

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 141/2020

Promossa da:

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI**

Nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice  
dell'Esecuzione:

**Dot. SIMONE SALCERINI**

Termine deposito:

**15/04/2022**

(come da proroga concessa il giorno 16 marzo 2022)



**- 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 atto di precetto su contratto di mutuo fondiario richiesto da Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni e notificato ai sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) in data 08/09/2022 e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) in data 08/09/2020, avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile nel Comune di Todi, fraz. Asproli, vocabolo Poggio d'Asproli n.7, piano 1, censita nel N.C.E.U. del Comune di Todi al foglio 131, part.IIa 77, sub. 4, cat. A/7, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. 175 mq RC 511,29, per il quale è stata eseguita la formalità di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Spoleto richiesto da Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni nei confronti della sig.ra \_\_\_\_\_ e consegnato all'Ufficiale Giudiziario che ha notificato in data 30/11/2020.

***(allegato 1. Cfr. Fasc. di causa: copia esecutiva di prima edizione del contratto di mutuo fondiario n. 57174 di Rep e n. 7572 di Raccolta datato 12/07/2013; atto di precetto su contratto di mutuo fondiario recante data 24/07/2020; atto di pignoramento e delega recante data 05/11/2020; delega Banca Popolare di Sondrio recante data 05/11/2020; atto di pignoramento e delega recante data 05/11/2020; attestazione di conformità di atto di pignoramento recante data 15/12/2020; attestazione di conformità di atto di titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario, recante data 15/12/2020; attestazione di conformità di atto di precetto su contratto di mutuo fondiario, recante data 15/12/2020; nota di trascrizione Agenzia delle Entrate R.G. n. 679- R.P. n. 549 – Presentazione n. 111 del 12/01/2021; certificato ipotecario n.ro PG 8420 anno 2021; certificato storico per immobile n. CO0035124 del 28/01/2021; attestato di conformità di nota di trascrizione presso Agenzia Entrate R.G. n. 679- R.P. n. 549, recante data 29/01/2021; vax prot.. n. C00035127/2021)***





R.G.E. n° 141/2020

Con decreto di nomina del 01/02/2021 la S.V.III.ma nominava (allegato 2) quale esperto il sottoscritto Ing. Luca Ferretti, con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1110, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI, contro U. . . . . ^ (debitore esecutato), prestando giuramento il giorno 20/02/2021 (allegato 3), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

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

pag. 4

Firmato Da: FERRETTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d6cc9257c7737aca3d8ce45f8fa2699



**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**

**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



*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; verifichi l'esistenza di 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 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**

*Precisi 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. 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 oltre 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, lo scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 153038713556 (**allegato 4**) del 15/03/2021 spedita nella stessa data a Caselli Emanuela, viale Marchese de Taddei,14 Milano e con Raccomandata A.R nr. 150223588542 (**allegato 4**) spedita nella stessa data a Caselli Emanuela, viale Marchese de Taddei,14 Milano, e a mezzo pec (**allegato 5**) all'avvocato Luca Tamburelli, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 24/03/2021 alle ore 9,00 presso il proprio studio professionale, sito in Foligno, via Goffredo Mameli, 4. Nella stessa missiva veniva comunicato che il sopralluogo presso l'immobile esecutato, in Todì, fraz. Asproli, voc. Poggio d'Asproli n.7, si sarebbe svolto il giorno 16/04/2021 alle ore 15.00.

La raccomandata A.R nr. 153038713556 è stata ritirata in data 20/03/2021 dalla signora Caselli Emanuela mentre la raccomandata A.R nr. 150223588542 inviata al signor Tamburelli non è tornata indietro per compiuta giacenza (**allegato 6**).

Lo scrivente ha inviato un'altra Raccomandata A.R nr. 153585926110 (**allegato 7**) del 06/05/2021 spedita nella stessa data a Caselli Emanuela, viale Marchese de Taddei,14 Milano e Raccomandata A.R nr. 153585926120 (**allegato 7**) spedita nella stessa data a Tamburelli Luca, viale Marchese de Taddei,14 Milano, e a mezzo pec (**allegato 8**) all'avvocato Luca Tamburelli, comunicando che si fissava un secondo sopralluogo per il giorno 21/05/2021 alle ore 15,00 presso l'immobile esecutato.

La raccomandata inviata al signor Tamburelli non è stata ritirata per cui è tornata indietro al mittente per compiuta giacenza il giorno 12/06/2021 (**allegato 9**).

Il giorno 11/06/2021 è pervenuta un'email da parte della signora Caselli Emanuela, con la quale mi veniva comunicato dalla stessa che il r. n. 153585926110 era deceduto in data 11/06/2021 e che le chiavi dell'immobile esecutato erano depositate in



Asproli presso la signora Rosa Bernarducci, con la quale si poteva concordare data e orario del sopralluogo (**allegato 10**). A questa email ha fatto seguito una mia email con la quale confermavo la data e l'ora del sopralluogo già fissata con la raccomandata inviata in data 06/05/2021 (**allegato 11**).

Il giorno 21/05/2021 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile esecutato, come da verbale allegato (**allegato 12**).

In data 16/04/2021 il sottoscritto reperiva presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale n. T26718 del 16/04/2021 (**allegato 13**).

In data 01/10/2021 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Todi di accesso agli atti dei precedenti edilizi relativi all'immobile esecutato (**allegato 14**).

I documenti sono stati inviati dal Comune al sottoscritto in data 18/01/2022 e sono relativi a:

- Concessione edilizia n. 411 del 1983;
- Condono n. 206 del 09/07/1991;
- Certificato di idoneità statica del 25/10/2003;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 477 del 21/11/2003;
- DIA prot. 0015932 del 24/04/2007 prat. N. 350

(**allegato 15**).

Il giorno 30/11/2021 il sottoscritto ha depositato istanza di proroga del termine del deposito con pec inviata al Tribunale (**allegato 16**).

Il giorno 24/07/2021 il sottoscritto ha depositato istanza di proroga del termine del deposito con pec inviata al Tribunale (**allegato 17**).

Il giorno 14/03/2022 il sottoscritto ha depositato istanza di proroga del termine del deposito con pec inviata al Tribunale (**allegato 18**), a cui l'Illustr.mo Giudice ha concesso una proroga di deposito della presenta fino al giorno 15/04/2022 (**allegato 19**).



**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 Certificato ipotecario n.ro PG 8420 anno 2021, in cui risultano:

- trascrizione del 16/01/1991 – Reg. Particolare 1660 Reg. Generale 1947;
- trascrizione del 13/04/2005– Reg. Particolare 7249 Reg. Generale 12714;
- iscrizione del 15/07/2013 – Reg. Particolare 2059 Reg. Generale 17606;
- trascrizione del 12/01/2021– Reg. Particolare 549 Reg. Generale 679;

inoltre è presente il certificato storico per immobile e vax prot.. n. C00035127/2021

Il fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria è composto da:

1. copia esecutiva di prima edizione del contratto di mutuo fondiario n. 57174 di Rep e n. 7572 di Raccolta datato 12/07/2013;
2. atto di precetto su contratto di mutuo fondiario recante data 24/07/2020;
3. atto di pignoramento e delega recante data 05/11/2020;
4. delega Banca Popolare di Sondrio recante data 05/11/2020;
5. atto di pignoramento e delega recante data 05/11/2020;
6. attestazione di conformità di atto di pignoramento recante data 15/12/2020;
7. attestazione di conformità di atto di titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario, recante data 15/12/2020;
8. attestazione di conformità di atto di precetto su contratto di mutuo fondiario, recante data 15/12/2020;
9. nota di trascrizione Agenzia delle Entrate R.G. n. 679- R.P. n. 549 – Presentazione n. 111 del 12/01/2021;
10. certificato ipotecario n.ro PG 8420 anno 2021; certificato storico per immobile n. C00035124 del 28/01/2021; attestato di conformità di nota di trascrizione presso



Agenzia Entrate R.G. n. 679- R.P. n. 549, recante data 29/01/2021;  
11. vax prot.. n. C00035127/2021.

## **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 16/04/2021 il sottoscritto reperiva presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale n. T26718 del 16/04/2021 (**allegato 13**).

In data 01/10/2021 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Todi di accesso agli atti dei precedenti edilizi relativi all'immobile esecutato (**allegato 14**).

I documenti sono stati inviati dal Comune al sottoscritto in data 18/01/2022 e sono relativi a :

- Concessione edilizia n. 411 del 1983
- Condono n. 206 del 09/07/1991
- Certificato di idoneità statica del 25/10/2003
- Permesso di costruire in sanatoria n. 477 del 21/11/2003
- DIA prot. 0015932 del 24/04/2007 prat. N. 350

(**allegato 15**)

## **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.)*

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da Certificato ipotecario n.ro PG 8420 anno 2021, in cui risultano:

**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



- trascrizione del 16/01/1991 – Reg. Particolare 1660 Reg. Generale 1947;
- trascrizione del 13/04/2005– Reg. Particolare 7249 Reg. Generale 12714;
- iscrizione del 15/07/2013 – Reg. Particolare 2059 Reg. Generale 17606;
- trascrizione del 12/01/2021– Reg. Particolare 549 Reg. Generale 679;

L'edificio ricade in zona E (agricola), con vincolo idrogeologico (**allegato 20**).

Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

#### **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 insiste su una corte di sua pertinenza, che è comune con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato nel suo complesso. Tuttavia, non si evidenziano oneri insoluti 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 tre trascrizioni e una iscrizione pregiudizievole, 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 nel Comune di Todi, **fraz. Asproli, vocabolo Poggio d'Asproli n. 7, piano 1, censita nel C.F. del Comune di Todi al foglio 131, part.IIIa 77, sub. 4, cat. A/7, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. 175 mq RC 511,29.**

L'edificio in parola è sito nella campagna di Todi, nella frazione di Asproli, posta a 333 ml sul livello del mare, avente circa 165 abitanti. L'immobile è raggiungibile tramite la SP 380, e dista circa 10 chilometri dalla città di Todi. Inoltre è collegata tramite SP 448 sempre dalla città di Todi. La frazione è composta da poche case, per lo più isolate, immerse nel verde collinare todino. L'edificio è raggiungibile tramite una strada secondaria.

La porzione dell'edificio eseguita è un'unità immobiliare facente parte di un edificio cielo terra isolato, articolato in due piani fuori terra. L'appartamento è posto al piano primo, con entrata esterna indipendente, posta sul lato opposto della facciata principale. Il fabbricato si presenta come un casolare con prospetti in pietra facciavista, aventi le bucaure incorniciate da ricorsi in mattoni. Il tetto è a capanna, in legno e pianelle, con sporto di gronda in zampini in calcestruzzo. Gli infissi sono in legno. L'edificio è stato rimaneggiato più volte, come testimoniano alcune bucaure chiuse. L'edificio è ante 1967.

L'appartamento è accessibile tramite una porta in legno, posta al piano primo, raggiungibile da un pianerottolo rialzato servito da otto gradini in cotto. Il pianerottolo è protetto da un portico in legno e pianelle. Si accede in un vano destinato a cucina, servito da un camino, attraverso il quale si entra in quattro stanze da letto, delle quali una servita da un bagno interno. Dalla cucina di articola un disimpegno con due bagni a servizio delle camere. Tutte le camere sono servite da finestre, i bagni invece sono ciechi. Le altezze interne sono variabili, essendo le stesse sottotetto. Tra alcune stanze ed altre vi sono dei piccoli salti di quota

**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



colmati da gradini. I pavimenti sono in cotto, abbastanza in buono stato, tranne quello della stanza più grande posta in corrispondenza del prospetto principale, che conserva un pavimento in piastrelle, abbastanza consunte. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina e i bagni hanno le pareti in parte piastrellate.

La porta di entrata è in legno così come tutti gli infissi interni ed esterni dell'appartamento che montano vetro semplice, privi di elementi oscuranti.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, piuttosto obsoleto e da impianto idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico posto sul portico di ingresso. Le camere sono servite da split per l'aria condizionata piuttosto vecchi. Gli impianti sono funzionanti ma piuttosto datati e da adeguare alle attuali normative in materia.

La corte che circonda l'edificio è comune all'intero fabbricato, e quindi a tutte le unità immobiliari che la compongono, compresa l'unità oggetto della presente perizia. La corte è piuttosto ampia. Nel complesso l'edificio è in sufficienti condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente, fatto salvo la stanza che affaccia sul prospetto principale ove sono presenti copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura e non è stata eseguita la sostituzione dei pavimenti, come invece è avvenuto per le altre stanze. La posizione in cui si trova, se pur periferica rispetto alla città di Todi, è comunque molto interessante, in quanto la frazione di Asproli è ricca di edifici di pregio e soprattutto gode di un ampio paesaggio di notevole bellezza. Lo stesso edificio gode di una bella posizione panoramica. Attualmente l'edificio non è occupato. Esternamente tutto il fabbricato è in buone condizioni.

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

vano	sup. netta (in mq)
<b>PIANO PRIMO</b>	
cucina	19.20 mq
letto	13.60 mq
bagno	3.70 mq
letto	20.28 mq
letto	16.65 mq
letto	26.50 mq
disimpegno	7.68 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



bagno	6.75 mq
bagno	4.23 mq
<b>TOTALE</b>	<b>118.59 mq S.R.</b>
portico	circa 10,00 mq

**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.*

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

**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.*

L'immobile è conforme alla planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati del Comune di Todì.





*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 signora  
missiva su citata, il signor F

Inoltre, come da  
dati

#### **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 attualmente non è occupato.

#### **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 è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico esterno. Gli impianti non sono funzionanti e piuttosto datati, da adeguare alle attuali normative in materia.

#### **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. 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*



**QUESITO N.10**

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

L'edificio ricade in zona E (agricola) di Piano Regolatore Generale del Comune di Todi.

**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 l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati.*

In base alle verifiche fatte risulta che l'edificio oggetto della presente perizia è conforme all'ultimo progetto approvato DIA 350/2007 alla quale è allegata anche la richiesta di agibilità completa di tutti gli allegati a cui il Comune di Todi non ha mai dato riscontro.

**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 signora

L'edificio non è occupato.

**QUESITO N.13**

*Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il*

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



per la loro separazione.

Per gli immobili pignorato in danno alla signora \_\_\_\_\_, 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, immobile siti in **Comune di Todi, fraz. Asproli, vocabolo Poggio d'Asproli n.7, piano 1, censita nel N.C.E.U. del Comune di Todi al foglio 131, part.lla 77, sub. 4, cat. A/7, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. 175 mq RC 511,29.**

#### 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.*

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la panoramicità, la presenza di attività economiche, 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 altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. 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 catastali, anche se verifica a campione sul posto.

**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



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 IV trimestre 2020 (**allegato 21**). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali 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, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 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 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 medio di un immobile ad uso residenziale nello stato di quello in parola a mq, in una zona simile a quella in esame, esso va da un minimo di 900,00 euro/mq ad un massimo di 1.300,00 euro/mq. Vista la buona condizione in cui si trova l'edificio e la particolare posizione, il valore medio è di 1.200,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Todi, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile e al fatto che lo stesso è autonomo e dotato di corte pertinenziale.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente 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, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima, dovuto alla presenza di un'ampia corte affacciato sulla vallata.

**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



**LOTTO 1**

Comune di Todi, fraz. Asproli, vocabolo Poggio d'Asproli n.7, piano 1, censita nel N.C.E.U. del Comune di Todi al foglio 131, part.IIa 77, sub. 4, cat. A/7, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. 175 mq RC 511,29. L'edificio, in questo momento, risulta in buone condizioni, tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e della corte, si ritiene congruo il valore di **1.300,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra e sottotetto	118,59 mq	€ 1.300,00	€ 154.167,00
Superficie murature esterne ed interne sp. max 50 cm	45,00 mq	€ 1.300,00	€ 58.500,00
Portico	10,00 mq	30% € 1.300,00	€ 3.900,00
			<b>€ 216.567,00</b>

**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.*

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 22 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 21;
- 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, 14 aprile 2022

**IL CTU INCARICATO**

**Ing. Luca Ferretti**



**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

