TRIBUNALE DI SPOLETO
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 88/2023

PARTE CREDITRICE PROCEDENTE

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A (cod. fisc. 05828330638) con sede in Napoli (Na), via Santa Brigida n. 39

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Ill.mo dott. Alberto Cappellini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

FOLIGNO, 06 maggio 2024.

Il C.T.U. incaricato
ing. Paolo Tiriaca

Tribunale di Spoleto

Pag. 1 di 36

R.G.E. n. 88/2023

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Paolo Tiriaca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Spoleto, con decreto di nomina del 08.09.2023, veniva incaricato dal G.E. del Tribunale di Spoleto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della Parte debitrice esecutata. In data 12 ottobre 2023 lo scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e, successivamente, il G.E., con atto del 08.11.2023, confermava la nomina. Con detto decreto di nomina del 08.09.2023, il G.E.

ordinava allo scrivente tecnico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1° QUESITO: *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° QUESITO: *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*

a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*

b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3° QUESITO: *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° QUESITO: *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° QUESITO: *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6° QUESITO: *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° QUESITO: *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8° QUESITO: *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
- 9° QUESITO: *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° QUESITO: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze 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° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

12° QUESITO: *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 l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*

13° QUESITO: *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 del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente pendente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque di natura rurale, 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° QUESITO: *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° QUESITO: *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° QUESITO: *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° QUESITO: *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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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° QUESITO: *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà*

valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19° QUESITO: 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° QUESITO: 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° QUESITO: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

PREMESSA – BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 15 novembre 2023 (Allegato n. 1.a) presso lo studio dello scrivente tecnico e sono state portate a termine il 10 aprile 2024 (Allegato n. 1.h).

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da tre immobili, di cui il primo a destinazione residenziale, il secondo costituito da un appezzamento di terreno ed infine, il terzo, costituito da un fabbricato rurale il tutto come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 29 marzo 2023 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliari dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto il 14/07/2023, Registro Particolare 14432, Registro Generale 20267, Repertorio 1182 del 27/06/2023, promosso da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A (cod. fisc.: 05828330638) con sede in Napoli (Na), via Santa Brigida n. 39;

contro

Nello specifico, i cespiti staggiti possono essere così identificati e generalizzati:

- fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), voc. Serre di Parrano n. 12, distinto al N.C.E.U. con fog. 68, part.IIa 237, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 81 m², rendita € 419,62, piano T-1, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 1";
- appezzamento di terreno sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIa 241, qualità seminativo, classe 3, superficie 2860 m², reddito dominicale € 5,91, reddito agrario € 10,34, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 2";
- fabbricato rurale non ancora iscritto al Catasto Fabbricati sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), voc. Serre di Parrano, distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIa 201, superficie 52 m², di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 3". Tale cespite, a seguito dell'iscrizione al Catasto Fabbricati operata dallo scrivente tecnico, risulta così censito: fabbricato urbano con annessa corte distinto al N.C.E.U. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part.IIa 700, zona censuaria U, categoria C/2, rendita € 14,93.

Gli immobili, come sopra meglio descritti, risultano essere intestati a:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 7 di 36

Di seguito si riassume quanto necessario per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore venale dei beni di cui si tratta.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

... 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;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La parte creditrice procedente ha depositato, in luogo della certificazione ipo-catastale, specifico certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (Ce). In tale certificazione, il notaio estensore attesta e riassume le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei cespiti eseguiti nel ventennio antecedente il pignoramento.

Lo scrivente tecnico rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

... provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

2.1.a) PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ULTIMO PROGETTO

Relativamente al cespite, come sopra rubricato con IMMOBILE 1, lo scrivente tecnico ha

acquisito presso

- l'agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Servizi Catastali copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana (Allegato n. 2);
- il comune di Nocera Umbra (Pg) copia della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato ovvero, copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia n. 322/02 del 27/12/2002 (Allegato n. 3).

Il sottoscritto ha altresì acquisito, presso l'agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Perugia – Servizi Catastali, copia della mappa catastale dell'appezzamento di terreno come sopra descritto con IMMOBILE 2 (Allegato n. 4). Sull'immobile in parola è stata edificata una porcaia di modeste per la quale il dante causa della Parte debitrice è:

..... senza di condono di cui alla L. 47/85 non ancora evasa per l'incompletezza della documentazione malgrado la richiesta di integrazione formulata dal comune di Nocera Umbra con piego trasmesso con raccomandata A.R. n. 6047-3 del 19.01.2002, uff. post. di Nocera Umbra (Pg), del 22.01.2002. Lo scrivente tecnico ha acquisito presso il comune di Nocera Umbra la planimetria acclusa alla richiesta di condono edilizio (Allegato n. 5) e la richiesta di integrazione (Allegato n. 6).

Per l'IMMOBILE 3, catastalmente censito come fabbricato rurale, non ancora iscritto al Catasto Fabbricati, non è stato possibile rintracciare presso il comune di Nocera Umbra (Pg) i titoli abilitativi con relative planimetrie accluse in quanto, presumibilmente, l'immobile è stato edificato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio il tutto come risultante dalle dichiarazioni¹ rese dal venditore nel rogito².

Lo stato legittimo dell'immobile si evince anche dalle informazioni catastali di primo impianto. Per tali motivi, l'immobile può ritenersi esistente a far data del 01.09.1967 pertanto, lo scrivente tecnico, ha provveduto all'iscrizione dell'immobile al N.C.E.U. (Allegato n. 7b).

¹ ... Consapevole delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, parte venditrice dichiara ex art. 40 Legge n. 47/1985 e successive modifiche che il venduto è un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

² atto di compravendita del 29/07/2008, rogato dal dott. Andrea Sartore, notaio in Foligno (Pg), rubricato con repertorio n. 11.544, raccolta n. 2.631, trascritto a Perugia il 05/08/2008 al n. 13443/13444.

2.1.b) TITOLO DI PROVENIENZA AL DEBITORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sottoscritto, viste le risultanze delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Perugia, ha acquisito presso lo studio notarile del dott. Andrea Sartore, notaio in Foligno (Pg), copia integrale del pubblico atto di compravendita del 29/07/2008, repertorio n. 11.544, raccolta n. 2.631, trascritto a Perugia il 05/08/2008 al n. 13443/13444 in virtù del quale la Parte debitrice esecutata ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (Allegato n. 8).

RISPOSTA AL 3° QUESITO

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.);

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 03/01/2024, risulta iscritto e trascritto quanto segue (Allegato n. 9):

1. ISCRIZIONE del 05/08/2008 – registro particolare 13444, registro generale 22840 dell'atto notarile pubblico rogato dal dott. Sartore Andrea (cod. fisc.: SRTNDR73L19L736Q), notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 11545/2632 del 29/07/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 90.000,00, tasso di interesse annuo 6,47%, totale € 180.000,00, durata 15 anni, iscritta a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (cod. fisc.: 00884060526), domiciliata in Siena, piazza Sal

età dell'unità

negoziale composta dai seguenti immobili:

- a. abitazione sita nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano n. 1 distinta al N.C.E.U. con fog. 68, part.IIa 237, cat. A/2 – abitazione di tipo civile piano terra, consistenza 6,5 vani;
 - b. fabbricato rurale sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIa 201, consistenza 52 centiare;
 - c. terreno sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano, distinto N.C.T. con fog. 68, part.IIa n. 237, natura Ente Urbano, consistenza 65 centiare;
 - d. terreno sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano, distinto N.C.T. con fog. 68, part.IIa n. 241, consistenza 28 are e 60 centiare;
2. ISCRIZIONE del 27/10/2010 – registro particolare 6283, registro generale 2857 dell'atto iscritto da Equitalia Umbria S.p.A. (cod. fisc.: 01752500544), sede di Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 66654 del 22/10/2010 - Ipoteca Legale derivante c Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99, capitale € 20.289,69, totale 40.579,38, iscritta a favore di Equitalia Umbria S.p.A., sede di Foligno (Pg). (cod. fisc. 01752500544), domiciliata in via Daniele Manin

negoziale composta dai seguenti immobili:

- a. abitazione sita nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano n. 1 distinta al N.C.E.U. con fog. 68, part.IIa 237, cat. A/2 – abitazione di tipo civile piano terra, consistenza 6,5 vani;
 - b. fabbricato rurale sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIa 201, consistenza 52 centiare;
 - c. terreno sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano, distinto N.C.T. con fog. 68, part.IIa n. 241, consistenza 28 are e 60 centiare;
3. TRASCRIZIONE del 14/07/2023 – registro particolare 14432, registro generale 2026 dell'atto giudiziario trascritto dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1182 del 27/06/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, trascritto a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. S.p.A. (cod. fisc.: 05826330638) domiciliata in Napo'

... della proprietà dell'unità negoziale composta dai seguenti immobili:

- a. abitazione sita nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano n. 12 distinta al N.C.E.U. con fog. 68, part.IIIa 237, cat. A/2 – abitazione di tipo civile piano terra, consistenza 6,5 vani;
- b. terreno sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano, distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIIa n. 241, consistenza 28 are e 60 centiare;
- c. fabbricato rurale sito nel comune di Nocera Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano distinto al N.C.T. con fog. 68, part.IIIa 201, consistenza 52 centiare.

Nessun altro vincolo trascritto grava sui beni esecutati.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

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.)

4.1. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E SPESE CONDOMINIALI ISOLUTE

Da un esame visivo degli immobili e dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, non esiste per i fabbricati, di cui è parte l'immobile pignorato, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore pertanto, al momento della stesura della presente relazione non gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

5.1. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Dalle verifiche svolte presso il comune di Nocera Umbra (Pg) e dalla consultazione dell'

Cartografia dei Domini Collettivi dell'Umbria della Regione Umbria, è stato accertato che gli immobili soggetti ad esecuzione non risultano essere gravati da diritti demaniali o da usi civici il tutto come suffragato anche dal C.D.U.³ rilasciato dal comune di Nocera Umbra (Allegato n. 10).

RISPOSTA AL 6° QUESITO

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;

6.1. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. si è riscontrata la presenza dei seguenti vincoli (Allegato n. 9):

1. ISCRIZIONE del 05/08/2008 – registro particolare 13444, registro generale 22840, Pubblico ufficiale Andrea Sartore, repertorio n. 11545/2632 del 29/07/2008, Ipoteca Volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario;
2. ISCRIZIONE del 27/10/2010 – registro particolare 6283, registro generale 28573, Pubblico ufficiale Equitalia Umbria S.p.A., repertorio n. 66654 del 22/10/2010 - Ipoteca Legale derivante da (300) Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99;
3. TRASCRIZIONE del 14/07/2023 – registro particolare 14432, registro generale 20267, Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto, repertorio n. 1182 del 27/06/2023, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

6.2. COSTI NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I costi da sostenere per la cancellazione dei sopraelencati vincoli possono essere quantizzati in

FORMALITÀ**IMPORTO**

1) ISCRIZIONE del 05/08/2008 - Ipoteca Volontaria (mutuo fondiario – 15 anni)

³ richiesto con ricerca estesa agli usi civici e ai vincoli gravanti sugli immobili (comune di Nocera Umbra, prot. n. 3142 del 29.02.2024).

<i>imposta ipotecaria</i>	€	0,00
<i>imposta di bollo</i>	€	0,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00

2) ISCRIZIONE del 27/10/2010 - Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99

<i>imposta ipotecaria</i>	€	203,00
<i>imposta di bollo</i>	€	59,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00

3) TRASCRIZIONE del 14/07/2023 - Verbale di pignoramento immobili

<i>imposta ipotecaria</i>	€	200,00
<i>imposta di bollo</i>	€	59,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00

TOTALE € **626,00**

e così per complessivi € 626,00 (seicentoventisei/00).

RISPOSTA AL 7° QUESITO

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

7.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da tre immobili, come appresso meglio descritti nei sottostanti paragrafi relativi a ciascuno dei cespiti.

7.1.1. IMMOBILE 1

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento di civile abitazione dislocato su due piani, piano terra e piano primo, comunicati tramite una scala interna lignea. L'appartamento è una porzione di un ampio caseggiato rurale, di antica edificazione avente struttura portante in muratura, suddiviso in distinte unità immobiliari tutte aventi accesso

indipendente. Il compendio immobiliare insiste su di un'area collinare isolata, orograficamente in pendenza, posto al disotto della strada principale di collegamento con il centro abitato.

L'unità immobiliare in parola, situata nel comune di Nocera Umbra (Pg), in località Serre di Parrano, al civico n. 12, è censita al N.C.E.U. del comune di Nocera Umbra (Pg), con fog. 68, part.IIa 237, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62, piano T-1.

L'immobile, antistante la pubblica via, ha accesso autonomo dalla corte costituita da un'area pavimentata ad acciottolato che cinge gran parte del perimetro del caseggiato. Detta corte, prospiciente l'immobile pignorato, risulta distinta al N.C.T. con fog. 68, part.IIa n. 565

catastralmente intestata a:

L'esame dei titoli edilizi (concessione edilizia in variante n. 322 del 27/12/2002) ha evidenziato che l'intero isolato è stato oggetto di interventi di riparazione e rafforzamento strutturale a seguito degli eventi tellurici del 26/27 settembre 1997. Nello specifico, al piano terra dell'immobile pignorato, si trova la zona giorno, composta da soggiorno con camino, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno mentre al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere, alcune delle quali mansardate, bagno e disimpegno. Tutti i locali dell'immobile, ad eccezione del ripostiglio e dei disimpegni, sono dotati di finestra con affaccio esterno. Una scala lignea, posta nel soggiorno, alla sinistra della porta di ingresso, rende i due piani comunicanti. I vani hanno un'altezza di interpiano netta di 2,50 m ad eccezione dei bagni ove, l'altezza di interpiano si riduce a 2,40 m, per la sopraelevazione del pavimento, creata presumibilmente per alloggiare le condotte delle acque luride senza ridurre la sezione portante dell'impalcato.

I locali risultano intonacati con intonaco di tipo civile tinteggiati di colore chiaro ad eccezione dei bagni che sono stati rivestiti con piastrelle in ceramica a tutta altezza. I sanitari e il lavabo sono in porcellana di tipo commerciale di colore bianco. Tutti i pavimenti dei locali e i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina sono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in legno e vetro camera e sono dotati di persiane esterne alla fiorentina in legno colore marrone scuro. Le porte interne sono in legno di colore

scuro.

Porte e finestre con persiane sono in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico completo di acqua calda e fredda nei locali bagno e cucina, impianto di riscaldamento a termosifone e di impianto elettrico sottotraccia.

In definitiva, le finiture interne sono di capitolato ed in discreto stato di conservazione. Complessivamente si può definire la qualità dell'immobile adeguata alla tipologia.

L'unità abitativa presenta le caratteristiche dell'abitazione a uso civile così come definita dal D.M. L.L. P.P. del 02 agosto 1969.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Altezza di interpiano [m]	Superficie misurata [m ²]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m ²]
T	soggiorno	2,5	21,7	100	21,7
T	cucina	2,5	18,0	100	18,0
T	ripostiglio	2,5	3,3	100	3,3
T	disimpegno	2,5	2,0	100	2,0
T	bagno	2,4	9,0	100	9,0
T-1	scala	===	4,5	4,5	4,5
1	disimpegno	2,5	3,6	100	3,6
1	camera 1	2,5	19,9	100	19,9
1	camera 2	2,7	12,4	100	12,4
1	w.c.	2,4	3,5	100	3,5
1	camera 3	2,5	14,0	100	14,0

Totale superficie commerciale

Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

108,9

Totale superficie commerciale arrotondata

109,0

L'unità immobiliare risulta esposta a nord-ovest.

7.1.2. IMMOBILE 2

Il cespite pignorato, costituito da una rata di terreno antistante l'unità immobiliare abitativa, già censito al N.C.T. con fog. 68, part. 241 del comune di Nocera Umbra (Pg), confina con

- particella 76, su due lati, in p

12;

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 16 di 36

- Demanio stradale.

L'area di terreno in questione, ha forma di quadrilatero allungato ed è parzialmente destinata a uliveto. Il cespite è ubicato in area caratterizzata da una orografia scoscesa con un dislivello, rispetto al piano della strada, apprezzabile e visivamente stimabile in vari metri.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che su tale terreno è stata edificata, dal dante causa della Parte debitrice eseguita, una porcilaia di modeste dimensioni costituita da un locale ad un sol piano a pianta rettangolare con tetto ad una falda sorretto da pareti perimetrali in muratura.

Una porzione della recinzione in muratura del "piazzalino", antistante la parete di ingresso di tale immobile, è crollata.

La superficie commerciale dell'immobile non è stata qui stimata in quanto, per le motivazioni appresso, l'immobile è privo del titolo edilizio abilitante.

7.1.3. IMMOBILE 3

L'immobile è costituito da un magazzino ad un sol piano a pianta rettangolare con tetto a capanna sorretto da pareti perimetrali in muratura con annessa corte di circa 25 m². Al momento del pignoramento, l'immobile, eretto a pochi metri dall'appartamento, giace all'interno di una rata di terreno⁴ avente superficie di 52 m² già pignorata, in proprietà della Parte debitrice eseguita, posta a confine con

- Demanio stradale;
- p.lla 305,

⁴ Inizialmente censita al N.C.T. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part.IIa 201 ora, a seguito dell'accatastamento, risulta censita al N.C.T. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part.IIa 700.

- part.IIa 202, su di un lato, distinta al catasto terreni come area destinata al passaggio a favore delle part.IIe nn. 79 e 201 del fog. 68 (Allegato n. 11.a).

In conseguenza dell'iscrizione al Catasto Fabbricati, eseguita dallo scrivente tecnico, il cespite in oggetto risulta censito N.C.E.U. del comune di Nocera Umbra (Pg) con foglio n. 68, part.IIa n. 700, cat. C/2; cl. 2; rendita € 14,93 (Allegato n. 7b).

L'immobile, antistante la pubblica via, ha accesso autonomo e diretto dalla strada pubblica.

Le pareti murarie sono state realizzate con materiali poveri e versano in pessime condizioni che, a giudizio dello scrivente, necessiterebbero di urgenti interventi di consolidamento. La parete retrostante risulta faccia a vista con conci in materiale lapideo sbizzato aventi giunti scarsamente cementificati. La copertura è stata ricostruita. L'interno è privo di impianti con pavimentazione in terra battuta ribassata rispetto al piano di calpestio esterno.

Gli infissi in acciaio, costituiti da una sola porta a due ante e da una finestra di ridotte dimensioni, risultano in cattive condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Altezza media di interpiano [m]	Superficie misurata [m ²]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m ²]
T	magazzino	2,6	26,5	100	26,5
T	corte	---	25	10	2,5
Totale superficie commerciale					
<i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>					29,0
Totale superficie commerciale arrotondata					29,0

L'unità immobiliare è esposta a nord-ovest.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

8.1. ACCESSO AGLI IMMOBILI

Dall'esame documentale e dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che,

- l'IMMOBILE 1, è parte di un vasto complesso edilizio isolato, composto da due piani fuori terra. Il complesso edilizio risulta frazionato in più unità immobiliari tutte aventi accesso indipendente su di un'ampia corte, pavimentata ad acciottolato, che confina con il demanio stradale per un ampio tratto tale da garantire l'accesso pedonale e carrabile con ogni mezzo. Lo spigolo nord-ovest dell'unità immobiliare pignorata lambisce la pubblica via. La porzione di corte, che cinge l'unità immobiliare pignorata su due lati, risulta attualmente censita al N.C.E.U. con fog. 68, _____

_____) (Allegato n. 12.a);

- l'IMMOBILE 2 ha accesso diretto sulla pubblica via in quanto, un ampio fronte dell'appezzamento di terreno, confina con il demanio stradale (Allegato n. 12.a);
- l'IMMOBILE 3 ha accesso diretto sulla pubblica via in quanto la corte antistante il fabbricato rurale confina con il demanio stradale (Allegato n. 12.a). In più, dalle risultanze catastali, si evince che l'immobile pignorato gode del diritto di passaggio sulla contigua particella n. 202, giusta annotazione riportata in atti catastali del seguente tenore: "*con diritto al passaggio num 202 del foglio 68*" (Allegato n. 11.b).

RISPOSTA AL 9° QUESITO

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;*

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 19 di 36

9.1. CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione attuale dei beni pignorati, come sopra meglio indicata e generalizzata in IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, risulta congruente con quanto contenuto nell'atto di pignoramento i cui dati, in esso contenuti, consentono una univoca identificazione dei cespiti staggiti.

L'apezzamento di terreno, indicato con IMMOBILE 2, confina con

- Demanio stradale;

- p.lla 77 in proprietà

- part.lla 76, su du

La rata di terreno, ove sorge il fabbricato rurale indicato con IMMOBILE 3, confina, con

- Demanio stradale;

- p.lla 305, su due lati, in prop

- part.lla 202, su di un lato, distinta al catasto terreni come area destinata al passaggio a favore delle part.lle nn. 79 e 201 del fog. 68 (Allegato n. 11.a).

Si evidenzia che, l'IMMOBILE 3, costituito da un fabbricato rurale ad un sol piano, inizialmente non censito al Catasto Fabbricati, è stato iscritto al N.C.E.U. dallo scrivente tecnico pertanto, in forza della nuova iscrizione, l'IMMOBILE 3, risulta catastalmente censito al N.C.E.U. con fog. 68, part.lla 700, cat. C/2 (Allegato n. 7b).

RISPOSTA AL 10° QUESITO

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;

10.1. VARIAZIONI ED AGGIORNAMENTI CATASTALI

Gli immobili pignorati, ad eccezione dell'IMMOBILE 3, risultano regolarmente iscritti al catasto e non necessitano di atti di aggiornamento catastale.

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 20 di 36

oneri concessori non pagati;

12.1 IMMOBILE 1

L'unità immobiliare pignorata, è parte di un caseggiato, sito al di fuori del centro abitato che, per tipologia e per i materiali utilizzati, è ipotizzabile che sia stato edificato in tempi non recenti.

L'isolato è stato oggetto di interventi di riparazione e rafforzamento strutturale a seguito degli eventi tellurici del 26/27 settembre 1997 per i quali il comune di Nocera Umbra (Pg) ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 299/99 del 16.03.2001;
- concessione edilizia in variante n. 56/02 del 10.06.2002;
- concessione edilizia in variante n. 322/02 del 27.12.2002 (Allegato n. 14).

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto, si rilevano delle lievi difformità inerenti alle dimensioni lineari interne dei vani presumibilmente dovute alla geometria irregolare del fabbricato, all'intervento di applicazione intonaco interno e alla piastrellatura applicata alle murature verticali tuttavia, dette variazioni rientrano nella tolleranza stabilita dall'articolo 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Per l'immobile in parola, il comune di Nocera Umbra ha rilasciato, al dante causa della Parte debitrice esecutiva, il titolo abilitativo n. 03.2007 (Allegato n. 15)

12.2 IMMOBILE 2

Il cespite pignorato è costituito da una rata di terreno, antistante l'unità immobiliare abitativa, già censita al N.C.T. con fog. 68, part. 241 del comune di Nocera Umbra (Pg).

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Nocera Umbra (Pg) e dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che sull'IMMOBILE 2 è stata edificata, dal dante causa della Parte debitrice esecutiva, una piccola porcilaia di modeste dimensioni costituita da un locale ad un sol piano a pianta rettangolare con tetto ad una falda sorretto da pareti perimetrali in muratura con antistante "piazzalino" delimitato da recinzione muraria parzialmente crollata. Nello specifico, la porcilaia ha dimensioni lineari di 2,90 x 2,45 m per una superficie coperta lorda di 7,10 m² con altezza massima in gronda di 2,40 m oltre

all'antistante area cinta di 2,35 x 2,90 m (Allegato n. 5).

La porcilaia in questione è stata edificata in assenza di titolo abilitativo, in violazione delle normative edilizie vigenti. Per tal motivo, in data 30.09.1986, il dante causa della Parte debitrice esecuta _____ al comune di Nocera Umbra (Pg) domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, ma non ha prodotto la documentazione integrativa richiesta dall'amministrazione comunale con atto di cui al prot. n. 1141 del 18.01.2002 avente ad oggetto "Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985 n. 47 – Pratica n. 943/47" (Allegato n. 6), inoltrata alla richiedente dall'amministrazione comunale con raccomandata A.R. n. 6047-3 del 19.01.2002 e ricevuta dal destinatario in data 22.01.2002.

La carenza documentale impedisce al comune di valutare la regolarità dell'opera e pertanto di concedere il titolo abilitativo in sanatoria. Di conseguenza, l'ente comunale ha facoltà di ordinare la demolizione dell'opera abusiva, al fine di ripristinare la conformità urbanistica del territorio.

È pur vero che l'immobile abusivo, avente superficie utile coperta complessiva inferiore a _____ metri quadrati e altezza non superiore a metri lineari 2,40, rientra dimensionalmente nel novero degli immobili di edilizia libera di cui all'art. 21, co. 3, lett. g) del Regolamento regionale 18.02.2015 n. 2 ma, nel caso di specie, poiché posto a distanza superiore ai 3 metri lineari dall'edificio principale (IMMOBILE 1), la porcilaia non può definirsi pertinenza dell'abitazione principale con la conseguenza che per l'edifica è richiesto il titolo abilitativo.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, è emerso che, la domanda di condono, seppur non integrata, non è stata ancora archiviata pertanto, rientra nelle prerogative degli uffici comunali che, dopo un'attenta valutazione della documentazione purché integrata e, tenuto conto delle eventuali variazioni dello strumento urbanistico, può concedere il titolo abilitativo in sanatoria.

12.2.1. DEMOLIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

Per le suddette motivazioni, la summentovata porcilaia, ad oggi priva del titolo abilitativo, può essere oggetto di ordinanza di demolizione. In tale ipotesi, la demolizione dell'abuso, con il ripristino dello stato primario dei luoghi, comporta un esborso determinabile applicando, alle quantità geometriche rilevate in loco, gli importi unitari desunti dall'elenco regionale dei prezzi

e dei costi minimi della manodopera per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Umbria – edizione 2023 – e ciò consente di addivenire ai seguenti importi

cod.	Opera	Quantità	Importo unitario	Importo complessivo
2.3.10.1	Demolizione totale di fabbricati – per edifici isolati fuori dai centri urbani (porcilaia)	16 m ³	18,40 €/m ³	294,40 €
2.3.20.1	Demolizioni di murature – con l'uso del mezzo meccanico (muro di cinta del piazzalino)	3 m ³	60 €/m ³	180,00 €
2.3.40.1	Demolizione di calcestruzzo armato – con l'uso di mezzo meccanico (soletta fondale)	4 m ³	103 €/m ³	412,00 €
2.7.171.7	Conferimento di materiali codice C.E.R. 17 01 07 "Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diversi da quelli di cui al codice C.E.R. 17 01 06".	188 q	1,50 €/q	282,00 €
	Tributo speciale per il deposito in discarica dei rifiuti solidi – Regione Umbria	18800 kg	0,00103 €/kg	19,36 €
Totale				1187,76 €

e così per un importo complessivo di € 1187,76 (millecentottantasette/76).

12.3 IMMOBILE 3

Le indagini svolte presso il comune di Nocera Umbra (Pg) non hanno permesso di rintracciare titoli abilitativi che giustificano l'edifica dell'immobile. Dall'esame dei titoli di proprietà e dalla documentazione catastale si evince che, l'immobile è sito al di fuori del centro abitato, è stato edificato precedentemente al 01.10.1980, pertanto, in tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza della documentazione tecnica, giusta il disposto dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

12.4. ONERI CONCESSORI

Dalle informazioni presso gli uffici comunali competenti si è riscontrato che non sono stati pagati oneri concessori non pagati.

R.G.

RISPOSTA AL 13° QUESITO

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;

13.1. STATO DI POSSESSO ED OD OCCUPAZIONE DEI BENI

In data 11.01.2024, lo scrivente tecnico inoltrava all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia, apposita istanza, acquisita dall'Ufficio con prot. n. 6191 del 15.01.2024, finalizzata a conoscere l'esistenza con facoltà di estrarne copia, di contratti di locazione, comodato d'uso o d'affitto relativamente agli immobili pignorati contro la Parte debitrice esecutata. L'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Gualdo Tadino, si pronunciava comunicando l'esistenza di un contratto registrato all'Ufficio Territoriale di Roma 4 con serie 3, anno 2004 avente data di fine locazione 31.08.2028 (Allegato n. 16.a). Lo scrivente, al fine di ottenere l'ostensione del succitato contratto, inoltrava nuova istanza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4, acquisita con prot. n. 36247 del 29.02.2024. L'Ufficio territoriale interpellato si pronunciava con comunicazione del 15.04.2024 (Allegato n. 16.b) con la quale comunicava che, il contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Locale di Roma 4 al n. 100413, serie 3, si riferisce ad un contratto di locazione in cui _____ e di sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare residenziale staggita (IMMOBILE 1) è occupata dal legale rappresentante della società debitrice es _____

_____ imente, avendone acquisito la residenza anagrafica, nell'immobile staggito insie _____

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 25 di 36

... le al momento dell'ispezione e, al fine di far constatare la veridicità di quanto dichiarato, ha esibito la propria carta di identità rilasciata dal comune di Nocera Umbra (F... occupare gratuitamente e senza titolo l'unità

... a (Allegato n. 17), da tempo, dimora stabilmente nell'immobile unitamente ai suddetti familiari.

In definitiva, alla luce di quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate e da quanto accertato in sede di sopralluogo, si conclude che, attualmente, i cespiti descritti in narrativa con IMMOBILE 1 e IMMOBILE 3, risultano occupati senza titolo dal legale rappresentante della Parte debi... propri familiari.

RISPOSTA AL 14° QUESITO

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

14.1. CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 14/12/2023 dall'ufficiale dello Stato Civ... n... contratto matrimonio con la... afica acquisita non contiene annotazioni a margine pertanto è da escludere l'esistenza di convenzioni matrimoniali tra i coniugi (Allegato n. 18).

RISPOSTA AL 15° QUESITO

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 26 di 36

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);

15.1. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE E CASA CONIUGALE

Dalle risultanze anagrafiche rilasciate dall'ufficiale dello stato civile si evince che il debitore esecutato risulta coniugato.

RISPOSTA AL 16° QUESITO

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16.1 IMMOBILE 1

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, è possibile tuttavia riferire che, l'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia tutti in esercizio in quanto attualmente abitata dai familiari del legale rappresentante della Parte debitrice esecutata.

Gli impianti presenti, realizzati in occasione dei lavori di riparazione e rafforzamento dell'immobile a seguito degli eventi tellurici del 26/27 settembre 1997, sono dotati di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, rilasciata dalle imprese esecutrici, regolarmente iscritte presso la Camera di Commercio, attestanti che gli impianti eseguiti rispettano gli standard imposti dalle normative tecniche previste dalla legge.

Copia delle succitate dichiarazioni di conformità sono state allegate alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, evasa dal comune di Nocera Umbra (Pg), con il rilascio del certificato di agibilità del 12.03.2007 (Allegato n. 14).

16.2 IMMOBILE 2

L'immobile è una rata di terreno pertanto, il quesito, non trova applicazione al caso di specie.

16.3 IMMOBILE 3

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 88/2023

Pag. 27 di 36

L'immobile è privo di impianti.

RISPOSTA AL 17° QUESITO

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;

17.1. DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato e, dato atto che gli immobili furono acquistati contemporaneamente dal debitore esecutato, lo scrivente tecnico ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto poiché i cespiti, descritti in premessa con IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, possono essere destinati a pertinenza dell'unità immobiliare di civile abitazione, già descritta con IMMOBILE 1, in quanto ubicati nello stesso comune e posti nelle immediate vicinanze dell'immobile principale tali da accrescerne il valore nel loro complesso (Allegato n. 12.a – 12.b).

RISPOSTA AL 18° QUESITO

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

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla borsa immobiliare edita dalla C.C.I.A.A. dell'Umbria e dal "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2024", pubblicato dalla Regione Umbria nel Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 7 febbraio 2024. In ultimo, sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari come qui di seguito riportate:

tra le aggiunte:

- unità immobile abitativa recentemente ristrutturata;
- disponibilità di magazzino pertinenziale ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione;
- disponibilità di un appezzamento di terreno antistante l'unità immobiliare fruibile come orto/giardino/parcheggio con possibilità di edificare pertinenze nei limiti previsti dall'Art. 21 (Opere Pertinenziali – Op) del Regolamento regionale 18.02.2015 n. 2;
- tra le detrazioni:
 - ubicazione in zona periferica non pianeggiante distante dal centro abitato;
 - appartamento inserito in un caseggiato suddiviso in più unità immobiliari autonome con pareti perimetrali comuni;
 - vani con ridotta altezza di interpiano;
 - vedute di ampiezza limitata.

18.2. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LOTTO UNICO

Per quanto argomentato, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili, delle detrazioni/aggiunte e delle coltivazioni in atto, la valutazione degli immobili ammonta a

- 450,00 €/m² di superficie vendibile per l'unità immobiliare residenziale (IMMOBILE 1);
- 1,20 €/m² di superficie vendibile per l'IMMOBILE 2;
- 220,00 €/m² di superficie vendibile per l'IMMOBILE 3;

per cui, il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, è pari a:

Descrizione	Tipologia	Superficie [m²]	Prezzo unitario [€/m²]	Valore [€]
IMMOBILE 1	Appartamento	109,0	450,00	49.050,00
IMMOBILE 2	Appezamento di terreno	2.860,0	1,20	3.432,00
IMMOBILE 3	Magazzino	29,0	220,00	6.380,00
			TOT.	58.862,00

e così per un prezzo complessivo di € 58.862,00 (cinquantottomilaottocentosessantadue/00).

18.3. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore così stimato si ritiene opportuno apportare una decurtazione forfettaria nella misura del 18,0% in considerazione, dell'immediatezza della vendita forzata, dell'assenza di garanzie per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Ciò posto, il valore di stima adeguato importa a

DESCRIZIONE	Valore di mercato [€]	Aliquota abbattimento forfettario [%]	Importo abbattimento forfettario [€]	Valore adeguato [€]
IMMOBILE 1	49.050,00	18,00	-8.829,00	40.221,00
IMMOBILE 2	3.432,00	18,00	-617,76	2.814,24
IMMOBILE 3	6.380,00	18,00	-1.148,40	5.231,60
	----- 58.862,00		----- -10.595,16	----- 48.266,84

e così per complessivi € 48.266,84 (quarantottomiladuecentosessantasei/84).

A tale somma dovrà essere sottratto l'importo di € 1.187,76 (millecentottantasette/76) necessario per rimuovere l'abuso esistente sull'IMMOBILE 2 addivenendo in tal modo a valore complessivo di 47.079,08 (quarantasettemilasettantanove/08).

18.4. VALORE DELL'IMMOBILE ABUSIVO

Qualora la costruzione (porcilaia), edificata sull'IMMOBILE 2, fosse stata regolarmente autorizzata, il suo valore, da aggiungere al valore del terreno, come sopra stimato in € 3.432,00, ammonterebbe a

Descrizione	Tipologia	Superficie [m ²]	Prezzo unitario [€/m ²]	Valore [€]
Incremento di valore dell'IMMOBILE 2	Porcilaia	7,0	200,00	1.400,00
TOT.				1.400,00

€ 1.400,00 (millequattrocento/00) a cui operare l'abbattimento forfettario proposto del 18%

DESCRIZIONE	Valore di mercato [€]	Aliquota abbattimento forfettario [%]	Importo abbattimento forfettario [€]	Valore adeguato [€]
PORCILAIA edificata sull'IMMOBILE 2	1.400,00	18,00	-252,00	1.148,00
	----- 1.400,00		----- -252,00	----- 1.148,00

addivenendo in tal modo ad un valore che, adeguato alla vendita forzata, ammonta a 1.148,00 (millecentoquarantotto/00). Si evidenzia che, tale importo non è stato aggiunto valore di stima del terreno in quanto l'immobile (porcilaia), allo stato, risulta non sanato come tale suscettibile di abbattimento.

18.5. VALORE FINALE

In definitiva, il valore attuale del compendio immobiliare staggito, sito nel comune di Noce Umbra (Pg), loc. Serre di Parrano, composto dagli immobili meglio descritti in narrativa cc IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, ammonta ad € **47.000,00** (arrotondato) – dicono euro **quarantasettemila/00**.

RISPOSTA AL 19° QUESITO

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 i

- 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.

19.1. DIVISIBILITÀ IN NATURA E GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA

Gli immobili non sono stati pignorati pro-quota ma per l'intero pertanto il quesito, articolato ai punti a) e b), non trova applicazione al caso di specie.

RISPOSTA AL 20° QUESITO

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;

20.1. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO CONCERNENTE LA NUDA PROPRIETÀ O IL SOLO USUFRUTTO

La documentazione ipotecaria mostra che il vincolo pignoratizio grava sulla piena proprietà degli immobili pertanto, nel caso di specie, non trova applicazione la riduzione del valore del compendio immobiliare esaminato tramite applicazione dei coefficienti fiscali attinenti alla nuda proprietà o all'usufrutto.

RISPOSTA AL 21° QUESITO

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

21.1. IMMOBILI ABUSIVI

Per il compendio immobiliare pignorato non sussistono fenomeni di abusivismo non sanabili ad eccezione che per l'IMMOBILE 2 ove è stata realizzata abusivamente una modesta

porcilaia per la quale, il dante causa della Parte debitrice esecutata, ha presentato domanda di condono edilizio di cui alla L. 47/85 e corrisposto, a titolo di oblazione, la somma di Lire 473.200 (quattrocentosettantatremiladuecento). Malgrado la richiesta di integrazione documentale avanzata dall'amministrazione comunale (Allegato n. 6), la suddetta istanza, a distanza da oltre vent'anni, non è stata integrata con la conseguenza l'abuso, ad oggi, non è stato sanato.

21.2. VALORE DEL TERRENO

Il valore dell'IMMOBILE 2, dopo il ripristino dello stato dei luoghi, può essere determinato sottraendo al valore di stima del terreno di € 3.432,00 i costi necessari per la demolizione dell'opera abusiva ammontanti ad € 1.187,76

<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Valore di stima dell'immobile [€]</i>	<i>Costo per la rimozione dell'abuso [€]</i>	<i>Valore del terreno [€]</i>
IMMOBILE 2	Appezzamento di terreno	3.432,00	-1.187,76	2.244,24

addivenendo così al valore del solo terreno di € 2.244,24 (duemiladuecentoquarantaquattro/24).

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto con serena obiettività ai quesiti assegnati, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di n. 36 (trentasei) pagine oltre a n. 19 (diciannove) allegati.

Con perfetta osservanza.

IL C.T.U. INCARICATO

(ing. Paolo Tiriaca)

Firmato digitalmente

A corredo si allega:

- Allegato n. 1: a. verbale di inizio delle operazioni peritali del 15.11.2023;
b. verbale di prosecuzione delle operazioni peritali del 17.01.2024;
c. verbale di prosecuzione delle operazioni peritali del 14.02.2024;
d. verbale di prosecuzione delle operazioni peritali del 13.03.2024;
e. avviso di sopralluogo trasmesso a mezzo PEC al Custode Giudiziario in data 13.03.2024;
f. avviso di sopralluogo trasmesso a mezzo PEC alla Parte debitrice eseguita in data 13.03.2024;
g. verbale di prosecuzione delle operazioni peritali del 20.03.2024;
h. verbale di chiusura delle operazioni peritali del 10.04.2024;
- Allegato n. 2: planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 1 censita al N.C.E.U. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part. 237;
- Allegato n. 3: copia della planimetria acclusa all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato dal comune di Nocera Umbra (Pg) ovvero concessione edilizia n. 322/02 del 27/12/2002;
- Allegato n. 4: planimetria catastale dell'unità immobiliare indentificata con IMMOBILE 2 e censita al N.C.T. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part. 241;
- Allegato n. 5: copia della planimetria acclusa alla richiesta di condono edilizio presentata al comune di Nocera Umbra (Pg) inerente alla realizzazione di una porcilaia di modeste dimensioni edificata sull'appezzamento di terreno contraddistinto con IMMOBILE 2;
- Allegato n. 6: richiesta di integrazione della documentazione formulata dal comune di Nocera Umbra e trasmessa con piego raccomandato A.R. n. 6047-3 del 19.01.2002, uff. post. di Nocera Umbra (Pg) al dante causa della Parte debitrice eseguita;
- Allegato n. 7: a. mappale prot. n. 2024/PG0050935 del 23/04/2024 – N.C.T. fog. 68, part.IIa 700 (ex 201);
b. dichiarazione di fabbricato urbano prot. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.1902801.30/04/2024 – N.C.E.U fog. 68, part.IIa 700.
- Allegato n. 8: copia integrale del titolo di provenienza al debitore del compendio immobiliare pignorato: pubblico atto di vendita rogato dal notaio Andrea Sartore il 22.07.2008, trascritto a Perugia il 05/08/2008 al n. 13443/13444;
- Allegato n. 9: visura ipotecaria degli immobili pignorati;
- Allegato n. 10: certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Nocera Umbra (Pg) in data 22.03.2024;
- Allegato n. 11: a. visura catastale dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part. 202 destinata al passaggio a favore delle part.IIe n. 79 e 201 del foglio 68;

b. visura catastale dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del comune di Nocera Umbra (Pg) con fog. 68, part. 201 indicato - IMMOBILE 3 - con annotazione del diritto al passaggio sulla part. 202 del foglio 68;

- Allegato n. 12: a. planimetria esplicativa del lotto con indicazione degli immobili pignorati, delle vie d'accesso e dei confini;
b. veduta aerea d'insieme con indicazione degli immobili costituenti il lotto;
- Allegato n. 13: stralcio del P.R.G. del comune di Nocera Umbra (Pg);
- Allegato n. 14: concessione edilizia in variante n. 322/02 del 27.12.2002;
- Allegato n. 15: certificato di agibilità rilasciato dal comune di Nocera Umbra (Pg) il 12.03.2007;
- Allegato n. 16: a. comunicazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino (Pg);
b. comunicazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma III – Ufficio Territoriale Roma 4 (Collatino);
- Allegato n. 17: certificato di residenza del legale rappresentante della società debitrice;
- Allegato n. 18: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni del legale rappresentante della società debitrice;
- Allegato n. 19: documentazione fotografica.