

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
ASTE  
GIUDIZIARIE® UFFICIO ESECUZIONI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2024

Promossa da:

Nei confronti di:

Giudice  
dell'Esecuzione:

**Dott. CAPPELLINI ALBERTO**

Termine deposito:

**02/06/2025**

**Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati**

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



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SOMMARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

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

Con atto di precetto notificato in data 12/04/2024 al sig.

, in persona dell'amministratore di sostegno

, nata a il , avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile nel comune di Nocera Umbra (PG), Loc. Costa n. 33/B, C.F. Foglio 37 part.IIa

86, a favore del

pignoramento è stato notificato sig.

persona dell'amministratore di sostegno

residente a

L'atto di

, in

Via

, il giorno 24/06/2024.

Nota di trascrizione Registro generale n. 20092 e Registro particolare n.14899 Presentazione n. 24 del 15/07/2024 dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Spoleto. Istanza di vendita del 04/09/2024

**(Documenti presenti in atti: Cfr. Fasc. di causa:** atto di precetto; atto di pignoramento e avviso di ricevimento; *attestato di conformità; ricorso per decreto ingiuntivo telematico; sentenza giudiziaria di opposizione; procura alle liti; certificazione notarile ventennale; istanza di vendita; nota di iscrizione a ruolo; nota di trascrizione; ordinanza di nomina del custode giudiziario; ordinanza di nomina dell'esperto arch. Maria Luisa Guerrini).*

Con decreto di nomina del 04/10/2024 la S.V.III.ma nominava (**allegato 1**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da contro in persona dell'amministratore di sostegno (debitore esecutato), prestando giuramento il giorno 18/11/2024 (**allegato 2**), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

**QUESITO N.1**

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

**QUESITO N.2**

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

**QUESITO N.3**

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

**QUESITO N.4**

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

**QUESITO N.5**

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

**QUESITO N.6**

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

**QUESITO N.7**

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie

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

commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

**QUESITO N.8**

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

**QUESITO N.9**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N.9**

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

**QUESITO N.10**

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

**QUESITO N.11**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

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

modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi eventuali oneri concessori non pagati.

**QUESITO N.12**

Accenni lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

**QUESITO N.13**

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

**QUESITO N.14**

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

**QUESITO N.15**

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

**QUESITO N.16**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le

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

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 copiativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

**QUESITO N.17**

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

**QUESITO N. 18**

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente.
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

**QUESITO N.19**

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

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

**QUESITO N.20**

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

Con decreto di nomina del 04/10/2024 la S.V. Ill.ma nominava (**allegato 3**) quale custode ed amm.re dei beni (in luogo del debitore) istituto di Vendite Giudiziarie.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava i sopralluoghi con raccomandate e pec di seguito elencate.

- con Raccomandata A.R nr. \_\_\_\_\_ del 22/11/2024, indirizzata a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore di sostegno del sig. \_\_\_\_\_ e a mezzo pec all'avvocato \_\_\_\_\_ che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 10/12/2024 alle ore 15,30 presso il proprio studio sito in Via G. Mameli n. 4 – 06034 Foligno (PG) e che il primo sopralluogo veniva fissato per il 16/12/2024 alle ore 15,30 presso i beni oggetto d'esecuzione. La raccomandata non è mai stata ritirata ed è rientrata alla sottoscritta (**allegato 4**);
- in data 20/12/2024 è stata ricevuta la comunicazione nota deposito IVG Custode (**allegato 5**);
- in data 10/01/2025 è stata ricevuta la comunicazione dall' IVG Custode nel quale si comunicava la residenza della sig.ra \_\_\_\_\_ la stessa a cui era stata inviata la comunicazione del primo sopralluogo (**allegato 6**);
- con raccomandata A.R. nr. 1534374783-1 del 14/01/2025 indirizzata a \_\_\_\_\_ e a mezzo pec all'avvocato \_\_\_\_\_ veniva disposto l'appuntamento per il secondo sopralluogo per il giorno 14/02/2025 alle ore 09,45 presso i beni oggetto d'esecuzione. La raccomandata è stata rifiutata (**allegato 7**);
- in data 14/02/2025 è stata ricevuta il verbale digitalizzato redatto dall'IVG Custode (**allegato 8**);
- con raccomandata A.R. n.r. \_\_\_\_\_ del 26/02/2025 indirizzata a \_\_\_\_\_ e a mezzo pec all'avvocato \_\_\_\_\_ veniva disposto l'accesso con l'ausilio della forza pubblica fissato per il giorno 24/03/2025 alle ore 09,45 presso i

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

beni oggetto d'esecuzione. La raccomandata non è mai stata ritirata ed è rientrata alla sottoscritta (**allegato 9**);

- in data 24/03/2025 è stata ricevuto il verbale digitalizzato redatto dall'IVG Custode (**allegato 10**).

In data 10/12/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Nocera Umbra per l'accesso agli atti amministrativi relativi al cespite staggito, tramite pec. Tali documenti sono stati scansionati dalla sottoscritta in data 14/02/2025 (**allegato 11**).

In data 10/12/2024 si richiedeva la planimetria catastale del bene in oggetto n. T206205, la visura storica per immobile n. T200238/2024 e l'estratto di mappa n. T201432/2024 (**allegato 12**).

In data 07/02/2025 la sottoscritta ha fatto richiesta presso gli uffici di anagrafe e stato civile del Comune di Nocera Umbra e di Roma del certificato di matrimonio e di residenza di , tramite pec; tali documentazioni sono state trasmesse dal comune di Roma in data 23/12/2024 e dal comune di Nocera Umbra in data 17/03/2025 (**allegato 13**).

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N.1

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

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da:

- ricorso per decreto ingiuntivo telematico (11/06/2020);
- sentenza di giudizio di opposizione (29/04/2022);
- procura alle liti (19/12/2023);
- atto di precetto (27/03/2024);

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

- atto di pignoramento (19/06/2024);
- nota di iscrizione a ruolo;
- avviso di ricevimento notifica di pignoramento (24/06/2024);
- pagamento diritti di cancelleria (02/07/2024);
- nota di trascrizione (15/07/2024);
- attestazione di conformità (04/07/2024);
- attestazione di conformità (23/07/2024);
- istanza di vendita immobiliare (04/09/2024)
- attestazione di conformità (04/09/2024);
- certificato notarile ventennale (04/09/2024);
- ordinanza di nomina del custode giudiziario (204/10/2024);
- ordinanza di nomina dell'esperto arch. Maria Luisa Guerrini (04/10/2024).

#### QUESITO N.2

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

In data 10/12/2024 si richiedeva la planimetria catastale del bene in oggetto n. T206205, la visura storica per immobile n. T200238/2024 e l'estratto di mappa n. T201432/2024 (**allegato 12**).

A seguito della richiesta di accesso agli atti dei precedenti edilizi presso il Comune di Nocera Umbra sono stati reperiti i seguenti documenti (**allegato 11**):

- Permesso di costruire n. 314/2000 del 25/07/2007 con relative tavole, relazione e documentazione fotografica;
- Pratica P.I.R. prot. 3350 del 13/03/2009.

#### QUESITO N. 3

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

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

Vedasi l'Ispezione ipotecaria Ispezione ipotecaria T48577 del 29/05/2025 (**allegato 14**).

L'immobile è sito in Loc. Costa n. 33/B nel comune di Nocera Umbra, in un'area censita dal PRG in Zona B, ossia ambiti degli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, trasformare e completare, nel particolare nella Zona B3 – Tessuti consolidati dei nuclei sparsi a densità medio-bassa; Secondo il sistema dei beni paesaggistici e di rilevanza paesaggistica-ambientale, l'immobile ricade nelle zone vincolate ai sensi del DLGS 42/04 artt.136 e 142, nello specifico sussiste la fascia di rispetto delle sorgenti (**allegato 15**).

**QUESITO N.4**

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

L'immobile non fa parte di un condominio.

**QUESITO N.5**

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

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

**QUESITO N.6**

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

Come evidenziato nell'Ispezione ipotecaria T48577 del 29/05/2025 (**allegato 14**) sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

**QUESITO N.7**

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

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Nocera Umbra nella Loc. Costa n.33/B - 06025 (PG), alle pendici dell'appennino umbro-marchigiano e sono così composti:

- **Appartamento ad uso civile abitazione disposto su tre livelli con corte di pertinenza esclusiva e composto da fondo al piano primo sottostrada censito al C.F. al Foglio 37, part.IIa 86, piano S1-1-T, categoria A/2, classe 2, vani 8.5, superficie catastale totale mq 251 – totale escluse aree scoperte mq 251, rendita catastale euro 658,48.**

L'immobile dista circa 6km dal comune di Nocera Umbra ed è raggiungibile dalla strada statale SS3 fino a Nocera Umbra, per poi proseguire nella viabilità comunale. L'unità abitativa è posta nella parte sommitale del centro abitato di Costa, inserito nel borgo con edifici prevalentemente a carattere abitativo. Il bene in oggetto risulta inserito in un edificio composto da diverse unità immobiliari; pertanto, risulta confinante su entrambi i fianchi con altre proprietà. Dispone di tre accessi che affacciano su una strada carrabile e di un ingresso al piano seminterrato. Il fabbricato non è recintato. L'immobile è realizzato con fondazioni di tipo a sacco in pietra, le murature di elevazione sono in pietra e malta di calce. La copertura è a due falde, con struttura portante in legno e manto in coppi. Il solaio che divide il piano terra dal piano primo è in voltine mentre quello che divide il piano primo dal sottotetto è in legno e pannelle. I corpi di fabbrica che compongono il compendio sono due:

- l'appartamento con pianta ad "L" articolato su due piani collegati da una scala interna rifinita in travertino, che nel progetto (**allegato 11**) prevedeva essere così composto: al piano terra - cucina, tinello, soggiorno, bagno, disimpegno e fondo; piano primo - quattro camere, un bagno e disimpegno;  
- un corpo di fabbrica più basso, accessibile al piano seminterrato da una corte che si affaccia direttamente sulla strada, destinato al piano seminterrato a rimessa attrezzi, mentre al piano terra a due locali magazzino, che dovevano essere collegati internamente con l'area

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

soggiorno, attualmente non accessibili in quanto il vano d'ingresso è murato. Il piano primo era dotato di una botola per l'accesso al piano sottotetto, che non è raggiungibile in quanto privo di scala. Le divisioni interne (tramezzature) non sono state realizzate. Tutti gli ambienti residenziali sono illuminati da finestre e sono al grezzo delle finiture, per cui sono privi di intonaci, tinteggiature e pavimenti. Non è stato realizzato né l'impianto elettrico, né l'impianto idrico-sanitario. I bagni sono privi di tutti gli accessori sanitari.

Gli infissi esterni quali porte d'ingresso, finestre e persiane sono in legno. Non essendo stati realizzati i tramezzi interni sono presenti porte interne. Il fabbricato esternamente è in buone condizioni di manutenzione in quanto di recente ristrutturazione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Dell'intero complesso solo una parte delle unità abitative presenti sono abitate.

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

vano	sup. residenziale (in mq)	sup. non residenziale
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>		
Rimessa per attrezzi		19,13+21,30= 40,60
<b>PIANO TERRA</b>		
Magazzino		19,13+21,30= 40,60
Cucina	9,80	
Tinello	20,50	
Soggiorno	18,00	
Disimpegno	2,00	
Bagno	3,40	
Fondo		13,05
Vano scala	6,60	
Portico d'ingresso		4,20
Corte esclusiva		25,00
<b>PIANO PRIMO</b>		
Camera	12,10	
Camera	14,87	
Camera	12,54	
Camera	20,00	
Bagno	6,60	

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Disimpegno	10,62	
Vano scala	7,05	
<b>PIANO SOTTOTETTO</b>		
Soffitta		40,00
<b>TOTALE</b>	<b>144,08 mq S.R.</b>	<b>134,25 mq S.N.R.</b> <b>4.20 mq portico d'ingresso</b> <b>25,00 mq corte esclusiva</b>

**QUESITO N.8**

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

I beni affacciano il prospetto principale sulla via del borgo, mentre il retro-prospetto sulla via principale carrabile. Il fianco destro e quello sinistro sono in continuità del complesso abitativo. Tale posizione garantisce un facile accesso con le automobili. Il bene non è recintato.

**QUESITO N.9**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

**QUESITO N.10**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del*

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

*catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (**allegato 12**) non è allineata alla planimetria approvata in Comune con Permesso di costruire n. 314 del 2000. Si dovrà, quindi, provvedere ad accatastare il bene con la nuova distribuzione interna e le modifiche delle aperture esterne. Il nuovo accatastamento dovrà essere eseguito dopo aver proceduto, con un accertamento di compatibilità edilizia e paesaggistica, a sanare le difformità presenti nello stato realizzato. L'accatastamento avrà un costo di circa **euro 800,00**.

#### **QUESITO N.11**

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

L'immobile non è conforme ai precedenti edilizi depositati e reperiti in Comune. Rispetto al permesso di costruire n. 314 del 2000 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- prospetto ovest: relativamente al fabbricato ad uso rimessa per attrezzi/magazzino la finestra posta al piano terra risulta nello stato realizzato più larga di quella disegnata (con larghezza uguale alla porta di accesso al piano seminterrato); per quanto riguarda il prospetto che interessa il locale fondo attiguo al bagno e al soggiorno, nel disegno è rappresentata una facciata con finitura in pietra e non intonacata e tinteggiata come quella realizzata. Inoltre, la porta finestra del locale fondo, è stata rappresentata nel disegno con vetri divisi da specchiature, mentre nella realtà è stata montata una porta finestra in legno con specchiatura in legno nella metà inferiore e in vetro nella metà superiore;
- prospetto sud: le tre finestre del piano primo sono di dimensione diversa rispetto a quanto rappresentato nel progetto, inoltre, non presentano gli stessi allineamenti che avrebbero dovuto avere in base al disegno approvato;
- prospetto nord: non sono state realizzate le due finestre presenti sul lato lungo al piano primo dell'edificio adibito a rimessa attrezzi/magazzino, per altro disegnati in prospetto e non in pianta.

ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

L'accertamento di conformità del fabbricato implicherà sia la redazione di una pratica edilizia che paesaggistica e il pagamento delle relative sanzioni, il tutto per un costo complessivo pari a circa euro 5.000,00.

**QUESITO N.12**

Accenni lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta di proprietà dell'esecutato sig. . . . . Come risulta dalla visura avente come amministratore di sostegno la sig.ra . . . . . storica per immobile T2002382/2024 (allegato 12), il bene è intestato a che ne detiene la proprietà per 1/1, lo stesso però risulta essere defunto in data 08/10/2024. L'immobile non risulta essere abitato.

**QUESITO N.13**

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

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig. . . . . In data 07/02/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Nocera Umbra e di Roma di accesso agli atti amministrativi relativi al cespite staggito, tramite pec. L'esecutato . . . . . risultava unito in matrimonio dal 24/02/1957 con la signora . . . . . lo stesso risulta iscritto all'anagrafe nazionale nella famiglia anagrafica composta solo dal medesimo, residente nel comune di Nocera Umbra, vedovo della signora . . . . . e deceduto in data 08/10/2024 (allegato 13).

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

**QUESITO N.14**

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

L'immobile non risulta occupato né utilizzato.

**QUESITO N.15**

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

L'appartamento non è dotato né dell'impianto elettrico, né dell'idrico/sanitario.

**QUESITO N.16**

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

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

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Nocera Umbra (PG), Loc. Costa n.33/B - 06025 (PG), C.F. Foglio 37 part.IIa 86 - Appartamento ad uso civile abitazione disposto su tre livelli con corte di pertinenza esclusiva e composto da fondo al piano primo sottostrada censito al C.F. al Foglio 86, part.IIa 86, piano S1-1-T, categoria A/2, classe 2, vani 8.5, superficie catastale totale mq 251 – totale escluse aree scoperte mq

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

**251, rendita catastale euro 658,48.**

**QUERITO N.17**

*Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, la salubrità della zona, la viabilità, la lontananza da alcune attività economiche posizionate nei dintorni, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con le quotazioni immobiliari redatte dall'agenzia delle entrate e dal borsino immobiliare del quarto trimestre del 2024; tali quotazioni fanno riferimento al Comune di Nocera Umbra, con zona catastale "periferia" e prendendo come riferimento le quotazioni di abitazioni di tipo ristrutturato. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considera la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie approvate in comune, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie approvate in comune ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria (allegato 15), considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande e i portici dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

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

Prendendo come riferimento il valore del borsino immobiliare per gli immobili ad uso residenziale ristrutturati, nella zona in esame esso va da un minimo di 800 euro/mq ad un massimo di 950 euro/mq.

Vista la condizione in cui si trova l'edificio, allo stato grezzo senza impianti e finiture, il valore che viene attribuito per la parte a uso residenziale è di **500 euro/mq**.

LOTTO 1

immobile sito nel comune di Nocera Umbra (PG), Loc. Costa n.33/B - 06025 (PG), C.F. Foglio 37 part.IIa 86 - Appartamento ad uso civile abitazione disposto su tre livelli con corte di pertinenza esclusiva e composto da fondo al piano primo sottostrada censito al C.F. al Foglio 86, part.IIa 86, piano S1-1-T, categoria A/2, classe 2, vani 8.5, superficie catastale totale mq 251 – totale escluse aree scoperte mq 251, rendita catastale euro **658,48**.

L'edificio, in questo momento, risulta esternamente in buone condizioni, internamente privo di tramezzi, finiture ed impianti. Tenendo conto della tipologia della frazione in cui si trova e della posizione, si ritiene congruo il valore di **500,00 euro/mq**.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Totale mq residenziali	144,08 mq	€ 500	€ 72.040,00
Magazzino e fondo e soffitta	134,25 mq	50% € 500	€ 33.562,50
Muri perimetrali	81,38/2= 40,69 mq	50% € 500	€ 10.172,50
Portico d'accesso	4,20 mq	30% € 500	€ 630,00
Corte esclusiva	25,00 mq	10% € 500	€ 1.250,00
			<b>€ 117.654,50</b>

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Pertanto, l'importo complessivo di stima arrotondato è pari a € 117.654,50 (dicasi centodiciasettemilaseicentocinquantaquattro/50 euro).

A tale cifra dovrà essere decurtato il costo dell'accatastamento e della pratica edilizia e paesaggistica dell'accertamento di conformità, per un totale di 5.800,00 euro.

**QUESITO N.18**

*Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:*

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente.
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

**QUESITO N.19**

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

**QUESITO N.20**

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

Il caso non sussiste.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 21 pagine dattiloscritte;
- n. 15 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 15;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

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

Foligno, 30 maggio 2025

IL CTU INCARICATO  
Arch. Maria Luisa Guerrini



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it