

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare numero 30/2020 R.G.Es.

Promossa da



**UNICREDIT S.P.A.** e per essa **DOVALUE S.P.A.** *Creditore procedente*

**COMPASS Banca S.P.A.** *Creditore intervenuto*



Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dr. **Simone Salcerini**

CTU: Arch. **Patrizia Trivisonno**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Avvocato **Luca Patalini** mail pec: luca.patalini@avvocatiperugiapec.it

procuratore legale del creditore procedente

Avvocato **Gennaro Ferrecchia** mail pec: g.ferrecchia@pec.studiofersil.it

procuratore legale del creditore intervenuto

Avvocato **Lilia Nieri** mail pec: lilia.nieri@avvocatiperugiapec.it

procuratore legale debitore esecutato

### CRONOLOGIA

Nomina CTU: 17.11.2020

Giuramento CTU: 03.12.2020

Invio per deposito: 22.03.2021

Udienza: 09.09.2021



CTU

**Architetto Patrizia Trivisonno**

Mail: patriziatrivisonno@alice.it

Pec: patrizia.trivisonno@archiworldpec.it



## INDICE

Numerazione	Argomenti	Pagina
	Documentazione acquisita	3,4
	Documentazione allegata	5
	Cronologia operazioni peritali	6,7
	Premesse	8,9
	Quesiti	9
1	Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	9
2	Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale	9
3	Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10,11
4	Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	12
5	Rilevi l'esistenza di diritti demaniali	12
6	Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	13
7	Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;	13,14,15,16,17,18
8	Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni)	18
9	Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	19
10	Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	19
11	Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	20,21,22
12	Accerti lo stato di possesso del bene	23,24
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	25
14	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	26
15	Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico,	26
16	Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.	26
17	Determini il valore dell'immobile	27,28
18	Se l'immobile è pignorato solo pro-quota	29
19	Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore	29
20	Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno	30

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. Conferimento incarico CTU n. 30/2020 R.G.Es. Tribunale di Spoleto all'architetto Patrizia Trivisonno quale esperto per la valutazione dei beni pignorati in data 05.11.2020. Quesiti e verbale di giuramento dell'esperto arch. Patrizia Trivisonno, Giudice dell'esecuzione Dr. Simone Salcerini del 03.12.2020).
2. Modello di pagamento F23 Contributo unificato di iscrizione al ruolo e diritti di cancelleria e segreteria giudiziaria.
3. Richiesta di pagamento di contributo unificato di 27 € Tribunale di Spoleto Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.
4. Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale a firma del notaio Dr. Giulia Messina Vitrano.
5. Nota di trascrizione Registro particolare 5406 Registro Generale 7603 del 03.04.2020 Verbale di pignoramento di immobili Direzione Provinciale di Perugia.
6. Istanza per la visibilità del fascicolo informatico n. R.G.E. 30/2020 a firma dell'avv. Lilia Nieri del 04.05.2020.
7. Istanza di vendita R.G.E. 30/2020 a firma dell'avv. Luca Patalini del 12.02.2020.
8. Mandato istanza di visibilità del fascicolo informatico n. R.G.E. 30/2020 a firma dell'avv. Lilia Nieri e \_\_\_\_\_ del 04.05.2020.
9. Nota di trascrizione al ruolo a firma dell'avv. Luca Patalini. Data di notifica del precetto 31.10.2019; data di notifica del pignoramento 29.01.2020.
10. Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'avv. Luca Patalini del 20.01.2020.
11. Atto di Precetto a firma dell'avv. Luca Patalini del 24.10.2019.
12. Procura generale alle liti a firma del notaio Dr. Maurizio Marino in Verona del 16.09.2010.
13. Titolo Esecutivo a firma dell'avv. Luca Patalini del 27.02.2020; contratto di finanziamento mutuo casa del 24.11.2004 Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. e \_\_\_\_\_
14. Estratto del Verbale della riunione del CDA COMPASS BANCA S.p.A. del 04.11.2016.
15. Atto di intervento ai sensi dell'art.499 C.P.C. a firma dell'avvocato Gennaro Ferrecchia del \_\_\_\_\_  
30.11.2020.

---

<sup>1</sup> All'interno del fascicolo vi sono due documenti appartenenti ad altro procedimento opportunamente segnalati.



16. Estratto conto certificato del 13.04 2019.
17. Istanza di accesso al fascicolo a firma dell'avvocato Gennaro Ferrecchia del 25.11.2020.
18. Mandato; Decreto Ingiuntivo Compass Banca S.p.A. contro [REDACTED]
19. Procura alle liti a firma dell'avvocato Gennaro Ferrecchia del 01.12.2020.
20. Titolo esecutivo n. 755/2020 del 21.01.2020 RG n. 1839/2019; Ricorso per decreto [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbale di Giuramento.
2. Comunicazione inizio operazioni peritali; pec del 09.12.2020, raccomandata A/R n. 15330400243-4 e Processo verbale.
3. Comunicazione sopralluogo ai beni pignorati; pec del 10.02.2021, raccomandata A/R n. 15330400245-6 e Processo verbale.
4. Estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio.
5. Certificato di Stato libero.
6. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione.
7. Aggiornamento ipotecario.
8. Planimetrie catastali e visure storiche.
9. Titoli abilitativi.
10. CDU Certificato di destinazione Urbanistica.
11. Documentazione fotografica.
12. Atto di provenienza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

1. In data 04.12.2020 ha inviato una raccomandata A/R per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 18.12.2020 alle ore 9,30 presso il proprio studio.
2. In data 09.12.2020 ha inviato una pec agli avvocati per inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 18.12.2020 alle ore 9,30 presso il proprio studio.
3. In data 18.12.2020 alle ore 9,30 presso il proprio studio ha dato inizio alle operazioni peritali. Le parti Non erano presenti e si redigeva il Processo verbale.
4. In data 21.12.2020 ha inviato una pec al Comune di Nocera Umbra per accesso alla documentazione amministrativa riguardante: conformità urbanistica, verifica titoli abilitativi, accertamento e verifiche danni post sisma 2016, esistenza diritti demaniali o usi civici, esistenza vincoli o asservimenti urbanistici, individuazione confini, verifica stato civile.
5. In data 08.01.2021 ha richiesto le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate sede di Perugia.
6. In data 08.01.2021 ha inviato una pec all'Agenzia delle Entrate di Perugia per la verifica dei contratti di locazione.
7. In data 15.01.2021 ha inviato una pec alla Conservatoria di Spoleto per l'aggiornamento della documentazione ipotecaria.
8. In data 28.01.2021 ha effettuato l'aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria di Spoleto.
9. In data 29.01.2021 si è recata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Nocera Umbra per reperire la documentazione; urbanistica, edilizia, accertamenti post-sisma 2016 e stato civile;
10. In data 04.02.2021 ha inviato una pec al Comune di Nocera Umbra per la verifica urbanistica, zoonizzazione, vincoli e servitù demaniali.
11. In data 05.02.2021 ha inviato una pec al Comune di Gualdo Tadino per acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
12. In data 10.02.2021 si è recata presso l'ufficio del Catasto per reperire la visura storica degli immobili.
13. In data 10.02.2021 ha inviato pec agli avvocati e raccomandata A/R per il sopralluogo ai luoghi di causa stabilito per il giorno 25.02.2021 a Nocera Umbra.

14. In data 25.02.2021 alle ore 9,30 presso i luoghi di causa ha eseguito il rituale sopralluogo. Era presente [redacted] e a conclusione redigeva il Processo verbale.
15. In data 12.03.2021 ha inviato una pec all'Archivio Notarile di Perugia per acquisire una copia dell'atto di compravendita degli immobili a firma del notaio Dr Laura Mattioli del 2004 rep. 3038.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSE

Con ordinanza del 05.11.2020 il Giudice delle Esecuzioni Dr. **Simone Salcerini**, nominava quale esperta per l'Esecuzione Immobiliare, rubricata al n. 30/2020 di R.G.E., la sottoscritta architetto **Patrizia Trivisonno**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 788 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Spoleto, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa sui beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione, promossa da **UNICREDIT S.P.A.** e per essa **DOVALUE S.P.A.** (creditore procedente), **COMPASS Banca S.P.A.** (Creditore intervenuto) contro [redacted] debitore esecutato).

- In data 03.12.2020, prestando rituale Giuramento, la sottoscritta si impegnava a rispondere ai quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel verbale di Giuramento (All.1).
- Dopo aver verificato attentamente la documentazione agli atti ai sensi dell'art.567 c.p.c., il giorno 04.12.2020 e 09.12.2020 inviava la comunicazione di rito alle parti, fissando la data del 18.12.2020 ore 9,30 (presso lo studio del tecnico) l'inizio delle operazioni peritali (All. 2).

A tale data NON partecipavano le parti; si redigeva quindi il Processo Verbale dichiarando l'inizio delle stesse (All. 2).

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

- Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipocatastale (All. 7);
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Gualdo Tadino per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore (All. 4);
- Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra per il reperimento di tutta la documentazione urbanistica, e accertamenti post-sisma 2016 relativa agli immobili oggetto di esecuzione (All. 9 e 10);
-  In data 10.02.2021 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili pignorati, stabilito per il 25.02.2021 alle ore 9,30 (all.3);

Al sopralluogo predetto partecipava [redacted], in qualità di debitore esecutato.

In tale circostanza si procedeva all'accesso agli immobili, ai rilievi metrici e fotografici e alla  verifica dello stato dei luoghi. A conclusione si redigeva il Processo Verbale (All. 3).



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



## QUESITI



1. 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;

È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare, la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, datata 10 aprile 2020 a firma del dr. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa).

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;

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

- Planimetrie catastali: il 08.01.2021 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate (All. 8).



- Visure catastali: il 10.02.2021 veniva integrata la documentazione catastale acquisendo copia delle visure storiche dei beni pignorati, depositate presso l'Agenda delle Entrate (All. 8).
- Documentazione ipotecaria: il 28.01.2021 si procedeva all'aggiornamento ipotecario presso la CC.RR.II. di Perugia (All. 7).
- Documentazione urbanistica: con istruttoria di accesso agli atti del 21.12.2020, inviata all'ufficio tecnico del Comune di Nocera Umbra, si procedeva a visionare i titoli abilitativi riguardanti le unità immobiliari in oggetto in data 29.01.2021 (All. 9 e 10).
- Documentazione relativa allo Stato civile: presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Gualdo Tadino si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in data 29.01.2021. (All.4).
- Documentazione relativa allo Stato civile: presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Nocera Umbra si è provveduto a richiedere il certificato di stato civile in data 29.01.2021. (All.5).
- Verifica esistenza Contratti Locativi; con pec del 08.01.2021 si richiedeva all'Agenda delle Entrate di Perugia informazioni circa l'esistenza di contratti locativi a carico dell'esecutata; risposta del 08.02.2021 l'Agenda delle Entrate attestava che NON vi sono contratti in essere relativi all'immobile in oggetto (All.6).
- Acquisizione del Titolo di Provenienza: con pec del 12.03.2021 inviata all'Archivio Notarile di Perugia si chiedeva copia dell'atto di compravendita degli immobili a firma del notaio Dr. Laura Mattioli del 2004 (All. 12).

3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.);

Al ventennio le seguenti formalità:

- **Trascrizione atto di compravendita**: a firma del notaio Dr. Laura Mattielli, notaio in Gualdo Tadino (Pg) del 24.11.2004. Rep. 3038 trascritto il 26.11.2004 ai nn. 37029/22769 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (All. 12).
- **A favore di:**
- **Contro di:** società Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. (parte venditrice) con sede in Perugia, Corso Vannucci, 39 C.F.: 01951700549.
- **Immobili:** siti in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:  
 Appartamento: Foglio 111, particella 51, sub. 7, Cat. A/3, cl. 1, vani 2,5, Rendita Catastale € 99,42.  
 Magazzino: Foglio 111, particella 52, sub. 4, Cat. C/2, cl.2, mq 40, Rendita Catastale € 35,12.
- **Ipoteca Volontaria**: iscritta ai nn. 37036/9262 del 26.11.2004 a garanzia di mutuo, di durata ventennale, per la somma di € 146.000,00, di un capitale finanziato pari a € 73.000,00, atto a rogito del notaio Dr. Laura Mattielli, notaio in Gualdo Tadino (Pg) del 24.11. 2004 rep. 3039.
- **A favore di:** società Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. con sede in Perugia, Corso Vannucci, 39 C.F.: 01951700549.
- **Contro di:**
- **Immobili:** siti in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:  
 Appartamento: Foglio 111, particella 51, sub. 7, Cat. A/3, cl. 1, vani 2,5, Rendita Catastale € 99,42.  
 Magazzino: Foglio 111, particella 52, sub. 4, Cat. C/2, cl.2, mq 40, Rendita Catastale € 35,12.
- **Atto di pignoramento**: trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Perugia, il 03.04.2020 Registro Particolare n. 5406, Registro Generale n. 7603, per la somma di **€ 10.467,30** in virtù di un Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Spoleto del 27.01.2020 a firma dell'avvocato Luca Patalini.



- **A favore di:** PRISMA SPV S.R.L. (creditore ipotecario) con sede in Roma CF.: 05028250263.
- **Contro di:**
- **Immobili:** siti in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:  
 Appartamento: Foglio 111, particella 51, sub. 7, Cat. A/3, cl. 1, vani 2,5, Rendita Catastale € 99,42.  
 Magazzino: Foglio 111, particella 52, sub. 4, Cat. C/2, cl.2, mq 40, Rendita Catastale € 35,12.
- **Decreto ingiuntivo:** n.722/2019 del 24.09.2019 RG n. 1839/2019 TRIBUNALE ORDINARIO

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.);**

Si rileva che gli immobili in oggetto non appartengono ad un Condominio legalmente costituito tuttavia condividono con altre abitazioni della zona una spesa annuale per la manutenzione della fossa biologica. Tale spesa ammonta a € 60.

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



Non si rilevano diritti demaniali o altre servitù.

6. **Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;**



- Costi vivi per **cancellazione Ipoteca volontaria** presso l'Agenda delle Entrate in data 26.11.2004 iscritta ai nn. 37036/9262.

Per tassa fissa ipotecaria € 35,00



- Costi vivi per la **cancellazione del pignoramento** trascritto presso l'Agenda delle Entrate, ufficio Provinciale di Perugia, il 03.04.2020 Registro Particolare n. 5406, Registro Generale n. 7603, per la somma di € 10.467,30



€ 294,00 di cui € 200 imposta ipotecaria,  
€ 59 imposta di bolli e € 35 tassa ipotecaria

**Totale € 35 + € 294 = € 329**

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

#### 7.1 Dati ubicativi degli immobili

Unità Immobiliare	Provincia	Comune	Via	Numero	Piano
1	Perugia	Nocera Umbra	Mugnano	17/C	Seminterrato
2	Perugia	Nocera Umbra	Mugnano		Terra



#### 7.2 Individuazione catastale attuale degli immobili

Unità Immobiliare	Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1 ABITAZIONE	111	51	7	A/3	1	2,5 vani	74 mq	99,42 €
2 MAGAZZINO	111	52	4	C/2	2		40 mq	35,12 €



### 7.3 Storia catastale

Comune di Nocera Umbra (Pg) F.111 p.lla 51 sub 7 e F. 111 p lla 52 sub. 4 ha avuto la seguente storia catastale:

#### Intestato a

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	99,42	Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
2	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	99,42	Variazione del 04.11.2015. protocollo n. PG0263387 in atti del 04.11.2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE n. 134673.1/2015
3	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	99,42	Variazione toponomastica del 25.12.2014 protocollo n. PG0366679 in atti dal 25.12.2014 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 175621.1/2014
4	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	99,42	Variazione toponomastica del 13.10.2011 protocollo n. PG0385747 in atti dal 13.10.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 9382.1/2011
5	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	99,42 € 192.500 €	Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
6	111	51	7	A/3	1	2,5	74 mq	155 €	Variazione del 18.12.1990 in atti dal 21.04.1992 frazionamento n. 30315.1/1990

#### Situazione degli intestati dal 24.11.2004

##### Dati anagrafici

##### Codice fiscale

##### Diritti e oneri reali

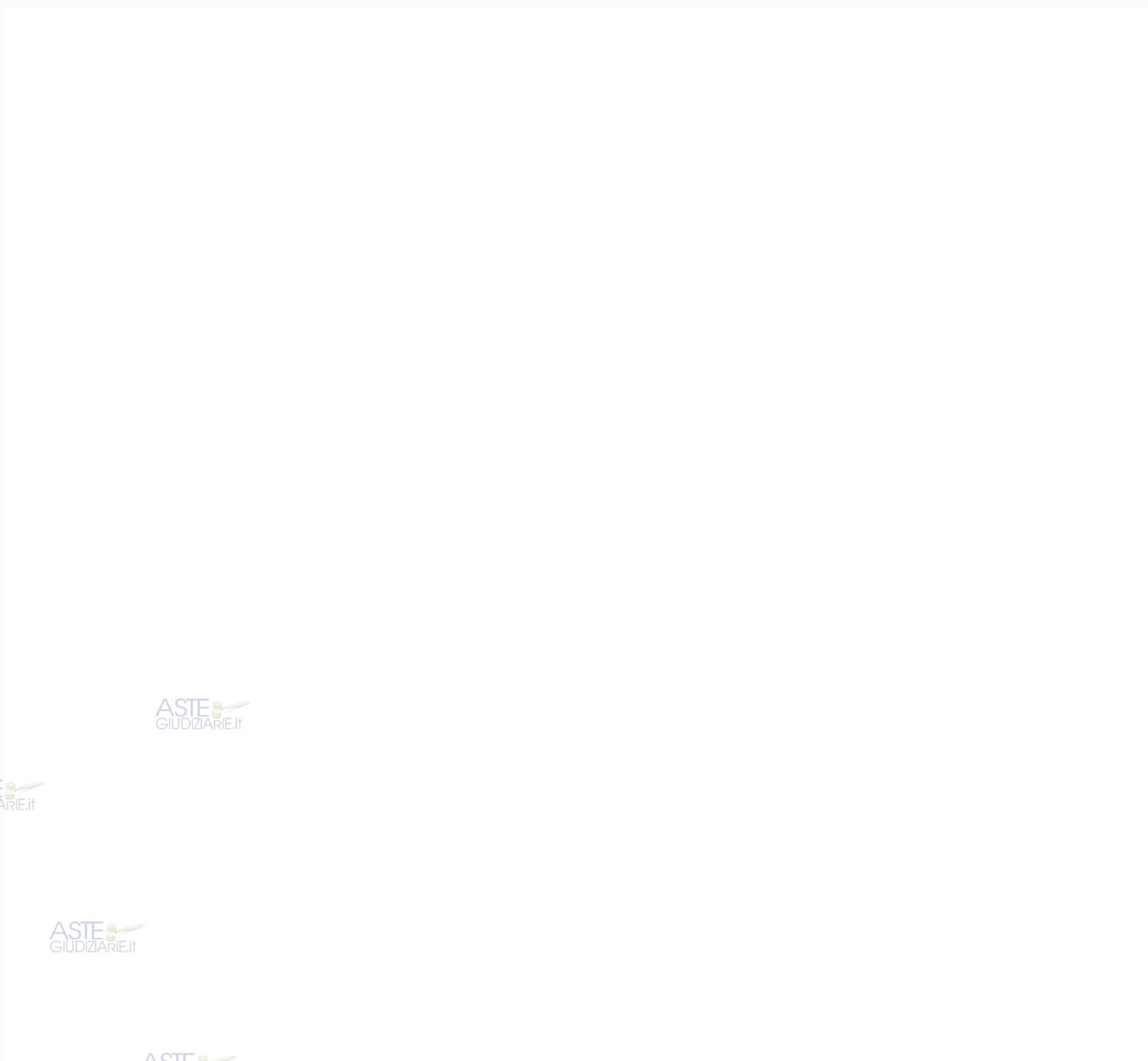


2	111	52	4	C/2	2	40 mq	43 mq Totale	35,12	Variazione toponomastica del 25.12.2014 protocollo n. PG0366679 in atti dal 25.12.2014 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 175621.1/2014
3	111	52	4	C/2	2	40 mq	43 mq Totale	35,12	Variazione toponomastica del 13.10.2011 protocollo n. PG0385747 in atti dal 13.10.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 9382.1/2011
4	111	52	4	C/2	2	40 mq	43 mq Totale	35,12	Variazione nel classamento del 11.05.1994 in atti dal 05.10.1999 n. 235557.1/1994
5	111	52							Variazione del 27.02.1989 in atti dal 28.08.1998 altre var. n. 21678/1989
6	111	52							Impianto meccanografico del 30.06.1987

Via Case Piano T1  
D/7

PT Via Case n. 24

### Situazione degli intestati dal 11.05.1994



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



#### 7.4 Caratteristiche generali dei beni

Gli immobili oggetto della presente Relazione tecnico-estimativa sono situati in provincia di Perugia, nel Comune di Nocera Umbra, in Via Mugnano, 17/C. Tale località risulta essere non distante dal centro storico ed in prossimità del fiume Topino.

Il compendio si compone di due unità denominate: Abitazione U.I. 1 e Magazzino U.I. 2. In sede di sopralluogo si è potuto constatare che si tratta di un'unica soluzione abitativa, con una morfologia planimetrica articolata poiché include le due unità immobiliari.

Sono entrambe localizzate al piano terra di un edificio in muratura, ristrutturato nel 1991 con due livelli fuori terra, che una volta ospitava una fornace di calce idraulica.

Vi sono due ingressi; l'abitazione accede dal civico 17/C.

L'intero edificio è sotto il livello della strada e vicino al fiume Topino. Nella zona vi sono altre abitazioni prevalentemente di tipo rurale.

#### 7.5 Caratteristiche del bene

##### U.I.1 + U.I. 2

Si tratta di un'abitazione composta da ingresso-camera, cucina, bagno, camera, disimpegno, camera, bagno e camera da letto.

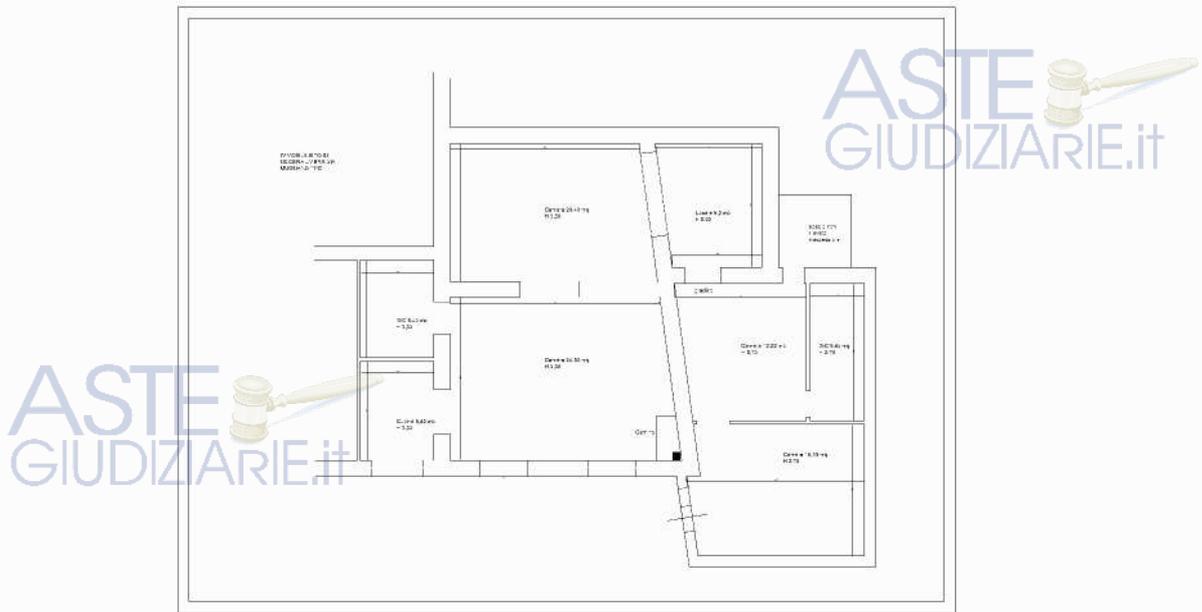
Le stanze si susseguono l'una dopo l'altra in virtù dell'accorpamento realizzato. La morfologia planimetrica è regolare e le stanze hanno un'altezza di 3,3 m per l'U.I. 1 e di 2,7 m per l'U.I. 2.

L'abitazione ha finiture modeste, di difficile rilevazione, considerata l'abbondanza di oggetti, che rendono complicata la percezione degli ambienti<sup>2</sup>.

- Le pareti sono intonacate e dipinte;
- I pavimenti sono in ceramica;
- Le porte sono in legno;
- Gli infissi sono in legno,
- I bagni hanno i rivestimenti in ceramica e sono provvisti entrambi di wc, bidet, lavabo e doccia. Sono tutti e due privi di finestra e dotati di ventola di aerazione.

<sup>2</sup> Si veda la documentazione fotografica All. 11.

Si allega una planimetria illustrativa con le dimensioni e le altezze rilevate



U.I.1 + U.I. 2	Superficie calpestabile rilevata mq	Altezza rilevata m	
Cucina	5,40	3,3	U.I. 1
Wc	5,40	3,3	
Camera	24,53	3,3	
Camera	20,43	3,3	
Locale	9,0	2,2	
Camera	12,22	2,7	U.I. 2
Camera	16,85	2,7	
Wc	5,64	2,7	
<b>TOTALE superficie calpestabile</b>	<b>99,47 mq</b>		
mq			

**7.6 Stato di Conservazione:** le unità immobiliari risultano essere in condizioni di cattiva manutenzione, vi sono ovunque tracce di umidità.

### 7.7 Determinazione della superficie commerciale



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

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino allo spessore max. di 25 cm;

25% della superficie destinata a terrazzo;

50% della superficie destinata a magazzino.

Si riporta di seguito il calcolo della (SCV) Superficie Convenzionale di Vendita o Superficie Commerciale distinguendo le due unità immobiliari in U.I.1 Abitazione e U.I.2. Magazzino poiché tali destinazioni d'uso soddisfano le verifiche della conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Unità Immobiliare	Tipologia	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	di Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Abitazione	64,76	100%	64,76
2	Magazzino	34,71	50%	17,35
	<b>Totale mq</b>	<b>99,47</b>	<b>Ponderata</b>	<b>82,11</b>

8. 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:

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

Si accerta che l'Atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni a meno del numero civico che risulta essere 17/C.

- 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;**

Tale aggiornamento si prevede all'interno dell'iter procedurale previsto per la Sanatoria Urbanistica.

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

Gli immobili distinti al N.C.T. al Foglio n. 111 part. 51 sub 7, part. 52 sub 4 risultano classificati al vigente P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come Zona Consolidata-Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti, da conservare, consolidare, trasformare e completare (art. 94 R.R. 2/2015) e ricadono in:

- Area gravata da vincolo idrogeologico R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- Area in parte ricadente nelle Zone vincolate ai sensi del d.lgs. 42/04 art. 142 Fascia di rispetto delle sorgenti, lett. c;
- Area ricadente nei Sistemi Paesaggistici e Unità del Paesaggio definiti PTCP Ambiti aventi il massimo grado di elementi Paesaggistici di qualità Classe 4B Aree di elevato valore naturalistico;
- Area ricadente nelle zone vincolate ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 art. 142 lett.c- Ambiti fluviali, fascia di rispetto dei corsi d'acqua;
- Area ricadente nei Beni del Patrimonio Naturale – Sentieri Escursionistici di Interesse Regionale;
- Area ricadente nei Beni Vincolati ai sensi del d.lgs 42/2004 art. 136- Beni areali vincolati-geotipi;
- Area ricadente negli ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di qualità;

- Area ricadente nelle zone ambientali Omogenee ai sensi dell'art. 9 e seguenti del PUT- Ambiti di rilevante pregio naturalistico (ZSC).

Si allega Certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli art. 115 L.R. n. 1 /2015 (All.10).

11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

### 11.1 Titoli abilitativi

A seguito di un procedimento di Accesso agli Atti inviato al Comune di Nocera Umbra con pec del 21.12.2020 per la verifica dei titoli edilizi depositati si ricostruisce la seguente cronologia urbanistica ed edilizia:

- **Autorizzazione edilizia n. 180/86** per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria inoltrata il 27.12.1986 da \_\_\_\_\_, in località Mugnano e identificato al N.C.T. al Fg. 111 part. 51. Nello specifico rifacimento: tetto, solaio, formazione e cordoli intonaci interni. L'edificio risultava danneggiato dal terremoto del 29.04.1984 (All.9.1).
- **Autorizzazione edilizia n. 70/88** per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria inoltrata il 06.06.1988 dai \_\_\_\_\_ a in località Mugnano e identificato al N.C.T. al Fg. 111 part. 51. Nello specifico: lavori di completamento di un fabbricato danneggiato dal sisma realizzazione muri portanti interni (All.9.2).
- **Concessione edilizia n. 135/91** del 22.03.1991 Ristrutturazione di un edificio a Mugnano a nome di \_\_\_\_\_ Fg. 111 part. 52 (All.9.3).



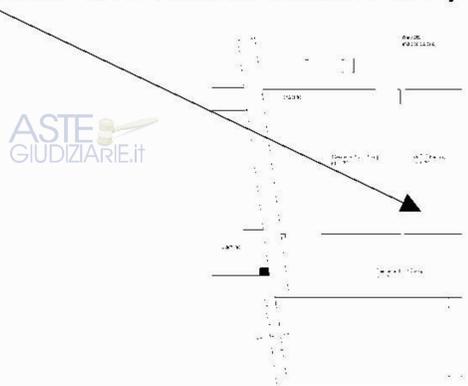
- **Concessione edilizia, variante n. 32/91** del 25.07.1991 Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un edificio a Mugnano a nome di \_\_\_\_\_ Fg. 111 part. 52 (All.9.3).
- **Concessione edilizia n. 280 del 1994** e integrazione del 05.07.1995 n. 4613 trasformazione della destinazione d'uso di un locale a nome di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ località Mugnano e identificato al N.C.T. al Fg. 111 part. 51/r e 52/r (All. 9.4).
- Non si rilevano dichiarazioni di Agibilità
- Non sono state inoltrate richieste per accertamento danni post sisma 2016.

## 11.2 Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati

Dall'analisi della documentazione edilizia, urbanistica, catastale e dagli elementi acquisiti in sede di sopralluogo si evince che:

- L'U.I. 1 **Abitazione** risulta essere conforme al titolo edilizio Concessione edilizia n. 280 del 1994 (All.9.4) e alla documentazione catastale (All.8.1).
- L' U.I.2 **Magazzino** risulta avere alcune difformità rispetto alla planimetria catastale e al titolo edilizio di riferimento e cioè la Concessione edilizia n. 280 del 1994 e integrazione del 05.07.1995 n. 4613, trasformazione della destinazione d'uso di un locale a nome di \_\_\_\_\_ in località Mugnano e identificato al N.C.T. al Fg. 111 part. 51/r e 52/r (All. 9.4).

Con nota n. 5255 del 24.07.1995, allegata al titolo edilizio succitato, il Comune di Nocera Umbra NON ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso ad abitazione, pertanto tale unità immobiliare risulta essere un **Magazzino**. Rispetto a tale titolo si rileva anche una modifica planimetrica che riguarda il bagno realizzato che risulta essere di **2,44 mq** più grande del progettato.



Stato di fatto rilevato il 25.02.2021



Progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 280 del 1994

### 11.3 Sanabilità degli abusi rilevati

La scrivente ritiene che l'U.I. 2 conservi la destinazione d'uso autorizzata e cioè Magazzino e si proceda alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si reputa pertanto che, ai sensi del l'art. 37 del DPR 380/01 sia possibile inoltrare una S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria senza opere al Comune di Nocera Umbra, previo Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Si dovrà inoltre verificare la Conformità Impiantistica, rispetto alla parte modificata, ai sensi dell'art. 7 del DM n. 37 del 22.01.2008, presentare la dichiarazione per l'Agibilità ai sensi degli artt. 137 comma 2 e 138 LR n. 1 del 2015 e provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

### 11.4 Costi della sanatoria

- Sanzione pecuniaria a seguito di presentazione SCIA	€ 1.000,00
- SCIA diritti di istruttoria + segreteria	€ 250,00
- Dichiarazione di conformità impiantistica	€ 400,00
- Certificato di Agibilità (diritti di istruttoria + segreteria) + APE	€ 332,00
- Oneri per aggiornamento planimetria catastale	€ 50,00
- Spese tecniche generali	€ 2.000,00
- Accessori di legge su spese tecniche	€ 520,00
<b>Totale</b>	<b>€ 4.552,00</b>

12. 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;

### 12.1 Stato di possesso

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo e in base alla dichiarazione resa spontaneamente i beni sono occupati

La scrivente aveva inoltre preliminarmente provveduto ad esperire un'istanza all'Agenzia delle Entrate di competenza, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione pendenti sui beni. Il Direttore dell'Ufficio Provinciale con nota del 08.02.2021 recapitata a mezzo pec comunicava l'assenza di contratti locativi registrati per i beni oggetto di procedimento (All.6).

## 12.2 Provenienza dei beni pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia mutato, si riferisce che gli immobili sopra individuati sono della della signora [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In forza dei seguenti atti traslativi:

- **Trascrizione atto di compravendita**: a firma del notaio Dr. Laura Mattielli, notaio in Gualdo Tadino (Pg) del 24.11.2004. Rep. 3038 racc. n. 1439 trascritto il 25.11.2004 ai nn. 1045.511 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (All. 12).
- **A favore di:** [redacted]
- **Contro di:** [redacted]
- **Immobili:** siti in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:  
Appartamento: Foglio 111, particella 51, sub. 7, Cat. A/3, cl. 1, vani 2,5, Rendita Catastale € 99,42.  
Magazzino: Foglio 111, particella 52, sub. 4, Cat. C/2, cl.2, mq 40, Rendita Catastale € 35,12.



- **Trascrizione atto di compravendita:** a firma del notaio Dr. Frillici Angelo, notaio in Foligno del 13.05.1994 rep. 94684 racc. 19534<sup>3</sup>.

- **A favore di:** M

- **Contro di:** Bis

- **Immobili:** siti in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:

Appartamento: Foglio 111, particella 51, sub. 7.

Magazzino: Foglio 111, particella 52, sub. 4.

- **Trascrizione atto di compravendita:** a firma del notaio Dr. Frillici Angelo, notaio in Foligno, del 23.03.1991 rep. 69966<sup>4</sup>.

- **A favore di:** I

- **Contro di:** C

- **Immobile:** sito in Nocera Umbra in Località Mugnano, quota 1/1 censiti al N.C.E.U.:

Magazzino: Foglio 111, particella 52.

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

<sup>3</sup> Si veda la copia integrale dell'Atto all'interno della documentazione tecnica All. 9. 4.

<sup>4</sup> Si veda la copia integrale dell'Atto all'interno della documentazione tecnica All. 9. 3.



convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

**13.1 Certificato di stato civile** (All. 5) rilasciato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nocera Umbra in data 01.02.2021 attesta che la Sig.

è residente in Via Mugnano, 17/C a Nocera Umbra (Pg)

**13.2 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** (All. 4) rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Gualdo Tadino in data 08.02.2021 attesta che:

**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);**

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

**15. 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;**

**15.1 Impianto elettrico;** realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. L'intero impianto appare a norma.

**15.2 Impianto idrico-sanitario:** realizzato sottotraccia e allacciato all'acquedotto comunale dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria.

<sup>5</sup> Atto di morte n. 81 parte II serie B 2007 Comune di Gualdo Tadino Belardi Claudio.



**15.3 Impianto di riscaldamento:** autonomo, alimentato da una caldaia murale a gas posizionata in cucina. Vi sono normali radiatori in alluminio in ogni ambiente. Il contatore è all'esterno e l'utenza risulta staccata. E' stato installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

**15.4 Fossa biologica:** nei pressi dell'abitazione sono state posizionate due fosse settiche per le utenze locali.

**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 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;

Date le caratteristiche dei beni esecutati, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** che comprenderà entrambe le unità immobiliari pignorate:

Catasto Fabbricati Comune di Nocera Umbra (Pg)

U.I.	Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>1 ABITAZIONE</b>	111	51	7	A/3	1	2,5 vani	74 mq	99,42 €
<b>2 MAGAZZINO</b>	111	52	4	C/2	2		40 mq	35,12 €

**17. Determini il valore dell'immobile,** considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -

presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

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

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

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella Superficie Convenzionale di vendita (pag. 18).

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) che potranno essere imputate a correzione della stima, a carico della procedura ovvero del futuro assegnatario, poiché da intendersi come obblighi di fare.

### 17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi di mercato condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento si è tenuto conto tra le altre: della posizione, delle caratteristiche del compendio, della vetustà del compendio pignorato.

Da tali analisi emerge che il prezzo di vendita al mq adattabile come valore unitario è:



€/mq 700



## 17.2 Determinazione del valore di mercato

Unità immobiliari	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	di Superficie Convenzionale Vendita mq	Valore unitario di € 700
U.I. 1 Abitazione	64,76	100%	64,76	
U.I. 2 Magazzino	34,71	50%	17,35	
<b>Totale mq</b>	<b>99,47</b>	<b>Ponderata</b>	<b>82,11</b>	<b>57.477,00</b>

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% pari a (€ 8.621,55), riferita all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari si base catastale reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

**€ 48.855,45**

*(diconsi euro quarantottotocentocinquantacinque/45)*

A tale valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese da intendersi come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

1. Costo vivo per la cancellazione delle formalità	€ 329,00
2. Sanzione pecuniaria a seguito di presentazione SCIA	€ 1.000,00
3. SCIA diritti di istruttoria + segreteria	€ 250,00
4. Dichiarazione di conformità impiantistica	€ 400,00
5. Certificato di Agibilità (diritti di istruttoria + segreteria) + APE	€ 332,00
6. Oneri per aggiornamento planimetria catastale	€ 50,00
7. Spese tecniche generali	€ 2.000,00
8. Accessori di legge su spese tecniche	€ 520,00
<b>Totale</b>	<b>€ 4.881,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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 altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

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

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

#### Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Nomina, Verbale di giuramento CTU e quesiti
2. Comunicazione inizio operazioni peritali e Processo Verbale
3. Comunicazione sopralluogo operazioni peritali e Processo Verbale
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
5. Certificato di Stato Civile

6. Attestazione Agenzia delle Entrate verifica esistenza Contratti di locazione
7. Aggiornamento documentazione CC.RR.II. Note di trascrizione
8. Integrazione documentazione catastale; planimetria e visura storica
9. Titoli abilitativi
10. CDU Certificato di destinazione urbanistica
11. Documentazione fotografica
12. Atto di provenienza



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

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente Relazione scritta, costituita di 30 pagine oltre 12 allegati.*

Spoletto li 22.03.2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

