

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2016

Promossa da:

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.a.
AVV. GIUSEPPE GALLIGARI**

Nei confronti di:

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Dot. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

30/11/2017

(a seguito concessione proroga inviata mezzo pec il
20/04/2017)



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



PREMESSA

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

Con precetto datato 23/09/2015 e notificato in data 16/10/2015, e atto di pignoramento immobiliare del 04/01/2016, notificato a

si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare di piena proprietà

relativamente agli immobili censiti catastalmente:

1. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 5, cl 3, vani 3;
2. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 6, cl 3, vani 4;
3. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 7, cl 3, vani 6.5;
4. Fabbricato di civile abitazione C/2 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 2, cl 3, mq 54;
5. Fabbricato di civile abitazione C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 3, cl 3, mq 16;
6. Fabbricato di civile abitazione C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 4, cl 3, mq 18;
7. Parte della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 1;
8. Residua porzione della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 150, qualità seminativo arboreo, classe 3 are 03.50 rd, euro 1.54 ra euro 1.54.



(allegato 1-cfr.Fasc.di causa: Atto di precetto, Atto di pignoramento immobiliare, nota di iscrizione al ruolo o nota di accompagnamento, produzione certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., istanza di vendita immobiliare, avviso ai creditori iscritti ex. Art. 498 c.p.c.).

Con decreto di nomina 27/05/2016 la S.V.Ill.ma nominava (**allegato 2**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Spello, Viale Vitale Rosi n°6 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Perugia al n.1018, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da Uncredit S.P.A., contro (debitore esecutato), prestando giuramento nella data del 06/10/2016, conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

QUESITO N.1

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

QUESITO N.2

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

QUESITO N.3

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



abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

QUESITO N.4

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

QUESITO N.5

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

QUESITO N.6

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

QUESITO N.7

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

QUESITO N.8

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

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N.9

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



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

QUESITO N.10

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

QUESITO N.11

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

QUESITO N.12

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

QUESITO N.13

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

QUESITO N.14

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

QUESITO N.15

Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando



la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-200/c,di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli).

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;
- 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.

QUESITO N.20

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 14986962312-2 (**allegato 3**) del 23/11/2016 spedita in data 24/11/2016, indirizzata a

e a mezzo pec

(**allegato 4**) all'Avvocato _____, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 30/11/2016 alle ore 11:00 presso il proprio studio in Spello, via V. Rosi n°6 e che in data 05/12/2016 sarebbe seguito sopralluogo presso i beni immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, più precisamente :

1. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 5, cl 3, vani 3;
2. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 6, cl 3, vani 4;
3. Fabbricato di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 7, cl 3, vani 6.5;
4. Fabbricato di civile abitazione C/2 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 2, cl 3, mq 54;
5. Fabbricato di civile abitazione C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 3, cl 3, mq 16;
6. Fabbricato di civile abitazione C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 4, cl 3, mq 18;
7. Parte della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 1;
8. Residua porzione della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 150, qualità seminativo arboreo, classe 3 are 03.50 rd, euro 1.54 ra euro 1.54.



La A.R. è stata ritirata il giorno 29/11/2016 (**allegato 5**).

Il giorno 21/11/2016 la sottoscritta richiedeva telematicamente il riferimento di tipo mappale n° 7095 del 08/10/1993 n° T112470, insieme all'accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati, visura T112471 e la visura per soggetto n. T105080 (**allegato 6**).

Per un più accurato studio la scrivente si è poi procurata copia dei fogli di impianto risalenti agli anni '40 (urbano) e anni '80 (edilizio) (**allegato 7**).

Il giorno 24/11/2016 la sottoscritta faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativi ai precedenti edilizi degli immobili eseguiti presso il Comune di Trevi, mediante pec (**allegato 8**).

In data 25/11/2016 la sottoscritta si recava presso lo Sportello Catastale Decentrato del Comune di Spoleto e reperiva la VAX aggiornata del foglio 35 in scala 1:2000, prot. n. PG0202010/2016, insieme alle planimetrie catastali di seguito specificate:

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 2 visura n° PG0201847

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 3, visura n° PG0201843

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 4, visura n° PG0201842

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 5, visura n° PG0201839

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 6, visura n° PG0201840

Foglio 35 part.Illa 151 sub. 7, visura n° PG0201841

(**allegato 9**)

Il giorno 05/12/2016, la presente si presentava presso l'immobile eseguito, per il sopralluogo fissato. In loco non si è presentato nessuno.

Il giorno 06/12/2016 la presente si recava presso l'ufficio urbanistico del Comune di Trevi prendendo visione e ottenendo copia della pratica presso l'archivio dello stesso Comune delle pratiche urbanistiche dell'immobile eseguito, ottenendo copia di:

- progetto sopraelevazione in Parrano - prop. - progetto di sopraelevazione - prop. - Soprintendente ai monumenti e gallerie



dell'Umbria n. prot. 2764, risposta al n. 4962 del 27/07/1962 rilasciata alla data del 03/08/1962 (**allegato 10**).

In data 12/01/2017 la presente ha inviato una nuova Raccomandata A.R nr. 14986962311-1, nella quale si avvisava di un nuovo sopralluogo fissato per il 24/01/2017 alle ore 9.00 (**allegato 11**).

Nella raccomandata si precisava che in caso di mancata presenza della proprietà e/o di un suo incaricato di fiducia, si sarebbe richiesto l'ausilio della forza pubblica per l'accesso all'immobile esecutato.

Tale raccomandata è stata ritirata il giorno 17/01/2017 (**allegato 12**).

Il corpo della raccomandata è stato inviato all'avv. _____ nella stessa data del 18/04/2017 (**allegato 13**).

Il giorno 24/01/2017, la presente si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato. In loco non si è presentato nessuno

In data 01/03/2017 la sottoscritta ha inviato all'ill.mo Giudice la richiesta dell'ausilio della forza pubblica (**allegato 14**), che le è stato concesso in data 14/03/2017 nominando nella stessa custode dei beni pignorati l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia (**allegato 15**), concedendo la proroga per il deposito della perizia alla data del 14/07/2017.

Il giorno 22/03/2017 la sottoscritta si recava alla direzione provinciale di Perugia, ufficio Provinciale-Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Spoleto, presso cui svolgeva ispezioni ipotecarie relative all'immobile esecutato, prot. di richiesta PG 35955 del 2017, ispezione n° PG 35957/3 del 2017(**allegato 16**).

In data 07/04/2017 veniva inviato tramite pec la comunicazione da parte dell'Istituto vendite giudiziarie con la quale venivano richiesti i documenti relativi all'ultima comunicazione inviata al debitore, esatta indicazione del compendio e nominativa di eventuali ulteriori occupanti. Nella stessa comunicazione si fissava per il giorno 05/05/2017 alle ore 9.30 l'accesso forzato già concordato verbalmente.

In data 11/04/2017 la presente inviava all'Istituto vendite giudiziarie la documentazione richiesta tramite pec (**allegato 17**).

In data 12/04/2017, la sottoscritta ha ricevuto dall'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia la



comunicazione con la quale si fissava una ricognizione e un primo accesso ai locali oggetto di esecuzione per il giorno 05/05/2017 alle ore 9.30 (**allegato 18**).

In data 30/04/2017, il tribunale recapitava mediante pec la concessione della proroga per il deposito della perizia alla data 20/11/2017(**allegato 19**).

Il giorno 05/05/2017 alle ore 9.40 presso via Fonte Pigge,21, fraz. Pigge, Comune di Trevi, si è eseguito il sopralluogo per le operazioni peritali inerenti l'esecuzione. Sono pervenuti oltre alla sottoscritta, i signori Fabio Affricani (custode, per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie), il signor Andrea Ippoliti (fabbro, incaricato per l'assistenza dall'Istituto Vendite Giudiziarie), il signor Pannacci Cristiano, detentore delle chiavi di 4 vani posti al piano terra della proprietà esecutata ed del piccolo lotto di terreno individuato al foglio 35 part.IIa 150.

Si allega verbale, con le firme dei presenti e descrizione sommaria delle operazioni compiute (**allegato 20**).

Il giorno 29/08/2017 la sottoscritta si recava presso la sede in Foligno della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, Ufficio Registro Impresa Perugia, per ritirare la visura storica società di capitale (**allegato 21**).

Il giorno 30/08/2017 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 150 del foglio 35, parte integrante delle proprietà esegutate (**allegato 22**).

Il giorno 12/09/2017 la sottoscritta ritirava il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 150 del foglio 35, parte integrante delle proprietà esegutate (**allegato 26**).

PROVENIENZA

Come indicato nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c, (**allegato 1**) datato 24/03/2016 il notaio Piergentile Corneli in Perugia iscritto al Collegio del Distretto - di questa città, minati i documenti e consultati i registri del Catasto di Trevi (PG) e dell'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto (PG), fino al 12 febbraio 2016 (data di



trascrizione del pignoramento) certificava in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che:

i beni descritti risultavano intestati in piena ed esclusiva proprietà alla

per averli ricevuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Paola Trinchillo di Trevi in data 15 marzo 2005, trascritto a Spoleto il 18 marzo 2005 al n. 751 formalità dai signori

per la quota di un mezzo ciascuno, i quali avevano a loro volta acquistato per successione ex lege a

, apertasi il 2 novembre 1997 (denuncia n. 37 VOI. 327 del 9 dicembre 2004 presentata all'Ufficio del Registro di Roma integrata con den. 23/456/5 presentata all'Ufficio del Registro di Pomezia (RM) il 17 marzo 2005, trascritta a Spoleto il 21 aprile 2011 al n. 1369 di formalità). Si precisa che 1a devoluzione ereditaria di cui sopra risulta nei registri immobiliari unicamente dalla trascrizione della dichiarazione di successione integrativa mensionata (avente per oggetto solo il bene censito al Catasto Terreni di Trevi al foglio 35 particella 150), che ha valore puramente fiscale e non di pubblicità dichiarativa.

Il signor aveva a sua volta acquistato in parte per successione a apertasi il 19 febbraio 1934 e in parte con atto ai rogiti del Notaio Clorindo Vitti di Trevi in data 3 agosto 1947, trascritto a Spoleto il 21 agosto 1947 al n. 2515 di formalità.

GRAVAMI PER TRASCRIZIONI:

1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 12 febbraio 2016 al n. 447 formalità emesso dall' UNEP TRIBUNALE DI SPOLETO il 14 gennaio 2016, rep. 25 a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto, contro

GRAVAMI PER ISCRIZIONI

1) ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 18 marzo 2005 al n.396 di formalità, per euro 220 .000, 00, in favore di "Banca Popolare di Spoleto S.p.A." con sede in Spoleto, a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Trinchillo Maria Paola di Trevi in data 15 marzo 2005, rep. 3136, gravante le particelle sopra descritte e contro la

2) ipoteca legale iscritta a Spoleto il 7 marzo 2012 al n. 99 di per euro 478.172,68 da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma in data 28 febbraio 20127 rep. 685/7112, ai sensi '77 del D.P.R N. 602/1973, in favore di EQUITALIA SUD



S.P.A. con sede in Roma, contro gravante i sub 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 151 del foglio 35;

3) ipoteca legale iscritta a Spoleto il 14 settembre 2015 al n. 414 di formalità per euro 408. 172, 82 da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma in data settembre 2015, rep. 3132/7115, ai sensi dell'77 del D.P.R N. 602/1973, in favore di EQUITALIA SUD S. P, A. sede in Roma, contro gravante i sub 2, 3,4,5, 6 e 7 della particella 151 del foglio 35.

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 era provvista del certificato notarile ipocatastale ex art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03/08/1998 recante la data del 24/03/2016.

L'intero fascicolo documentazione depositato in cancelleria è composto da:

1. Contratto di finanziamento di credito fondiario ai sensi dell'artt. 38 e seguenti registrato a Foligno il 16/03/2005 e iscritto a Spoleto il 18/03/2005.
2. Atto di precetto del 23/09/2015
3. Relata di notifica del 08/10/2015 con avviso di ricevimento
4. Atto di pignoramento immobiliare del 04/01/2016
5. Nota di iscrizione al ruolo o nota di accompagnamento recante la data di esecuzione del pignoramento del 08/01/2016
6. Istanza di vendita immobiliare del 03/02/2016
7. Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. del 24/03/2016

La sottoscritta CTU nel verificarne la completezza constatava che la documentazione



depositata in atti era conforme ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge 302 del 03/08/1998.

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.

Il Certificato notarile non includeva la visura storica pertanto la sottoscritta il giorno 21/11/2016 richiedeva telematicamente il riferimento di tipo mappale n° 7095 del 08/10/1993 n° T112470, insieme all'accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati, visura T112471 e la visura per soggetto n. T105080 (**allegato 6**).

Degli immobili di seguito elencati:

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 2 visura n° PG0201847, cat. C/2, classe 3, consist. 54 mq, sup. cat. 78 mq, rendita Euro 69,72;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 3, visura n° PG0201843, cat. C/6, classe 3, consist. 16 mq, sup. catast. 20 mq, rendita Euro 23,14;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 4, visura n° PG0201842 cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat. 22 mq, rendita Euro 26,03;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 5, visura n° PG0201839 cat. A/4, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. 57 mq, rendita Euro 125,50;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 6, visura n° PG0201840 cat. A/4, classe 3, consist. 4 vani, sup. cat. 77 mq, rendita Euro 167,33;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 7, visura n° PG0201841 cat. A/4, classe 3, consist. 6.5 vani, sup. cat. 148 mq, rendita Euro 271,91;

Per un più accurato studio la scrivente si è poi procurata copia dei fogli di impianto risalenti agli anni '40 (urbano) e anni '80 (edilizio) (**allegato 7**).

In data 25/11/2016 la sottoscritta si recava presso lo Sportello Catastale Decentrato del Comune di Spoleto e reperiva la VAX aggiornata del foglio 35 in scala 1:2000, prot. n. PG0202010/2016, insieme alle planimetrie catastali di seguito specificate:

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 2 visura n° PG0201847;

Foglio 35 part.IIa 151 sub. 3, visura n° PG0201843;



Foglio 35 part.IIa 151 sub. 4, visura n° PG0201842;
 Foglio 35 part.IIa 151 sub. 5, visura n° PG0201839;
 Foglio 35 part.IIa 151 sub. 6, visura n° PG0201840;
 Foglio 35 part.IIa 151 sub. 7, visura n° PG0201841.

(allegato 9)

Così come venivano reperiti i progetti e le autorizzazioni edilizie dell'immobile presso gli uffici urbanistici del Comune di Trevi, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza", ottenendo copia del progetto sopraelevazione in Parrano - prop. - progetto di sopraelevazione - prop. -

Soprintendente ai monumenti e gallerie dell'Umbria n. prot. 2764, risposta al n. 4962 del 27/07/1962 rilasciata alla data del 03/08/1962 (**allegato 10**), costituito da disegni scala 1:100 di piante e prospetti del progetto dello stato di fatto e di progetto e dal nulla osta da parte della soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie dell'Umbria prot. n° 2764, risp. N° 4962 del 27/07/1962, prot. dal comune di Trevi n° 9073 del 04/08/1962.

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.)

In data 22/03/2017 la sottoscritta si recava presso la Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare per eseguire le ispezioni ipotecarie per la verifica delle Trascrizioni ed Iscrizioni gravanti sull'immobili in oggetto ed il completamento delle ricerche relative all'ultimo titolo utile di provenienza (**allegato 16**). In base a tale ricerca risultava che vi fossero le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione a favore del 18/03/2005- Reg. Part. 751 Reg. Gen. 1342, pubblico ufficiale Trinchillo Maria Paola repertorio 3135/915 del 15/03/2005. Atto tra vivi-compravendita. Soggetto acquirente.
- Iscrizione contro del 18/03/2005, Reg. Part. 396, Reg. Gen. 1343, pubbl. ufficiale



- Trinchillo Maria Paola rep. 3136 del 15/03/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di immobili siti in Trevi. Soggetto debitore;
- Trascrizione contro del 07/03/2012, Reg. Part. 99, Reg. Gen. 1082, pubbl. ufficiale Equitalia Sud S.P.A. rep. 685/7112 del 28/02/2012 – ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n: 602 del 1973), immobili siti a Trevi. Soggetto debitore.
 - Iscrizione contro del 14/09/2015, Reg. Part. 414, Reg. Gen. 3399, pubbl. ufficiale Equitalia Sud S.P.A. rep. 3132 del 10/09/2015 - ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n: 602 del 1973), immobili siti in Trevi. Soggetto debitore;
 - Trascrizione contro del 12/02/2016, Reg. Part. 447, Reg. Gen. 554, pubbl. ufficiale UNEP Tribunale Spoleto rep. 25 del 14/01/2016 – Atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili, immobili siti a Trevi.

Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso. Si evidenziano invece il vincolo legato alla tutela ambientale, come evidenziato nell'P.R.G. Vigente (**allegato 23**).

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali.

Trattandosi di una unità immobiliare autonoma cielo-terra, non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

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 già evidenziato nella risposta al quesito 3 sono presenti nell'immobile tre trascrizioni ed due iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

QUESITO N.7

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

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in loc. Fonte Pigge fraz. Parrano nel Comune di Trevi.

Le proprietà esegutate sono costituite da tre appartamenti, due appartamenti posti al piano rialzato, un appartamento posto al piano primo nonché da cinque fondi siti al piano seminterrato e due garage. La proprietà è costituita quindi da un edificio di tre piani due fuori terra e da una struttura ad un solo piano attaccata all'edificio principale, che accoglie quattro garage, dei quali solo due sono dell'esecutato.

Gli immobili si affacciano lungo una strada di ridotte dimensioni, che si dirama dalla via Pintura, strada di connessione con la via Flaminia, dalla quale si prosegue raggiungendo l'aggregato urbano di Trevi.

L'edificio è un cielo terra, con il prospetto principale rivolta verso la valle e con il prospetto posteriore rivolto verso la scarpata.

L'edificio risale forse agli anni immediatamente successivi alla seconda guerra mondiale, modificato a seguito dell'autorizzazione rilasciata nel 1962 (**allegato 10**).

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura costituita in parte da pietra, mattoni pieni e in parte in tufo.

Le facciate sono intonacate, i portoni in legno, mentre sia le finestre che le persiane sono in alluminio.



L'immobile in generale è in cattive condizioni di manutenzione, dovute all'incuria e all'abbandono.

Ottima l'esposizione sulla facciata principale e le due laterali, mentre la facciata posteriore è offesa dalla scarpata di confine. Intelligente quindi la scelta del progettista di destinare questa facciata a locali di servizio e a percorsi.

1. Il piano seminterrato è articolato in **cinque vani categoria catastale C/2 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 2, cl 3, mq 54**, a cui si accede da due accessi chiusi da porte in legno prospicienti la strada e dalle quali si entra ai fondi (meglio identificati come fondo 1,2,3,4 per identificarli in modo puntuale nella tabella riassuntiva delle superfici). Dalla porta a sinistra si entra ad un vano (fondo 1) avente sulla parete opposta alla porta di entrata una piccola finestra con inferiate che si apre verso un altro fondo.

Dalla porta a destra si accede agli altri tre fondi. Il primo locale (fondo 2) funge da disimpegno ad altri due vani, uno di dimensioni più piccole (fondo 3) e uno di dimensioni più grandi posto ad una quota inferiore accessibile grazie a 2 gradini (fondo 4). Quest'ultimo locale è servito da una finestra che si apre sul prospetto principale e da una scala esterna accessibile dal prospetto posteriore. Il garage posto a confine con l'edificio residenziale (garage 1) è comunicante con un fondo (fondo 5), inserito nel corpo dello stesso.

Il solaio superiore è in parte in SAP e in parte in tavelloni e travi in metallo. La pavimentazione è costituita da un massetto in cls non pavimentato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Tutti i fondi sono dotati di impianto elettrico. Nelle condizioni attuali sono utilizzabili.

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

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
<u>Piano seminterrato</u>		
fondo 1	8,00	2,00
fondo 2	13,50	2,00
fondo 3	5,40	2,00
fondo 4	16,85	2,15
fondo 5	8,55	2
totale	52,30	



2. Si collegano a questo piano due garage, meglio identificati come garage 1 (**Categoria C/6 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 3, cl 3, mq 16**) e garage 2 (**Categoria C/6 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 4, cl 3, mq 18**), tra loro separati ed inseriti in un edificio indipendente articolato in un solo piano, collegato alla facciata corta sul lato sinistro dell'edificio principale. Questo fabbricato accoglie quattro garage, ma solo due sono della proprietà eseguita. La sua struttura è in muratura costituita da blocchi forati in calcestruzzo coperta da un tetto a falda unica in tavelloni e travi in metallo. Il pavimento è in cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte lasciate a grezzo. Il garage posto a confine con l'edificio residenziale (garage 1) è comunicante con un fondo (fondo 5), inserito nel corpo dello stesso.

I due garage sono dotati di impianto elettrico. Nelle condizioni attuali sono utilizzabili.

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

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
garage 1	16,22	2,65/3,45
garage 2	18,3	2,65/3,45

Il piano rialzato è articolato in due appartamenti.

3. Il primo (**Categoria A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 5, cl 3, vani 3**) posto a sinistra rispetto al prospetto principale è accessibile da una scala esterna. Vi si accede tramite un portone in legno posizionato in modo arretrato rispetto alla facciata. I tre locali di cui è composto sono distribuiti da un corridoio, attraverso il quale si accede al bagno, alla cucina e alla camera. Sia il locale cucina che la stanza da letto ed il corridoio sono pavimentate con marmettoni, mentre il bagno è rivestito a terra e sulle pareti da piastrelle ed è dotato di tutti gli accessori. Il solaio superiore è in tavelloni e travi in legno, tinteggiato come le pareti. La cucina è rivestita in parte in mattonelle. Le porte interne sono in legno. In cucina si trova un camino. Ogni stanza è dotata di finestre. L'appartamento è munito di impianto elettrico ed idrico. Gli impianti sembrano in cattivo stato di manutenzione, così come l'intero appartamento. Nelle condizioni attuali l'appartamento non è abitabile.

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



effettuato.

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
Piano primo		
APPARTAMENTO sub. 5		
cucina	10	2,80
camera	18,95	2,80
corridoio	8,75	2,80
bagno	4,2	
totale	41,9	

4. Al secondo appartamento (**Categoria A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 6, cl 3, vani 4**) si accede sempre tramite una scala posta sul prospetto principale. L'appartamento è articolato in tre vani, una camera da letto con bagno interno, un soggiorno ed una cucina, il tutto distribuito da un unico corridoio. Tutte le stanze hanno un pavimento in marmettoni, le pareti così come il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La cucina è parzialmente rivestita da piastrelle, così come il bagno, completo di tutti gli accessori. L'appartamento è munito di impianto elettrico ed idrico. Gli impianti sembrano in cattivo stato di manutenzioni, così come l'intero appartamento. Nelle condizioni attuali l'appartamento non è abitabile.

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

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
APPARTAMENTO sub.6		
cucina	12,85	3,00/3,17
soggiorno	12,56	3,00/3,17
corridoio	4,8	3,00/3,17
camera	16,32	3,00/3,17
bagno	4,3	
totale	50,83	

5. Il piano secondo è interamente occupato da un unico appartamento (**Categoria A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 7, cl 3, vani 6.5**) costituito da cinque vani, un deposito, un bagno e un lungo corridoio. L'accesso avviene tramite una scala posta sul lato corto dell'edificio, accessibile da una corte, (**corte pertinenziale censita al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con**



part. 151 sub 1), che si apre con un cancello direttamente sulla strada principale.

Tutte le stanze hanno un pavimento rivestito da marmettoni. La cucina ha un rivestimento in piastrelle così come il bagno che è rivestito allo stesso modo anche nel pavimento.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori.

La cucina è dotata di lavandino e camino.

Tutto l'appartamento è stato oggetto di alcuni lavori di rimaneggiamento degli impianti termici ed elettrici, dei quali si vedono ancora i lavori incompleti e le canalette lasciate a vista.

Era stato iniziato anche un lavoro di isolamento delle pareti del corridoio e la realizzazione di un nuovo bagno in una parte del deposito, collegato alla camera con una porta.

Nell'appartamento sono anche presenti materiali edili abbandonati.

Tutte le pareti, tranne quelle realizzate a seguito del rimaneggiamento, sono tinteggiate ma in pessimo stato, così come i soffitti.

L'appartamento è dotato di due balconi.

Il solaio superiore è in SAP. Gli impianti sono esistenti ma non a norma.

L'appartamento è collegato ad un piano soffitta tramite una botola ed è praticabile ma non fruibile.

Il tetto dell'edificio è in legno e pannelle, piuttosto malconcio, per l'incuria e le infiltrazioni d'acqua. Nelle condizioni attuale, l'appartamento non è abitabile.

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

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
<u>Piano secondo</u>		
APPARTAMENTO sub.7		
cucina	12,9	2,86
soggiorno	17,4	2,86
camera	16,7	2,86
camera	17,4	2,86
camera	13,04	2,86
deposito	8,32	2,86
bagno	3,25	2,86
corridoio	22,12	2,86
totale	111,13	

6. Nella parte posteriore della proprietà sono presenti alcuni manufatti: un forno e alcuni



manufatti in mattoni pieni di altezza inferiore a 2.00 m, della profondità di 1.20 m e lunghezza di 6.50 m aperti sul davanti e ricoperti da una fitta vegetazione (manufatto 1) e un manufatto di altezza pari a m 2,00 in blocchi forati e solaio in ferro e tavelloni posto in corrispondenza della scala di accesso al secondo piano (manufatto 2).

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
manufatto 1	7,8	< 2,00
manufatto 2	7	2

7. **Residua porzione della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 150, qualità seminativo arboreo, classe 3 are 03.50 rd, euro 1.54 ra euro 1.54** costituita da un appezzamento agricolo di 350 mq circa, posto in pendenza e con accesso diretto dalla strada tramite un cancello. Il terreno si trova nella parte opposta della strada rispetto all'edificio.

QUESITO N.8

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

- 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.*

In base alle verifiche fatte risulta che la descrizione del bene esecutato contenuta nel pignoramento è conforme allo stato di fatto.



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.

In base alle verifiche fatte non si ritiene necessario aggiornare l'accatastamento del bene, in quanto le planimetrie reperite dall'ufficio catastale risultano conformi nella sostanza allo stato di fatto.

QUESITO N.10

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

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Trevi l'edificio ricade nella zona EO del P.R.G. vigente (**allegato 23**) e CR nel P.R.G. adottato (**allegato 24**).

Per la residua porzione della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 150, qualità seminativo arboreo, classe 3 are 03.50 rd, euro 1.54 ra euro 1.54, la destinazione urbanistica del piano in vigore è:

"B0" centri di valore ambientale- area sottoposta a tutela ambientale D.Lgs 22/01/04 n°42 (ex D.L. 490/99, ex L. 1497/39).

PRG/ps APPROVATO: nel nuovo piano la zona è classificata: parte "CU"* tessuto esistente di formazione storica prevalentemente residenziale (**allegato 26**).

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.

Degli immobili eseguiti esiste una sola pratica denominata *progetto sopraelevazione in Parrano* - prop.

- progetto di sopraelevazione - prop.

- Soprintendente ai monumenti e gallerie dell'Umbria n. prot. 2764, risposta al n. 4962 del



27/07/1962 rilasciata alla data del 03/08/1962 (**allegato 10**).

Sono stati effettuati diversi tentativi presso l'ufficio comunale urbanistica per rintracciare altre pratiche sia a nome dei proprietari precedenti che di quelli attuali, senza alcun esito.

Si evidenziano di seguito alcune discrepanze tra lo stato attuale e i disegni presenti nella pratica:

1. Nella pratica non sono presenti i disegni dei fondi **cinque vani C/2 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 2, cl 3, mq 54** posti al piano seminterrato.
Tuttavia è da evidenziare il fatto che gli elaborati presenti nella cartellina del nulla osta (**allegato 10**) mettano in luce che una porzione di edificio è stata realizzata a seguito della demolizione di una porzione esistente dello stesso (vedi elaborato prospetto attuale, porzione di edificio più basso posto a sinistra del prospetto principale). Al suo posto (vedi elaborato prospetto dopo la trasformazione) si è eretto una nuova porzione di fabbricato, altro quanto quello esistente. I fondi sono stati ricavati, presumibilmente, al piano seminterrato, reso tale dall'andamento in pendenza della strada.
Questa porzione di immobile è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (**allegato 9**).
2. Per quanto riguarda i garage, garage 1 (**Categoria C/6 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 3, cl 3, mq 16**) e garage 2 (**Categoria C/6 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 4, cl 3, mq 18**), non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia in Comune. Si potrebbe quindi pensare che risalgono ad un'epoca antecedente l'anno 1967. Tuttavia poiché i materiali di costruzione in blocchi di cls sono materiali abbastanza recenti, risalenti intorno al 1980, viene da pensare che l'edificio sia più recente alla data del 1967. E' quindi ipotizzabile pensare che non sia possibile sanarli.
Questa porzione di immobile è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.
3. Nell'appartamento del piano primo **cat. A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 5, cl 3, vani 3**, la distribuzione interna è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (**allegato 9**), mentre presenta delle



difformità rispetto alla pratica presentata in comune nel 1962 (**allegato 10**) consistenti in:

- Nel progetto la porta di accesso è a filo del prospetto, mentre nella realtà la porta è arretrata rispetto allo stesso filo;
- Nel progetto è disegnata una finestra nel corridoio, vicina alla porta principale, nella realtà tale finestra non esiste;
- Nel progetto il bagno è dotato di una finestra che si affaccia sul lato corto, mentre nella realtà il bagno ha una finestra che si affaccia sul lato lungo.
- Nel progetto il corridoio è più corto servendo la sola cucina ed il bagno, nella realtà il corridoio è più lungo e la cucina più corta, in quanto il corridoio arriva a servire anche la camera, che così è svincolata dalla cucina;

Esternamente:

- la scala esterna, pur avendo la stessa lunghezza del progetto, non è chiusa lateralmente da un muretto ma da una ringhiera in metallo.
- sono state chiuse due finestre e spostata una finestra sul retro.

Tali operazioni comportano delle modifiche esterne su un edificio sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il che avrebbe dovuto richiedere una pratica urbanistica e paesaggistica che non è stata ritrovata negli uffici comunali.

4. Nel secondo appartamento (**cat A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 6, cl 3, vani 4**) la distribuzione interna è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (**allegato 9**), mentre presenta delle difformità rispetto alla pratica presentata in comune nel 1962 (**allegato 10**) consistenti in:

- Nel progetto le tre stanze sono tra loro comunicanti, mentre in realtà nell'appartamento le tre stanze sono distribuite da un unico corridoio centrale;
- Nel progetto l'area posteriore del prospetto è completamente libera e coperta dall'aggetto del piano superiore;
- Nella realtà tale aggetto è stato parzialmente chiuso per ricavarci due piccole stanze, un bagno collegato da una porta interna con la camera dell'appartamento e un fondo, accessibile dall'esterno. Inoltre è stata realizzata una scala esterna, comunicante con il fondo al piano seminterrato.

Gli interventi sembrano essere stati realizzati in assenza di permesso, non essendo stati reperiti in comune documenti relativi.



5. Nel piano primo la distribuzione interna dell'appartamento (**cat. A/4 censito al C.F. del comune di Trevi al foglio n. 35 con part. 151 sub 7, cl 3, vani 6.5**) sembra essere rimasta la stessa, tranne per i lavori avviati e non finiti, come descritti nel quesito 7.

Tuttavia ci sono delle irregolarità relative alle finestre:

- le finestre del deposito non sono due ma una posizionata come indicato nel catastale, e a causa della costruzione del muro del nuovo bagno è stata divisa in due.
- due finestre del corridoio sono state chiuse ;
- è stata invece inserita una nuova finestra nel locale cucina.

Per quanto concerne le modifiche interne, poiché non riguardano parti strutturali dell'edificio di per sé non implicano pratiche edilizie particolari. Per le opere interne infatti vale la definizione data dall'art. 7, comma 1, lettera g, della Legge 1/2015, *“quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienicosanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti”,* che possono essere eseguite in assenza di un titolo abilitativo, secondo quanto disposto dall'art. 118 della Legge 1/2015.

Al fine di poter sanare tutte le modifiche esterne invece occorrerà presentare una pratica di Accertamento di Conformità e una pratica per accertamento di compatibilità paesaggistica. Tale due adempimenti tecnici comportano sia i costi delle relative prestazioni professionali sia il pagamento delle sanzioni amministrative previste dalla norma. In complesso tali costi ammontano a circa Euro 6.000,00.

8. Per quanto riguarda il manufatto 1 e 2 presenti nella parte posteriore dell'edificio e davanti all'entrata della corte, non avendo anche per questi trovato nessun permesso a costruire né autorizzazione paesaggistica, si presume che non possano essere sanabili.

Non è stato possibile reperire il Certificato di abitabilità.



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.

Gli immobili risultano intestati _____ e
attualmente non sono occupati.

QUESITO N.13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici 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.

Gli immobili risultano intestati _____, non
sussiste quindi il caso.

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).

Gli immobili risultano intestati _____, non
sussiste quindi il caso.

QUESITO N.15

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



adeguamento.

Gli appartamenti 1 e 2 del piano rialzato sono dotati di impianti elettrici e idrici non più a norma ed in tali unità manca l'impianto termico.

L'appartamento del piano primo è dotato di un impianto elettrico rimaneggiato e non a norma, così come l'impianto termico e quello idrico-sanitario.

Poiché gli impianti non sono rispondenti alla vigente normativa e sono sostanzialmente tutti incompleti o in corso di rifacimento, i costi necessari all'adeguamento completo degli impianti presenti nell'edificio può essere stimato in circa € 20.000,00. Si tratterebbe infatti di completare tutti gli impianti oggi lasciati incompleti, e sostituire le parti non più a norma.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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 cinque Lotti e cioè:

LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 5, cl 3, vani 3.

LOTTO 2

Appartamento di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 6, cl 3, vani 4.

LOTTO 3

Appartamento di civile abitazione A/4 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 7, cl 3, vani 6.5 e parte della corte



pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 1.

LOTTO 4

Fondi C/2 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 2, cl 3, mq 54.

LOTTO 5

Residua porzione della corte pertinenziale sita in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 150, qualità seminativo arboreo, classe 3 are 03.50 rd, euro 1.54 ra euro 1.54.

Per i motivi sopra riportati, si ritiene che:

il garage 1 C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 3, cl 3, mq 16 e il garage 2 C/6 sito in Trevi- fraz. Parrano, via Fonte Pigge censito al C.F. di detto comune al foglio n. 35 con part. 151 sub 4, cl 3, mq 18 non siano vendibili.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20 %,di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato verrà adottato il sistema per comparazione con beni analoghi venduti nella stessa area in tempi recenti, prendendo come parametro di riferimento il mq. Catastale. Si considera la superficie commerciale "a corpo" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa



verifica campione di alcune misure sul posto. Il valore di stima comprende sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue. Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra II trimestre 2017 (**allegato 25**) prendendo a riferimento le indicazioni delle città limitrofe a quella in esame. Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% delle terrazze. Incrementando del 10% (corrispondente all'incidenza media stimata delle tramezzature e delle murature portanti) si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona periferica di una frazione del comune di Trevi, si stima che il valore di un immobile ad uso residenziale da ristrutturare a mq va da un minimo di 350 euro/mq ad un massimo di 650 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente alcuni aspetti quali la bella posizione panoramica dell'edificio e la dimensione ridotta dei singoli lotti, le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, si ritiene congruo il valore di **600,00 euro/mq.**

Per quanto riguarda il valore per la corte costituente il lotto 5, sempre in base ai valori desunti dalle indicazioni di cui sopra e al fatto che tale corte risulta completamente recintata, dotata di cancello di ingresso e in buono stato di manutenzione si stabilisce il valore di **5,00 euro/mq.**



VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 1

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento			
Lotto 1	41,90	€ 600,00	€ 25.140,00
		Sommano	€ 25.140,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 2

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento			
Lotto 1	50,83	€ 600,00	€ 30.498,00
		Sommano	€ 30.498,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 3

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento			
Lotto 1	111,13	€ 600,00	€ 66.678,00
		Sommano	€ 66.678,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 4

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento			
Lotto 1	41,90	€ 300,00	€ 12.570,00
		Sommano	€ 12.570,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 5

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Terreno			
Lotto 1	350,00	€ 5,00	€ 1.750,00
		Sommano	€ 1.750,00

Nella valutazione degli appartamenti si è tenuto conto del fatto che gli stessi non sono dotati di impianti a norma e che probabilmente per adeguarli sarebbe necessario effettuare sostanziali lavori di ripristino e completamento degli impianti, quindi il prezzo indicato si riferisce alle unità immobiliari così come si sono presentate alla sottoscritta durante il sopralluogo.

Sarà invece necessario considerare i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- La presenza di alcune difformità urbanistiche (quesito 11);



- L'appartamento è privo del regolare certificato di Abitabilità (€ 500,00).
Che ammontano quindi complessivamente a circa € 6.500,00

Per gli impianti vale quindi quanto detto sopra e non occorre considerare la detrazione dell'importo indicato nella risposta al quesito 14).

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;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

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

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.20

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

In merito a tale quesito vale quanto espresso nella risposta al quesito 11 relativamente ai due garage posti sulla sinistra in adiacenza all'edificio oggetto di stima.

Come già detto, per tali manufatti non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia in Comune. Si potrebbe quindi pensare che risalgono ad un'epoca antecedente l'anno 1967. Tuttavia poiché i materiali di costruzione in blocchi di cls sono materiali abbastanza recenti, risalenti intorno al 1980, viene da pensare che l'edificio sia più recente alla data del 1967.

E' quindi ipotizzabile che siano abusivi e che non sia possibile sanarli.

Quindi il valore del terreno su cui insistono è pari a mq 37,00 x €/mq 5,00 = **€ 185,00.**



La presente relazione peritale si compone di:

- n. 33 pagine dattiloscritte;
- n. 26 allegati numerati dal n.1 al n. 26;
- 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.

Spello, 15 settembre 2017

IL CTU INCARICATO
Arch. Maria Luisa Guerrini



