 del 06/06/2023;
- Vax n. T82955/2023;
- Visura attuale per immobile n. T81164/2023;
- Pianta catastale n. T78164.

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti presso il comune di Marsciano, il giorno 28/11/2023, è stata reperita la documentazione (**allegato 14**), di seguito elencata:

- Convenzione datata 06/04/1998;
- Concessione edilizia n. 1346/99, relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione variante in corso d'opera;
- Licenza di abitabilità n. 13-55/02;
- Concessione edilizia n. 1964/97, relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 803/95 relativa alla ristrutturazione fabbricato di civile abitazione.

QUESITO N. 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.)

Vedasi l'Ispezione ipotecaria n. T132239 del 06/06/2023 (**allegato 9**).

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

Tramite le informazioni fornite da un proprietario dei locali al piano terra, si è risaliti al nominativo dell'amministratore del condominio, dott.ssa [REDACTED], della quale si sono cercati i riferimenti telefonici in internet. Della dottoressa [REDACTED] è presente in internet un solo numero di telefono fisso, al quale, se pur contattato più volte, non ha mai risposto nessuno. Per questo non è stato possibile reperire informazioni relative alle eventuali spese condominiali insolute nell'ultimo biennio da parte del proprietario.

QUESITO N.5

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

Vista la natura dell'immobile non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N.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.

Come evidenziato nell'Ispezione ipotecaria n. T132239 del 06/06/2023 (**allegato 9**), sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.



QUESITO N.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 con 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.).

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Marsciano, nel centro storico cittadino, al quarto piano di un edificio signorile, che si affaccia su via XX Settembre, **censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144, part.IIa 105 sub. 50, cat. A/2, cl. 4, 8 vani, rendita euro 640,41.**

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla SS 317. Il bene esecutato è sito all'interno di un edificio confinante con il settecentesco palazzo Pietromarchi ed è vicino ad alcuni dei principali palazzi storici del Comune, quali: il palazzo comunale, il Museo del Laterizio e il teatro Concordia. Il palazzo si articola su quattro piani, il cui accesso principale si apre su via XX Settembre, attraverso un portone in legno. All'immobile in parola si accede anche da una via posta dietro all'edificio, da cui, attraverso un ascensore è possibile attivare fino al piano in cui è posto l'appartamento esecutato. Il fronte dell'edificio che si affaccia sulla via principale ha il piano terra rivestito in travertino, ed è occupato da locali destinati ad attività commerciali. Gli altri piani sono occupati da uffici ed abitazioni. Al di sopra del piano terra i fronti sono intonacati. Tutti gli infissi sono in legno.

La struttura muraria è in muratura, il tetto presenta uno sporto in pianelle e zampini. Parapetti e ringhiere, cancelli e grate sono in ferro verniciato. I pluviali, gronde, scossaline e lattonerie sono in rame. Dal portone che si apre su via XX Settembre è possibile accedere vano scala.

L'appartamento è sito al piano quarto, in corrispondenza del sottotetto. È possibile raggiungerlo sia tramite il vano scale che l'ascensore, di cui si è già parlato. L'immobile è composto da una cucina, un tinello, un soggiorno, un disimpegno, uno studio, due camere da letto e due bagni, di cui uno interno alla camera da letto più grande, due ripostigli. Lo studio, il tinello, il soggiorno e la camera più piccola affacciano ognuno su una terrazza esterna. Tutte le stanze godono di illuminazione diretta. Il bagno, interno alla stanza da letto più grande, è illuminato ed areato tramite un lucernaio. Il pavimento delle stanze da letto e lo studio sono in



parquet, mentre i restanti pavimenti sono in piastrelle simil cotto. Tutti i bagni sono dotati di accessori e sono funzionanti. Le finestre, le persiane e le porte interne sono in legno. Il portone d'ingresso è del tipo blindato. Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate. L'appartamento è munito di impianti elettrico, idrico e termico funzionanti e in buone condizioni.

In particolare, l'impianto termico è composto da una caldaia a gas autonoma, posta su specifico vano tecnico esterno. È inoltre presente un impianto di condizionamento con unità interne poste in alcune delle stanze dell'appartamento.

Il fabbricato è in ottime condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente, così come l'appartamento in parola, che gode di una buona illuminazione e areazione, avendo le stanze orientate parte verso est e parte verso ovest. Il bene eseguito gode anche di un'ottima panoramicità godibile dalle terrazze affacciate su entrambi i fronti.

L'area urbanistica sulla quale giace l'intero edificio è ricca di attività economiche e di immobili di prestigio.

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato.

vano	sup. residenziale (in mq)	sup. non residenziale	H
cucina	9.71 mq		2.10/3.00 m
tinello	32.32 mq		3.00/2.10 m
terrazzo		4.10 mq	
rip.		1.70 mq	
soggiorno	23.51 mq		3.00/2.10 m
terrazzo		5.20 mq	
studio	10.81 mq		3.00/2.10 m
rip.		1.80 mq	
terrazzo		3.75 mq	
disimp.	8.32 mq		
letto	23.91 mq		3.00/2.00 m
bagno	7.41 mq		
letto	14.44 mq		3.00/2.00 m



bagno	7.22 mq		
terrazzo		2.00 mq	
TOTALE	137.65 mq	18.55 mq	

QUESITO N.8

Verifici, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso, 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.

Il bene è accessibile da un vano scala condominiale.

QUESITO N.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.*

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

QUESITO N.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.



La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate è conforme al progetto depositato in Comune.

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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 eventuali oneri concessori non pagati.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate è conforme al progetto depositato in Comune. Entrambi le planimetrie sono rispondenti allo stato attuale.

QUESITO N.12

Accenni 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.

In data 13/09/2023 è pervenuto mediante e-mail inviata dalla sig.ra [REDACTED], madre della sig.ra [REDACTED] il documento relativo alla rinuncia alla eredità deposita in data 27/09/2022 presso il Tribunale di Spoleto (**allegato 15**). Tuttavia, dai documenti reperiti il giorno 06/06/2023 presso la piattaforma telematica della Direzione provinciale di Perugia - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, i seguenti documenti (**allegato 9**):

- Ispezione Ipotecaria n. T132239 del 06/06/2023;
- Vax n. T82955/2023;
- Visura attuale per immobile n. T81164/2023;



- Pianta catastale n. T78164,
il bene risulta ancora intestato alla sign.ra [REDACTED]



QUESITO N.13

Allegli, 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.

L'immobile risulta, ancora, di proprietà della sig.ra [REDACTED], come indicato nel certificato notarile (documento presente agli atti) e nei documenti reperiti indicati sopra. La sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero, come indicato nel certificato anagrafico reperito presso l'ufficio Anagrafico del Comune di Marsciano il giorno 08/05/2023 (**allegato 7**). Comunque si ribadisce che il giorno 13/09/2023 è pervenuto alla sottoscritta, mediante e-mail inviata dalla sig.ra [REDACTED], madre della sig.ra [REDACTED], il documento relativo alla rinuncia alla eredità deposita in data 27/09/2022 presso il Tribunale di Spoleto (**allegato 15**).

QUESITO N.14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato non occupato.

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

L'appartamento è munito di impianti elettrico, idrico e termico funzionanti e in buone



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



condizioni.

In particolare l'impianto termico è composto da una caldaia a gas autonoma, posta su specifico vano tecnico esterno. E' inoltre presente un impianto di condizionamento con unità interne poste in alcune delle stanze dell'appartamento.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

Per gli immobili pignorati, dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in un unico Lotto:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà, immobile sito in **Marsciano (PG) alla via XX Settembre e via Carlo Alberto e precisamente appartamento posto al piano quarto, con ingresso da via XX settembre e via Carlo Alberto, composto da ingresso, cucina, tinello, studio, soggiorno, due camere da letto, doppio servizio, due ripostigli e quattro terrazze, a confine con proprietà [REDACTED], residua proprietà Società Cooperativa via Pubblica, salvo se altri, detti beni sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144, part.IIa 105, sub. 50, cat. A/2, cl. 4, 8 vani, rendita euro 640,41.**

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile 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 circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra IV trimestre 2023 (**allegato 16**). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale



esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

I giardini di appartamenti e di edifici a schiera ad uso esclusivo vengono considerati al 10% mentre giardini/parchi di case indipendenti 15% se con alberi di alto fusto altrimenti al 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Prendendo come riferimento il valore medio di un immobile ad uso residenziale nello stato di quello in parola a mq, in una zona simile a quella in esame, esso va da un minimo di 800,00 euro/mq ad un massimo di 1.100,00 euro/mq. Vista la buona condizione in cui si trova l'edificio e la particolare posizione, le finiture esterne ed interne e la posizione, il valore medio che viene attribuito è di **1.300,00 euro/mq**. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Marsciano, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile. Tuttavia, analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima, dovuto al fatto che si tratta di un appartamento sito all'ultimo piano di un edificio signorile, inserito in un ambito urbanistico di particolare pregio architettonico.

LOTTO 1

immobile sito in **Marsciano (PG) alla via XX Settembre e via Carlo Alberto e precisamente appartamento posto al piano quarto, con ingresso da via XX settembre e via Carlo Alberto, composto da ingresso, cucina, tinello, studio, soggiorno, due camere da letto, doppio servizio, due ripostigli e quattro terrazze, a confine con proprietà [REDACTED], residua proprietà Società Cooperativa via Pubblica, salvo se altri, detti beni sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144, part.IIa 105, sub. 50, cat. A/2, cl. 4, 8 vani, rendita euro 640,41.**

Essendo l'edificio, in questo momento, in buone condizioni, e tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e di quanto detto sopra, si ritiene congruo il valore di **1.300,00 euro/mq**.



VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra, primo e soffitta	187,00 mq	€ 1.300,00	€ 243.100,00
Terrazzi	18,55 mq	30% € 1.300,00	€ 7.234,50
			€ 250.334,50

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- 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.
- 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 altre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'Intero.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.20

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



Il caso non sussiste.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 22 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 16;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 27 dicembre 2023

IL CTU INCARICATO

Arch. Maria Luisa Guerrini



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

