



TRIBUNALE DI SPOLETO



(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.**



contro [REDACTED]



– “R. Gen. Esec. N. 75-2022” –

GIUDICE DELL’ESECUZIONE

dr. ALBERTO CAPPELLINI



Procuratori Legali: [REDACTED] - (creditore precedente)

PEC: [REDACTED]

// (esecutato)



CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO



Consulente tecnico d’ufficio: [REDACTED]



Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto



Campello sul Clitunno 21 marzo 2024



Il C.T.U.



Geom. Asisani David



A) Premessa

a₁) Introduzione attività svolta, indagini preliminari.

B) Quesiti posti al C.T.U. (cfr. decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 del c.p.c.)

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 integrate 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, inferno; 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 al/a 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) 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;

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 forfetario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanta 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";

C) Allegati:

- c₁) Fascicolo del lotto;
- c₂) documentazione fotografica dei beni pignorati e periziati;



c₃) documentazione catastale dei beni pignorati e periziati.



D) Specifica delle spese ed onorari richiesti dal CTU

Istanza di liquidazione separata.



Premessa



Nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo iscritto al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 75/2022 promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] il sottoscritto Asisani David [REDACTED]



[REDACTED] di professione geometra, iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, all'udienza del 01 febbraio 2023 nella forma di trattazione scritta al dr. Alberto Cappellini Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Spoleto, in ossequio all'invito di convocazione a mezzo PEC della Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto.



Non sussistendo i motivi di incompatibilità prescritti dalla Legge, il nominato CTU accettava l'incarico conferito rilasciando il giuramento di rito e riceveva i quesiti ai quali è chiamato a rispondere con relazione scritta.



Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare il nominato CTU prendeva conoscenza che i beni staggiti sono costituiti dagli immobili in esso così descritti:



immobili siti nel Comune di Collazzone (PG), in Via del Roccolo n. 2, edificio ad uso abitativo per la piena proprietà in separazione dei beni e precisamente:



- 1) Bene Comune non censibile – Corte e scale esterne e interne al piano terra e primo comuni a tutti i sub., riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub.1 senza rendita;



2) Abitazione di tipo civile piano T – 1 – 2 – 3 riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, rc. Euro 526,79;

3) Abitazione di tipo civile piano primo, riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 5,00, rc. Euro 309,87;

Con il giuramento depositato si comunicava all' esecutato, per il giorno 29 marzo 2023, alle ore 09:30, presso i luoghi di causa l'accesso nel fabbricato pignorato sito in Collazzone (PG) Via del Roccolo n. 2, per espletare i rilievi e gli accertamenti richiesti dal mandato conferito.

Alla data ed all'orario prefissato il CTU si trovava nell'immobile *de quo* ma non poté accedere al suo interno stante la non presenza del [REDACTED] o di suo delegato. L'alloggio, comunque, presentava segni di essere occupato. Data informazione al Giudice dell'esecuzione del mancato accesso nei beni immobili pignorati il medesimo, con proprio provvedimento del 27 aprile 2023, decretava la nomina del custode giudiziario nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 26 maggio 2023, alle ore 11:15, alla presenza del [REDACTED] quale incaricato dell'I.V.G. di Perugia, il CTU faceva accesso nell'immobile pignorato sito in Collazzone Via del Roccolo n. 2. Effettuati i rilievi metrici necessari alla bisogna ed eseguito il rilievo fotografico, alle ore 12:15 terminavano le operazioni peritali.

Esperate tutte le necessarie indagini, le risultanze degli accertamenti eseguiti per dare risposta ai quesiti posti vengono, di seguito, relazionate.

RELAZIONE PERITALE

Con l'atto di pignoramento immobiliare la BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. ha sottoposto ad esecuzione forzata i diritti pari ad 1/1, e complessivamente per l'intero, spettanti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] sui beni immobili siti in Comune di Collazzone catastalmente così identificati:

1) Bene Comune non censibile – Corte e scale esterne e interne al piano terra e primo comuni a tutti i sub., riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub.1 senza rendita;

2) Abitazione di tipo civile piano T – 1 – 2 – 3 riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, rc. Euro 526,79;

3) Abitazione di tipo civile piano primo, riportata in catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 194 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 5,00, rc. Euro 309,87;

Risposta ai quesiti posti

1° Quesito

<verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 del c.p.c. ... (omissis) ...>

La disamina del fascicolo ipocatastale prodotto dal creditore precedente in forma telematica ha portato ad accertare che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., resa sotto forma di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, **risultava essere completa**, si porta solo all'attenzione che la Via dove si accede non è Via Tevere come riportato negli atti catastali ma Via del Roccolo.

2° Quesito

<Provveda all'integrazione ove non depositati ... (omissis) ...>

Per quanto richiesto dal quesito il CTU provvedeva:

- ad acquisire le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia, afferenti alle unità immobiliari pignorate;
- a richiedere presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Collazzone i vari titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate.



3° Quesito

<predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ... (omissis) ...>

Dalla consultazione della certificazione notarile a firma del dr. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA), nonché dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, è risultato che sui beni immobili pignorati gravano le formalità pregiudizievoli di seguito descritte.

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del 16/02/2007 R.G. n. 5755 di formalità

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Importo ipoteca €. 300.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Terreni Comune di Collazzone:

- Foglio 21 part. 194;

Unità negoziale 2)

Catasto Fabbricati Comune di Collazzone

- Foglio 21 part. 174;

soggetti a favore

BANCA TOSCANA S.P.A., [REDACTED] per 1/1 diritti di proprietà
sull'unità negoziale 1 e 2.

soggetti contro

[REDACTED] per
il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1 e 2.



2) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del 04/01/2008 R.G. n. 458 di formalità

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Importo ipoteca €. 300.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Terreni Comune di Collazzone:

- Foglio 21 part. 194;

Unità negoziale 2)Catasto Fabbricati Comune di Collazzone- Foglio 21 part. 194 sub. 1;**Unità negoziale 3)**Catasto Fabbricati Comune di Collazzone- Foglio 21 part. 194 sub. 2;**Unità negoziale 4)**Catasto Fabbricati Comune di Collazzone- Foglio 21 part. 194 sub. 3;**soggetti a favore**

BANCA TOSCANA S.P.A., [REDACTED] per 1/1 diritti di proprietà
sull'unità negoziale 1,2,3 e 4.

soggetti contro

[REDACTED], per
il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1,2,3 e 4.

3) NOTA DI TRASCRIZIONE del 22-07-2022 R.G. n. 22207 di formalità

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale 1)

Catasto Terreni Comune di Collazzone:

- Foglio 21 part. 194;

Unità negoziale 2)

Catasto Fabbricati Comune di Collazzone

- Foglio 21 part. 194 sub. 1;

Unità negoziale 3)

Catasto Fabbricati Comune di Collazzone

- Foglio 21 part. 194 sub. 2;

Unità negoziale 4)

Catasto Fabbricati Comune di Collazzone

- Foglio 21 part. 194 sub. 3;

soggetti a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, [REDACTED] per 1/1

diritti di proprietà sull'unità negoziale 1,2,3 e 4.

soggetti contro

[REDACTED] er

il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1,2,3 e 4.



4° Quesito

<accerti l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali relative all'ultimo biennio ... (omissis) ...>

Per quanto è la risposta al quesito si riferisce che l'indagine condotta presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, ha dato esito negativo circa l'esistenza di trascrizione di vincoli e/o oneri di natura condominiale. Parimenti è per spese e/o quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio. Da accertamenti esperiti in loco è risultato che l'edificio non è gestito da Amministratore di Condominio.

5° Quesito

<rilevi l'esistenza di diritti demaniali ... (omissis) ...>

L'accertamento condotto ha dato esito negativo circa l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali e/o usi civici.

6° Quesito

<referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati ... (omissis) ... indicando i costi necessari>

Per quanto è la risposta al quesito si riferiscono, di seguito, le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare a carico della procedura gravanti sui beni pignorati, con i relativi costi afferenti.

a) Nota di iscrizione ipotecaria del 16/02/2007 R.G. n. 5755 di formalità

Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondario - Importo Ipoteca €. 300.000,00

COSTO DI CANCELLAZIONE

- Tassa ipotecaria (costo fisso)

€. 35,00

b) Nota di iscrizione ipotecaria del 04/01/2008 R.G. n. 458 di formalità

Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondario - Importo Ipoteca €. 300.000,00



COSTO DI CANCELLAZIONE



- Tassa ipotecaria (costo fisso) €. 35,00

c) Nota di trascrizione del 22-07-2022 R.G. n. 22207 di formalità**Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili**

COSTO DI CANCELLAZIONE



- Tassa ipotecaria (costo fisso) €. 35,00
- Imposta €. 200,00
- Bolli €. 59,00

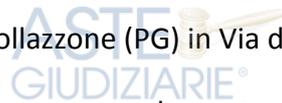


TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE €. 294,00

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizione ipotecaria e trascrizione verbale di pignoramento immobili) gravanti sui beni pignorati, si quantifica la spesa complessiva di **€. 364,00 (euro trecentosessantaquattro/00)**.

**7° Quesito**

<descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato ... (omissis) ...>



I beni immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Collazzone (PG) in Via del Roccolo n. 2.

La consistenza è costituita da un immobile cielo terra composto da quattro piani, un piano terra, piano primo, piano secondo e un piano sottotetto, l'edificio è destinato ad uso di civile abitazione, rateo di terreno quale corte del fabbricato (part. 194).

Di esso viene data adeguata descrizione.



Il piano terra attualmente è allo stato grezzo, privo di rifiniture sono presenti solo gli infissi in legno e doppio vetro, le predisposizioni degli impianti, sono stati realizzati gli intonaci senza finitura finale, sono stati montati i controtelai delle porte e anche le soglie dell'aperture. Sempre al piano terra sono presenti due locali sotto al vano sottoscala esterno ad uso ripostiglio/c.t..



L'altezza del piano è di ml. 2.95. Il piano primo è composto da un vano ad uso in parte sala da pranzo e in parte soggiorno, sono presenti due bagni e due camere. Le finiture di ottima fattura,



nella zona giorno è presente un pavimento in gres porcellanato, gli infissi in legno con doppio vetro, anche i bagni sono rifiniti con in gres porcellanato come i rivestimenti i sanitari sono del tipo classico, le porte in legno rifinite ottimamente con la tinteggiatura, i solai di copertura in struttura di legno e piastrelle a faccia vista. Sono presenti gli impianti tecnologici, idrico – sanitario e riscaldamento e quello elettrico. L'altezza del piano è ml. 2.95. Il piano secondo è identico al piano primo sia per la sua composizione, sia per le finiture ad eccezione delle camere che sono pavimentate con il parquet in legno. L'altezza del piano è ml. 2.70. Il piano sottotetto è allo stato grezzo privo di pavimentazione, intonacato senza finitura finale, sono presenti le predisposizioni degli impianti tecnologici, gli infissi in legno e vetro doppio, la struttura della copertura è a faccia vista in legno e piastrelle, è presente anche un lucernaio sempre in legno, inoltre sono stati realizzati anche due piccoli terrazzi incassati nella copertura. L'altezza del piano va dai ml. 1.10 nella parte più bassa al 2.85 ml. nella zona centrale. All'esterno l'edificio è rifinito in modo molto, la tinteggiatura color avorio, le persiane in legno color grigio, gli angoli rifiniti in pietra, vi sono anche la presenza di quattro terrazzini che hanno un parapetto decorato in muratura e colonne, i comignoli in mattoncini e manto di copertura in coppi antichi. Nel prospetto sud – est è presente un ingresso raggiungibile attraverso un corpo scale rifinito come i terrazzini con parapetto in muratura decorato e colonne. Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati al foglio 21 part. 194 sub. 1 bene comune non censibile rappresentato dalla corte e dal corpo scale esterno ed interno, comune ai sub. 2 e 3, foglio 21 part. 194 sub. 2 abitazione di tipo civile posta al piano terra, primo, secondo e terzo infine al foglio 21 part. 194 sub. 3 abitazione di tipo civile posta al piano primo. Di esso viene data adeguata descrizione.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

- struttura portante in muratura intorno al piano interrato è stato realizzato una cavedio per tenere lontano eventuali infiltrazioni d'acqua;

- struttura portante orizzontale (solai di interpiano) e solaio di copertura, a volticine con travi di ferro, legno e pannelle;
- intonaco civile alle pareti esterne con tinteggiatura;
- manto di copertura con coppi;
- canali di gronda e discendenti pluviali in rame;

Caratteristiche costruttive di rifinitura dell'unità immobiliare

- intonaco civile alle pareti interne ed ai soffitti e tinteggiate;
- porte interne in legno del tipo tamburate;
- infissi di finestra in legno finitura tinteggiate dotati di doppio vetro chiaro;
- infissi esterni in legno con finitura tinteggiate;
- pavimentazione in alcuni vani con mattonelle di gres porcellanato, in altri in legno;
- rivestimenti in gres porcellanato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è mancante della certificazione di conformità;
- l'impianto termico ed il riscaldamento avviene a di caldaia collocata nel apposito vano al piano terra, i corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio.

8° Quesito

< verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, ... (omissis) ...>

L'immobile confina nella parte nord – ovest con la strada comunale denominata Via del Roccolo, l'ingresso principale è posto nel lato opposto dove **vi si accede attraverso un passo carrabile, che insiste sulla particella 72 sempre intestata all'esecutato che però non fa parte del pignoramento,**

attualmente la particella sopra menzionata è censita come C/2 in quanto sulla vax catastale è riportato un fabbricato, in realtà sul posto l'edificio non c'è ed è tutto una corte indivisa con la particella 194 corte dell'immobile esecutato. Si può accedere anche dalla Via del Roccolo direttamente sulla particella 194 ma solo a piedi senza mezzi, anche se come si evince dalla

documentazione fotografica ci sono delle paline in ferro segno di una recinzione non completata, che definivano la proprietà. Si allega documentazione esplicativa in merito.

9° Quesito

<accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) ... (omissis) ...>

Come già riferito l'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di piena proprietà, spettante [REDACTED], sui seguenti beni:

- Bene Comune non censibile – Corte e scale esterne e interne al piano terra e primo comuni a tutti i sub., riportata in catasto fabbricati al foglio **21, p.lla 194 sub.1** senza rendita;
- Abitazione di tipo di civile sita nel Comune di Collazone (PG) Via del Roccolo n. 2, censito nel vigente catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 21 Particella 194 sub 2**, catg. A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 220 mq., totale escluse aree scoperte 215 mq., r.c. € 526,79, piano T - 1° - 2° - 3°;
- Abitazione di tipo di civile sita nel Comune di Collazone (PG) Via del Roccolo n. 2, censito nel vigente catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 21 Particella 194 sub 3**, catg. A/2, classe 2, consistenza vani 5,0, superficie catastale totale 107 mq., totale escluse aree scoperte 105 mq., r.c. € 309,87, piano 1°;
- Ente Urbano sito nel Comune di Collazone (PG) Via del Roccolo n. 2, censito nel vigente catasto terreni di detto Comune al **Foglio 21 Particella 194**, di mq. 580;

intestato a

—

Dalla comparazione dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare con quelli introdotti negli atti catastali, risulta che i beni pignorati sono correttamente e adeguatamente individuati. **Si**

attenzione se estendere il pignoramento anche alla particella 72 confinante, sempre di proprietà dell'esecutato per i motivi esposti nel quesito 8.



10° Quesito

<proceda ove necessario ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ... (omissis) ...>

Dal sopralluogo effettuato nei beni staggiati è stato accertato di non esserci rispondenza tra lo stato di fatto delle unità immobiliari ad uso abitazione con quella che è la rappresentazione riportata nelle planimetrie catastali depositate agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Perugia ai fini della conservazione del catasto fabbricati. Prima di procedere alla denuncia di variazione catastale, bisognerà acquisire la sanatoria di queste difformità, una volta acquisita si potrà procedere alla presentazione della pratica per allineare la situazione attuale con quella catastale.

11° Quesito

<indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale... (omissis) ...>

Il terreno dove è realizzato l'edificio è classificato in Zona B (tessuto insediamenti prevalentemente residenziale) del PRG approvato.

12° Quesito

<indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità... (omissis) ...>

Per quanto attiene all'accertamento della conformità urbanistica si riferisce che per il fabbricato, agli atti del Comune di Collazzone risulta essere depositato a nome dell'esecutato:

- Concessione Edilizia n. 1793 del 27/07/2005 rilasciata al esecutato;
- SCIA prot. n. 2999 del 07/05/2012 rilasciata al esecutato;
- Permesso di Costruire n. 1793 del 21/01/2014.

Con il primo titolo il Comune autorizzava i lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico ai sensi della L.R. n. 30/98 e del D.G.R. n. 5810/98, per i danni causati dal sisma del 1997, rispetto all'intervento ci sono delle difformità, internamente nella modifica dei divisori e aperture, esternamente nella modifica di aperture e nella realizzazione di due piccoli terrazzini incassati nella copertura al piano sottotetto, abusi che possono essere sanati a seguito del confronto avuto



con ufficio tecnico del Comune. Nello stato di progetto erano previsti anche opere che non sono state realizzate. Nel secondo titolo abilitativo [REDACTED] chiedeva una ristrutturazione, nello specifico riguardante gli infissi e i corpi illuminanti. Il terzo titolo invece il proprietario chiedeva la realizzazione di una recinzione e di un passo di accesso carrabile, opere che sono state in parte realizzate e in parte no.

13° Quesito

<accerti lo stato di possesso del bene ... (omissis) ...>

L'edificio al momento del sopralluogo è occupato solo dall'esecutato, non vi è la presenza di terzi, dalla ricerca fatta presso l'Agenzia dell'Entrate esisteva un contratto di locazione ad uso abitativo, redatto il 02/11/2017 della durata di tre anni dal 15/11/2017 al 14/11/2020, rinnovabile per due anni ultima data di scadenza il 14/11/2022. L'unità immobiliare locata era quella censita al catasto fabbricati al foglio 21 part. 194 sub. 3.

14° Quesito

<allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici comunali, il certificato di stato libero ...

(omissis) ...>

Le risultanze dell'ispezione condotta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Collazzone hanno portato ad accertare l'inesistenza del certificato di matrimonio del soggetto esecutato.

15° Quesito

<ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato ... (omissis) ...>

L'ispezione condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio ha dato esito negativo.

16° Quesito

<precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico ... (omissis) ...>

Risultando il fabbricato essere costruito in antica epoca e ristrutturato nell'anno 2005, sia l'impianto elettrico, sia l'impianto idrico – sanitario e termico, dell'abitazione è quello risalente all'epoca. Non vi è certificazione di conformità.

17° Quesito

<dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti... (omissis) ...>

Dato che la consistenza dei beni pignorati è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà e complessivamente per l'intero sull'immobile di civile abitazione con annesso rateo di terreno di qualità corte urbana, sulla base di quanto superiormente descritto lo scrivente CTU ritiene di porre in vendita i beni immobili costituendo un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

• Immobile di civile abitazione posto al piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto praticabile, oltre rateo di terreno adiacente di qualità corte urbana. I beni immobili formanti il lotto sono catastalmente così indentificati:

CATASTO FABBRICATI

a) B.C.N.C. Foglio 21 Particella 194 SUB. 1 – Corte e scale comuni ai sub. 2 – 3;

Via del Roccolo n. 2 - Piano T - 1° ;

b) ABITAZIONE Foglio 21 Particella 194 SUB. 2 - categ. A/2 - classe 2 - vani 8,5 - R.C. €. 526,79 -

Via del Roccolo n. 2 - Piano T - 1° - 2° - 3°;

c) ABITAZIONE Foglio 21 Particella 194 SUB. 3 - categ. A/2 - classe 2 - vani 5,0 - R.C. €. 309,87 -

Via del Roccolo n. 2 - Piano 1°;

intestazione catastale



18° Quesito

<determini il valore dell'immobile... (omissis) ...>

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili pignorati, oltre a quelle che sono le conoscenze estimative personali, lo scrivente CTU ha fatto espresso riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati similari ricadenti nella zona sub urbana in cui si trova anche quello da valutare nonché, alle valutazioni espresse da accreditate Agenzie Immobiliari operanti nel territorio del Comune di Collazzone.

Quale parametro per esprimere il giudizio di stima dell'abitazione è stata adottata la superficie utile, calcolate con le planimetrie del P.d.C. n. 1793 del 27/07/2005.

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

1) ABITAZIONE Piano T - 1° - 2° - 3° (sottotetto) (rif. catastale Foglio 21 Particella 194 sub. 2)

a) superficie utile non residenziale Piano terra

- fondo = mq. 15.94
- fondo = mq. 11.13
- cantina = mq. 15.94
- cantina = mq. 14.62
- disimpegno = mq. 1.44
- ripostiglio = mq. 5.28
- ripostiglio = mq. 5.28
- disimpegno = mq. 1.44
- fondo = mq. 14.62
- c.t. = mq. 4.16
- ingresso vano tecnico e ripostiglio = mq. 2.14
- ripostiglio = mq. 3.64





sommano mq. 95.63

b) superficie utile residenziale Piano Secondo

- ingresso/zona pranzo/cucina = mq. 17.63
- disimpegno = mq. 4.44
- soggiorno = mq. 16.75
- bagno = mq. 5.22
- w.c. = mq. 2.40



- camera = mq. 15.24
- camera = mq. 17.13
- scala = mq. 11.80

sommano mq. 90.60

c) superficie utile pertinenziale

- soffitta = mq. 34.20
- soffitta = mq. 15.90
- soffitta = mq. 10.22
- soffitta = mq. 9.10



- terrazzo scoperto = mq. 1.49
- terrazzo scoperto = mq. 1.49

sommano mq. 72.20

Tabella coefficienti di ragguglio superfici utili (DPR n. 138/98)

- superficie utile residenziale

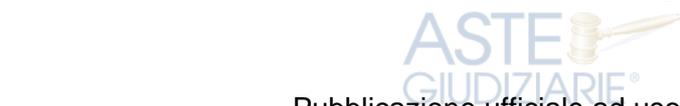


mq. 90.60 x coeff. 1,00 = mq. 90.60

- superficie utile pertinenziale

mq. 72.20 x coeff. 0,25 = mq. 18.05

- superficie non residenziale (piano terra allo stato grezzo si è utilizzato un coefficiente maggiorato)





mq. 95.63 x coeff. 0,35 = mq. 33.47

Totale superficie commerciale (mq.90.60 + mq. 18.05 + mq. 33.47) = mq. 142.12



2) ABITAZIONE Piano 1° (rif. catastale Foglio 21 Particella 194 sub. 3)

a) superficie utile residenziale Piano Primo

- ingresso/zona pranzo/cucina = mq. 17.63
- disimpegno = mq. 4.44
- soggiorno = mq. 16.75
- bagno = mq. 5.22
- w.c. = mq. 2.40
- camera = mq. 15.24
- camera = mq. 17.13

sommano mq. 78.81

c) superficie utile pertinenziale

- terrazzo scoperto = mq. 1.49
- terrazzo scoperto = mq. 1.49

sommano mq. 2.98

Tabella coefficienti di ragguglio superfici utili (DPR n. 138/98)

- superficie utile residenziale
mq. 78.81 x coeff. 1,00 = mq. 78.81
- superficie utile pertinenziale

mq. 2.98 x coeff. 0,25 = mq. 0.75

Totale superficie commerciale (mq. 78.81 + mq. 0.75) = mq. 79.56





VALORE DI STIMA



- superficie commerciale abitazione 1 + abitazione 2

mq. 142.12 + mq. 79.56 x €/mq. 760,00 = €. 168.476,80

- superficie corte esterna (part. 194)

mq. 360 x €/mq. 15,00 = €. 5.400,00



VALORE DI STIMA PER LA VENDITA A BASE D'ASTA (intera proprietà)

€. 168.476,80 + €. 5.400,00 = €. **173.876,60 (euro centosettantemilaottocentosettantasei/60).**



19° Quesito



<se l'immobile è pignorato solo pro quota ... (omissis) ...>

Considerato che il pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di 1/1 della piena proprietà, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

20° Quesito



<nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto ... (omissis) ...>

Risultando essere complessivamente pignorata l'intera piena proprietà dei beni immobili staggiti, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.



21° Quesito

<nel caso di immobili abusivi ... (omissis) ...>

Dalle verifiche effettuate è risultato che sulle unità immobiliari pignorate non sono in atto procedimenti sanzionatori per opere abusive né sussistono difformità di natura urbanistica rispetto al titolo abilitativo assentito.

Ad evasione del mandato conferito si resta a disposizione dell'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni integrazione e chiarimento.



Campello sul Clitunno 21 marzo 2024

Il CTU

geom. David Asisani

