

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 125/2022

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice  
dell'Esecuzione:

**Dott. CAPPELLINI ALBERTO**

Termine deposito:

**30/09/2023**

(come da proroga concessa il giorno 04 settembre 2023)

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



**- R E L A Z I O N E 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 notificato in data 22/07/2022, notificato in data 26/07/2022, [REDACTED]

[REDACTED], alla [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile in **Marsciano Loc. Ammeto, via E. Garagnani N. 12, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 152, part.IIa 2156 sub. 3, cat. A/2, 7.5 vani e foglio 152, part.IIa 2156 sub. 2, car. C/6, consistenza 13 mq**, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] L'atto di pignoramento è stato notificato [REDACTED]

[REDACTED] il giorno 27/09/2022.

Nota di trascrizione Registro particolare 21964 del 20/10/2022 dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 20/03/2022 ai numeri 30960 del Registro Generale e 21964 del Registro Particolare.

*Istanza di vendita del 07/10/2022.*

***(Documenti presenti in atti: Cfr. Fasc. di causa: atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca registrato a Perugia il 28/05/2009; atto di precetto del 20/07/2022, ricevute telematiche di pagamento, procura alle liti; atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27/09/2022; nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di espropriazione immobiliare 05/10/2022; istanza di vendita 07/10/2022; nota di trascrizione 20/10/2022; deposito di cartoline di ricevimento dell'atto di pignoramento 27/10/2022; duplo nota id trascrizione 08/11/2022; certificato notarile 17/11/2022; deposito certificato notarile 21/11/2022).***

Con decreto di nomina del 31/01/2023 la S.V.III.ma nominava (**allegato 1**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da [REDACTED]

**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



██████████, contro ██████████ (debitore  
esecutato), prestando giuramento il giorno 07/03/2022 (allegato 2), 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



### **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: ml) 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**

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

#### **QUESITO N.9**

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

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

#### **QUESITO N.9**

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

#### **QUESITO N.10**

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



### **QUESITO N.11**

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

### **QUESITO N.12**

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

### **QUESITO N.13**

*Alleggi, 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**

**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



*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.*

**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





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. 14966111768-5 (allegato 3) del 09/03/2023, indirizzata a [REDACTED] e Raccomandata A.R nr. 14966111772-0 (allegato 3) del 09/03/2023, indirizzata a [REDACTED] e a mezzo pec (allegato 4) all'avvocato Ilaria Barbierato, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 31/03/2023 alle ore 15,00 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 Marsciano, via Enio Garagnani, n.12 – Loc. Ammeto, si sarebbe svolto il giorno 12/04/2023 alle ore 15.30.

Le raccomandate sono state ritirate da [REDACTED] il giorno 15/03/2023 e da [REDACTED] il giorno 15/03/2023 (allegato 5).

Il giorno 24/04/2023, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto era presente la signora [REDACTED], che ha permesso il sopralluogo sia dell'immobile che delle pertinenze dello stesso. Di detto sopralluogo è stato redatto il verbale (allegato 6).

In data 26/04/2023 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Marsciano di accesso atti per il reperimento dei precedenti edilizi dell'immobile esecutato (allegato 7).



In data 08/05/2023 la sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune di Marsciano al servizio Anagrafe del certificato di stato civile degli esecutati (**allegato 8**).

In data 28/09/2023 la sottoscritta richiedeva visura storica dell'immobile prot. T382999/2023 e T382715/2023 (**allegato 9**). Nella stessa data è stata reperita l'Ispezione ipotecaria n. T385660 (**allegato 10**) e le planimetrie catastali n. T384270 e T384271 (**allegato 11**).

In data 22/08/2023 la scrivente ha depositato istanza di proroga termine deposito della perizia (**allegato 12**), a seguito della quale è stata rilasciata proroga fino alla data del 30/09/2023 (**allegato 13**).

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N.1

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

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da una certificazione notarile del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio Niccolò Tiecco, recante la data del 17/11/2022.

### 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 28/09/2023 la sottoscritta richiedeva visura storica dell'immobile prot. T382999/2023 e T382715/2023 (**allegato 9**). Nella stessa data è stata reperita l'Ispezione ipotecaria n. T385660 (**allegato 10**) e le planimetrie catastali n. T384270 e T384271 (**allegato 11**).

**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



A seguito della richiesta di accesso agli atti dei precedenti edilizi presso il Comune di Marsciano sono stati reperiti i seguenti documenti (**allegato 7**):

- Denuncia inizio attività art. 20-21 della legge regionale 25/2/2004 n. 1;
- Permesso a costruire n. 2706/2004 datato 29/03/2004;
- DIA N. 7739/08, PROT. 34612 DEL 06/12/2008, rilasciato il 17/02/2009 – Variante al progetto;
- Attestazione di agibilità n. 20 – 72/2012.

### **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.)*

Vedasi l'Ispezione ipotecaria n. T385660 (**allegato 10**).

### **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.)*

Vista la natura dell'immobile 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 evidenziato nell'Ispezione ipotecaria n. T385660 (**allegato 10**) sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

#### **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 Marsciano, nella Loc. Ammeto ed è identificato dal numero civico 12 di via Garagnani.

Trattasi di una villetta a schiera **censita nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 152, part.IIa 2156 sub. 3, cat. A/2, 7.5**, articolata in due piani fuori terra con garage **censita nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 152, part.IIa 2156 sub. 2, car. C/6, consistenza 13 mq.**

L'immobile è raggiungibile da una strada comunale distante circa un km dalla SP 375, in una località periferica rispetto alla città di Marsciano, in una posizione di pianura, caratterizzata da lottizzazioni ordinate, per lo più costituita da edifici piuttosto bassi.

L'edificio esecutato fa parte di una lottizzazione realizzata dalla Ditta [REDACTED] ed è composta da 13 edifici unifamiliari. La lottizzazione ha una sup. complessiva di 6243 mq, di cui 5575 mq classificati come zona C/1 dal PRG, 495 mq come zona BC e 173

**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



mq come strada. L'apezzamento di terreno ha una conformazione quasi regolare, delimitato sul lato nord-ovest da una serie continua di costruzioni realizza lungo G. di Vittorio, il lato nord-est dalla via Garagnani. Per il resto il lotto si affaccia su terreni agricoli. La zona gode di una buona esposizione e soleggiamento, è ben ventilata.

Come si legge nella relazione tecnica allegata al progetto, gli edifici che appartengono alla lottizzazione hanno una muratura perimetrale in blocchi cassero tipo "Isotex" di legno-cemento armati, esternamente intonacati. Sul prospetto si rilevano delle porzioni rivestite da mattoni. Le tramezzature sono in forati intonacati e tinteggiati. I solai sono: il primo in legno e tavelloni ed il secondo in laterocemento. Il solaio inclinato di copertura è in legno con manto in tegole. I solai piani di copertura a terrazzo sono in latero cemento, impermeabilizzati e rivestiti in piastrelle. Gli infissi sono in legno. Parapetti e ringhiere, cancelli e grate sono in ferro verniciato. I pluviali, gronde, scossaline e lattonerie sono in rame.

L'edificio oggetto della presente perizia si affaccia su via Garagnani, da cui si accede tramite un cancello pedonale, che si apre su un piccolo giardino interno. Il fabbricato è il primo di una schiera di quattro edifici, è quindi libero su tre lati. All'appartamento si accede al piano terra tramite un disimpegno, che si apre sulla zona soggiorno/pranzo. Nel piano si trova la cucina e un bagno, ricavato in parte nel sottoscala. Uscendo dalla cucina si può accedere ad un altro piccolo giardino sul quale si affaccia l'entrata del garage. Tutti gli ambienti sono illuminati da finestre, ad eccezione del bagno. I pavimenti sono in gres.

Al piano primo, a cui si arriva attraverso una scala in muratura, si trova un ampio disimpegno dal quale si accede a tre camere ed un bagno e un ripostiglio. Sul retro-prospetto si trova un ampio balcone. Le stanze sono tutte illuminate ad eccezione del ripostiglio.

Dal piano primo si accede tramite una scala in metallo al piano soffitta. Attualmente il fabbricato, insieme agli altri fabbricati attigui, è oggetto di una ristrutturazione, che non è ancora terminata, a seguito della quale sono stati fatti dei lavori sul tetto, non ultimati, tanto che la soffitta è impraticabile.

Tutti i bagni sono dotati di accessori e sono funzionanti.

Le porte interne sono in legno così come il portone blindato.

Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico esterno. Gli impianti sono funzionanti e a norma, come anche, riportato nel certificato di agibilità reperito con l'accesso agli atti presso il Comune.

Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente,

**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



anche se i lavori sul tetto devono essere ancora terminati.

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

vano	sup. residenziale (in mq)	sup. non residenziale
<b>PIANO TERRA</b>		
atrio	2.77 mq	
soggiorno	35.12 mq	
bagno	3.19 mq	
cucina	11.28 mq	
garage		13.10 mq
patio		8.51 mq
<b>PIANO PRIMO</b>		
letto	14.52 mq	
rip.	2.10 mq	
disimp.	5.97 mq	
letto	10.90 mq	
letto	10.90 mq	
terrazzo		11.65 mq
<b>PIANO SOFFITTA</b>		
soffitta	54.25 mq	
<b>GIARDINI</b>		
Giardino anteriore		29.26 mq
Giardino posteriore		50.00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>150,99 mq S.R.</b>	<b>33.26 mq S.N.R.</b>
<b>GIARDINO</b>		<b>circa 79.26 mq</b>

#### QUESITO N.8

Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso

**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



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

Il bene è prospiciente su via Garagnani da cui è accessibile da un cancello pedonale. Il garage è raggiungibile da una via interna alla lottizzazione. Andando a verificare la planimetria di progetto, fornite dal Comune di Marsciano, si evince che la proprietà doveva terminare in corrispondenza del perimetro dell'edificio. Infatti, l'area su cui affaccia la porta finestra della cucina, leggermente rientrante rispetto la facciata su cui si apre il garage, è provvista di un muretto su cui si apre un cancello. Attualmente invece la situazione del retrospetto è diversa. Qui si trova un giardino che si estende per una lunghezza di circa 7.60 m, largo quanto il bene esecutato. Tale giardino giace su quella che doveva essere in progetto una strada di viabilità interna. La situazione attuale del giardino è cristallizzata nella planimetria catastale del piano terra, nella quale il giardino è censito alla part.lla 2156 sub.3.

#### **QUESITO N.9**

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

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

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

#### **QUESITO N.10**

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

**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



*accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune, ad eccezione del ripostiglio posto per una parte sotto la scala, dove in progetto risulta essere leggermente più ampio. Dalla presa visione dei luoghi, attualmente tale ripostiglio è stato trasformato in un bagno. Tali difformità dovranno essere oggetto di verifica urbanistica con conseguente accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale.

Si precisa che le difformità riscontrate non hanno modificato la consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile, né le distanze esterne dell'edificio dalla strada o da altre proprietà.

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

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

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune, ad eccezione del ripostiglio posto per un pezzo sotto la scala, dove in progetto risulta essere leggermente più ampio. Dalla presa visione dei luoghi. Attualmente tale ripostiglio è stato trasformato in un bagno. Tali difformità dovranno essere oggetto di verifica urbanistica con conseguente accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale.

Si precisa che le difformità riscontrate non hanno modificato la consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile, né le distanze esterne dell'edificio dalla strada o da altre proprietà.

La pratica di accertamento di conformità per modifiche interne relative al solo bagno del piano terra avrà un costo è pari a circa 1.000,00 euro più circa 1.200,00 euro di sanzione.

Infine, sarà necessario procedere all'adeguamento delle planimetrie catastali dal costo di circa 600,00 euro.

Complessivamente, quindi, il costo da sostenere per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa euro 2.800,00.

**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





È stato reperito il Certificato di abitabilità totale dell'edificio allegato alla documentazione di accesso atti del Comune.

### **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 degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile è stato comprato da [REDACTED] e [REDACTED], quest'ultimo vende la sua parte  $\frac{1}{2}$  con atto del notaio Biavati Mario il 18/10/2019 numero di repertorio 40708/26936 trascritto il 18/10/2019 ai nn. 28188/19859 a [REDACTED] con accollo della quota del mutuo rimanente e con la riserva di nominare [REDACTED], oggi proprietario di  $\frac{1}{2}$  del fabbricato.

[REDACTED] ha fornito il documento di decreto nella causa civile iscritta al nr. [REDACTED] nel quale si legge che la casa coniugale spetta alla signora [REDACTED], che occupa l'immobile insieme alle figlie (allegato 14).

### **QUESITO N.13**

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

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].



#### 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, alla data del sopralluogo risulta di proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile è stato comprato da [REDACTED] e [REDACTED], quest'ultimo vende la sua parte  $\frac{1}{2}$  con atto del notaio Biavati Mario il 18/10/2019 numero di repertorio 40708/26936 trascritto il 18/10/2019 ai nn. 28188/19859 a [REDACTED] con accollo della quota del mutuo rimanente e con la riserva di nominare [REDACTED], oggi proprietario di  $\frac{1}{2}$  del fabbricato.

[REDACTED] ha fornito il documento di decreto nella causa civile iscritta al nr. [REDACTED] nel quale si legge che la casa coniugale spetta alla signora [REDACTED], che occupa l'immobile insieme alle figlie (allegato 14).

#### 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. Gli impianti sono funzionanti e adeguati 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 per la loro separazione.*

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

### LOTTO 1

Diritti di piena proprietà, immobile siti in loc. Ammeto – Comune di Marsciano **via E. Garagnani N. 12, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 152, part.IIa 2156 sub. 3, cat. A/2, 7.5 vani e foglio 152, part.IIa 2156 sub. 2, car. C/6, consistenza 13 mq**, di proprietà dei debitori [REDACTED] e [REDACTED].

### 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.*

**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



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 considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. 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 2023 (**allegato 15**). 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

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



l'edificio e la particolare posizione, il valore medio che viene attribuito è di 1.200,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Marsciano, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile.

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 al fatto che si tratta di un villino autonomo e dotato di corti esclusive, in detrazione va considerato che l'immobile è attualmente oggetto di una ristrutturazione che non permette l'utilizzo della soffitta.

### LOTTO 1

immobile siti in loc. Ammeto – Comune di Marsciano **via E. Garagnani N. 12, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 152, part.IIa 2156 sub. 3, cat. A/2, 7.5 vani e foglio 152, part.IIa 2156 sub. 2, car. C/6, consistenza 13 mq.** 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 di quanto detto sopra, si ritiene congruo il valore di **1.100,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra, primo e soffitta	199,70 mq	€ 1.100,00	€ 219.670,00
Terrazzo	11,60 mq	30% € 1.100,00	€ 3.828,00
Garage	13,10 mq	50% € 1.100,00	€ 7.205,00
Giardino	79,26 mq	10% € 1.100,00	€ 8.718,60
			<b>€ 239.421,60</b>

Per questo lotto sarà necessario considerare in detrazione, i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- Accertamento di conformità, accatastamento e sanzioni (vedi quesito 11) € 2.800,00
- Pertanto, l'importo complessivo di stima arrotondato è pari a € 237.000,00 (dicasi duecentotrentasettemila/00 euro)

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



### **QUESITO N.18**

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

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

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. 23 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 15;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

**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



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, 27 settembre 2023

**IL CTU INCARICATO**  
**Arch. Maria Luisa Guerrini**



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

