

TRIBUNALE DI SPOLETO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

– “R. Gen. Esec. N. 46-2020” –

GIUDICE DELL’ESECUZIONE

dr. ALBERTO CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to [REDACTED] - (creditore procedente)

PEC: [REDACTED]

// (esecutato)

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Consulente tecnico d’ufficio: geom. Asisani David residente in Via Filippo da Campello 14 - c.f. SSNDVD77S14I921N

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4590

Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto

e-mail: david.asisani@geometri.pg.it / PEC: david.asisani@geopec.it

Campello sul Clitunno 15 gennaio 2024

Il C.T.U.

Geom. Asisani David



INDICE

A) Premessa

a.) Introduzione attività svolta, indagini preliminari.

B) Quesiti posti al C.T.U. (cfr. decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 del c.p.c.)

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;

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;

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.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

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

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza utile interna;



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

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 nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

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



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

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

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

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, allo loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale eo/carraio sugli altri lotti o sui beni di terzi) evitando la creazione dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura sole 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 15-20%), in considerazione



dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite cattive;

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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal modo l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e le 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 compitamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p.c. ; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

C) Allegati:

- c₁) Fascicolo del lotto;
- c₂) documentazione fotografica dei beni pignorati e periziati;
- c₃) documentazione catastale dei beni pignorati e periziati.

D) Specifica delle spese ed onorari richiesti dal CTU

Istanza di liquidazione separata.

Premessa

Nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo iscritto al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 46/2020 promosso da [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] con residenza in [REDACTED] nel



Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), il sottoscritto Asisani David residente in Campello sul Clitunno (PG) Via Filippo da Campello n. 14, di professione geometra, iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4590 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, all'udienza del 25 febbraio 2021 nella forma di trattazione scritta al dr. Simone Salcerini Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Spoleto, in ossequio all'invito di convocazione a mezzo PEC della Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto.

Non sussistendo i motivi di incompatibilità prescritti dalla Legge, il nominato CTU accettava l'incarico conferito rilasciando il giuramento di rito e riceveva i quesiti ai quali è chiamato a rispondere con relazione scritta.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare il nominato CTU prendeva conoscenza che i beni staggiti sono costituiti dagli immobili in esso così descritti:

immobili siti nel [REDACTED], abitazione per la piena proprietà in separazione dei beni e precisamente:

- 1) Abitazione di tipo civile piano S1 – T – 1 riportata in catasto fabbricati al foglio 91, p.lla 772 graffata con la p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 7, rc. Euro 433,82;

Con il giuramento depositato si comunicava all' esecutato, per il giorno 15 marzo 2021, alle ore 09:30, presso i luoghi di causa l'accesso nel fabbricato pignorato sito in [REDACTED] [REDACTED], per espletare i rilievi e gli accertamenti richiesti dal mandato conferito.

Alla data ed all'orario prefissato il CTU si trovava nell'immobile *de quo* ma non poté accedere al suo interno stante la non presenza del sig. [REDACTED] o di suo delegato. Da informazioni sommarie raccolte in loco si apprese che l'immobile è stato oggetto di ordinanza di inagibilità a seguito degli eventi sismici dell'agosto 2016 e seguenti. L'alloggio, comunque, presentava segni di non essere occupato. Data informazione al Giudice dell'esecuzione del mancato accesso nei beni immobili pignorati il medesimo, con proprio provvedimento del 17 maggio 2021, decretava la nomina del custode giudiziario nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.



In data 16 febbraio 2022, alle ore 10:00, alla presenza del Sig. [REDACTED] quale incaricato dell'I.V.G. di Perugia, il CTU faceva accesso nell'immobile pignorato sito in [REDACTED], il quale risultava non occupato da nessuno. Alle ore 11:35 sopraggiungeva la sig.ra [REDACTED] ex coniuge del esecutato, che ha il diritto di abitazione a seguito del verbale di separazione emesso dal tribunale di Spoleto in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]. Effettuati i rilievi metrici necessari alla bisogna ed eseguito il rilievo fotografico, alle ore 12:00 terminavano le operazioni peritali.

Esperate tutte le necessarie indagini, le risultanze degli accertamenti eseguiti per dare risposta ai quesiti posti vengono, di seguito, relazionate.

RELAZIONE PERITALE

Con l'atto di pignoramento immobiliare la [REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata i diritti pari ad 1/1, e complessivamente per l'intero, spettanti al sig. [REDACTED], sui beni immobili siti in Comune di Norcia catastalmente così identificati:

- 1) Abitazione di tipo civile piano S1 – T – 1 riportata in catasto fabbricati al foglio 91, p.lla 772 graffata con la p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 7, rc. Euro 433,82;

Risposta ai quesiti posti

1° Quesito

<verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 del c.p.c. ... (omissis) ...>

La disamina del fascicolo ipocatastale prodotto dal creditore precedente in forma telematica ha portato ad accertare che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., resa sotto forma di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risultava essere completa.



2° Quesito

<Provveda all'integrazione ove non depositati ... (omissis) ...>

Per quanto richiesto dal quesito il CTU provvedeva:

- ad acquisire le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia, afferenti alle unità immobiliari pignorate;
- a richiedere presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Norcia la Licenza edilizia autorizzante la costruzione del fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate ed il certificato di abitabilità.

3° Quesito

<predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ... (omissis) ...>

Dalla consultazione della certificazione notarile a firma del dr. Andrea Zuccarello Marcolini notaio in Messina, nonché dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, è risultato che sui beni immobili pignorati gravano le formalità pregiudizievoli di seguito descritte.

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Importo ipoteca €. 450.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Norcia

- Foglio 91 part. 772 graffata con la part. 773 sub. 3.

soggetti a favore

[REDACTED], per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.



soggetti contro

Sig. [REDACTED], residente a [REDACTED],
per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

2) NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Norcia

- Foglio 91 part. 772 graffata con la part. 773 sub. 3.

soggetti a favore

[REDACTED], diritto di abitazione sull'unità
negoziale 1.

soggetti contro

Sig. [REDACTED],
per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

3) NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Norcia

- Foglio 91 part. 772 graffata con la part. 773 sub. 3.

soggetti a favore

[REDACTED], con sede a [REDACTED], per 1/1 diritti di proprietà
sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

Sig. [REDACTED],
per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.



4° Quesito

<accerti l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali relative all'ultimo biennio ... (omissis) ...>

Per quanto è la risposta al quesito si riferisce che l'indagine condotta presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, ha dato esito negativo circa l'esistenza di trascrizione di vincoli e/o oneri di natura condominiale. Parimenti è per spese e/o quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio. Da accertamenti esperiti in loco è risultato che l'edificio non è gestito da Amministratore di Condominio.

5° Quesito

<rilevi l'esistenza di diritti demaniali ... (omissis) ...>

L'accertamento condotto ha dato esito negativo circa l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali e/o usi civici.

6° Quesito

<riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati ... (omissis) ... indicando i costi necessari>

Per quanto è la risposta al quesito si riferiscono, di seguito, le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare a carico della procedura gravanti sui beni pignorati, con i relativi costi afferenti.

a) Nota di iscrizione ipotecaria del [REDACTED]

Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondario - Importo Ipoteca €. 450.000,00

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria (costo fisso) €. 35,00

b) Nota di trascrizione del [REDACTED]

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili

COSTO DI CANCELLAZIONE



• Tassa ipotecaria (costo fisso)	€.	35,00
• Imposta	€.	200,00
• Bolli	€.	59,00

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE €. 294,00

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizione ipotecaria e trascrizione verbale di pignoramento immobili) gravanti sui beni pignorati, si quantifica la spesa complessiva di **€. 329,00 (euro trecentoventinove/00)**.

7° Quesito

<descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato ... (omissis) ...>

I beni immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Norcia (PG) in Viale Montedoro n. 61/a.

La consistenza è costituita da un immobile cielo terra composto da tre piani uno interrato, un piano terra e piano sottotetto, l'edificio è destinato ad uso di civile abitazione con annesso locale ad uso portico, rateo di terreno quale corte del fabbricato (part. 772).

L'edificio oggetto di esecuzione è stato reso inagibile dagli eventi sismici del agosto 2016 e seguenti, è stata emessa un'ordinanza del Comune di Norcia la n. 34 del 11/03/2019, l'inagibilità è di tipo B danno lieve, il sig. █████ ha fatto richiesta per l'ottenimento dei contributi il la riparazione e rafforzamento locale e con il decreto n. 3 del 21/01/2022 rilasciato sempre dal Comune Norcia è stata erogata la cifra di euro € 82.054,94 (euro ottantaduemilacinquantaquattro/94). I danni consistono nelle lesioni sulla tamponatura e il crollo di una parte del comignolo, la struttura portante non hanno lesioni, si attenziona che i lavori non sono stati eseguiti e il contributo può essere usufruito da nuovi proprietari, inoltre si è fatta richiesta della documentazione inerente il terremoto, per visionare gli elaborati grafici più recenti rispetto a quelli rilasciati con il titolo abilitativo del 2012 ma il l'ufficio preposto non ha dato risposta, la sola documentazione riferita al contributo erogato è stata fornita dai tecnici che hanno redatto la pratica per il rilascio del contributo.



Di esso viene data adeguata descrizione.

7a. L'immobile ad uso civile di abitazione, al quale si accede attraverso l'ingresso posto su Viale Montedoro, è confinante con un altro fabbricato identico a quello esecutato, nell'area cortilizia esclusiva della costruzione (part. 772) sorge il portico e il corpo di fabbrica principale, esso è composto da un piano interrato, un piano terra e un sottotetto. Al piano interrato troviamo quattro vani due adibiti a magazzino uno a centrale termica e uno a taverna, i locali sono rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato, sono tinteggiati e vi sono presenti gli impianti tecnologici sia elettrico sia di riscaldamento sono dotati di finestre (bocche di lupo), le porte interne non sono state montate sono presenti solo i controtelai. L'altezza interna del piano interrato è di ml. 2.50. Il Piano terra collegato con il piano interrato attraverso una scala in c.a., è composto da un vano ad uso cucina – pranzo, da un soggiorno, un disimpegno e da un w.c., la sala da pranzo è pavimentata in gres porcellanato nello stesso ambiente si sviluppa la cucina vi è la presenza di un camino a legna, stesse caratteristiche di finitura del vano disimpegno, il vano ad uso soggiorno a differenza degli spazi descritti in precedenza ha la pavimentazione in legno (parquet), il w.c. con pavimentazione sempre in gres porcellanato e rivestimento, con vasca. Tutti gli ambienti hanno le pareti tinteggiate, gli infissi in pvc color legno con oscuranti esterni sempre in pvc, le porte interne in legno, sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico – termico ed idrico-sanitario). L'altezza del piano terra è di ml. 2.70. Il piano sottotetto collegato al piano terra attraverso una scala in muratura con gradini rivestiti in legno, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno e ci sono anche due terrazzini esterni. Le camere sono pavimentate in gres porcellanato, come tutti gli altri vani, il bagno è rivestito sempre in gres porcellanato ed è dotato di cabina doccia in vetro. Gli ambienti hanno le pareti tinteggiate, gli infissi in pvc color legno con oscuranti esterni sempre in pvc, tranne per il bagno e il disimpegno che come illuminazione e areazione hanno un lucernaio in legno, le porte interne in legno, sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico – termico ed idrico-sanitario). Il piano sottotetto ha un'altezza in colmo di ml. 2.60 e alle falde ml. 1.41.



7b. Il portico con struttura portante in c.a. su un lato è chiuso con una parete in c.a. che funge da confine con la particella n. 771 e part. 773 sub. 4, copertura in latero cemento e manto in coppi, dov'è installato un impianto con pannelli per il solare termico.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

- struttura portante telaio in c.a., intorno al piano interrato è stato realizzato una cavedio per tenere lontano eventuali infiltrazioni d'acqua;
- struttura portante orizzontale (solai di interpiano) e solaio di copertura, in latero cemento;
- intonaco civile alle pareti esterne;
- manto di copertura con coppi;
- canali di gronda e discendenti pluviali in rame;

Caratteristiche costruttive di rifinitura dell'unità immobiliare

- intonaco civile alle pareti interne ed ai soffitti;
- porte interne in legno del tipo tamburate;
- infissi di finestra in pvc finitura tipo legno dotati di doppio vetro chiaro;
- infissi esterni in pvc con finitura tipo legno;
- pavimentazione in alcuni vani con mattonelle di gres porcellanato, in altri in legno;
- rivestimenti in gres porcellanato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è mancante della certificazione di conformità;
- l'impianto termico ed il riscaldamento avviene a mezzo di stufa a pellet collocata nel apposito vano al piano interrato, i corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare è censita nel vigente catasto fabbricati del Comune di Norcia al Foglio 91 Particella 773 sub. 3 graffata con la particella 772 (corte esclusiva).



8° Quesito

<accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nell'atto di pignoramento ... (omissis) ...>

Come già riferito l'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni, spettante all' esecutato sig. [REDACTED] sui seguenti beni:

- abitazione di tipo di civile sita nel Comune di Norcia (PG) Via Montedoro, censito nel vigente catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 91 Particella 773 sub 3, catg. A/2, classe 2, consistenza vani 7,0, r.c. €. 433,82, piano S1 – T – 1° graffata con la particella 722 di (mq. 33,00) corte esclusiva;

intestato a

[REDACTED] per 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Dalla comparazione dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare con quelli introdotti negli atti catastali, risulta che i beni pignorati sono correttamente e adeguatamente individuati.

9° Quesito

<proceda ove necessario ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ... (omissis) ...>

Dal sopralluogo effettuato nei beni staggiti è stato accertato di non esserci rispondenza tra lo stato di fatto delle unità immobiliari ad uso abitazione con quella che è la rappresentazione riportata nelle planimetrie catastali depositate agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Perugia ai fini della conservazione del catasto fabbricati. Le modifiche di piccola entità, riguardano alcune divisioni interne, aperture tutte al piano interrato come la modifica delle scale che collegano il piano stesso al piano terra, essendo stata però presentata domanda per l'ottenimento dei contributi per la riparazione e rafforzamento locale a seguito dei danni provocati dal sisma del agosto 2016 e seguenti, ed essendo stato rilasciato il relativo decreto n. [REDACTED] rilasciato dall'ufficio



speciale per ricostruzione del Comune di Norcia, una volta eseguiti i lavori si effettueranno i relativi aggiornamenti catastali.

10° Quesito

<indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale... (omissis) ...>

Il terreno dove è realizzato l'edificio è classificato in Zona TR 5 (tessuto insediamenti prevalentemente residenziale) del PRG approvato con la delibera comunale n. 1 del 01/03/2021 del Comune di Norcia, regolato dal art. 39 delle norme di attuazioni parte operativa.

11° Quesito

<indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità... (omissis) ...>

Per quanto attiene all'accertamento della conformità urbanistica si riferisce che per il fabbricato, agli atti del Comune di Norcia risulta essere depositato un P.d.C. n. 93 del 25/11/2005 rilasciata al vecchio titolare che poi ha venduto al esecutato in corso di costruzione, il quale, con SCIA prot. n. 2108 del 16/02/2012 rilasciata al sig. ██████████, chiedeva l'ultimazione dei lavori e il montaggio di impianto fotovoltaico e pannelli solari nonché un aumento di SUC. I lavori sono stati eseguiti rispetto al titolo menzionato in precedenza vi sono alcune incongruenza, riguardanti come già esposto in precedenza a piccole modifiche interne di divisori e aperture, inoltre non è stato più realizzato l'impianto fotovoltaico, i pannelli solari sono stati installati ma sulla falda del portico invece che su quella dell'edificio principale come da progetto. Nella SCIA in base all'intervento che si richiedeva dovevano essere rispettati alcuni adempimenti, come la messa in opera di una cisterna interrata per l'accumulo dell'acqua piovana, come già detto l'impianto fotovoltaico, sia la cisterna sia l'impianto fotovoltaico non sono stati mai messi in opera. Non vi è traccia di agibilità a seguito dell'intervento. E' stato poi rilasciato il decreto n. ██████████ per la riparazione e rafforzamento locale a seguito dei danni provocati dal sisma del agosto 2016 e seguenti, i lavori ancora non sono stati eseguiti.



12° Quesito

<accerti lo stato di possesso del bene ... (omissis) ...>

Come già riferito l'esecutato non abita più nell'abitazione pignorata essendo stata assegnato il diritto di abitazione al ex coniuge, quest'ultima non occupa l'abitazione in quanto è inagibile come già precedentemente descritto.

13° Quesito

<alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici comunali, il certificato di stato libero ... (omissis) ...>

Le risultanze dell'ispezione condotta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Norcia hanno portato ad accertare l'inesistenza del certificato di matrimonio del soggetto esecutato.

14° Quesito

<ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato ... (omissis) ...>

L'ispezione condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio ha dato esito positivo circa l'esistenza di trascrizioni in ordine a provvedimenti di assegnazione dell'alloggio pignorato, in quanto con il verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Spoleto, nota di trascrizione del [REDACTED] di formalità, veniva assegnato il diritto di abitazione alla moglie sig.ra [REDACTED] genitore presso cui collocato il figlio minore della coppia.

15° Quesito

<precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico ... (omissis) ...>

Risultando il fabbricato essere costruito nell'anno 2005 e terminato dopo la SCIA del 2012, l'impianto elettrico dell'abitazione è quello risalente all'epoca. Non vi è certificazione di conformità, come l'impianto idrico – sanitario e termico.

16° Quesito

<dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti... (omissis) ...>



Dato che la consistenza dei beni pignorati è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà e complessivamente per l'intero sull'immobile di civile abitazione con annesso portico e rateo di terreno di qualità corte urbana, sulla base di quanto superiormente descritto lo scrivente CTU ritiene di porre in vendita i beni immobili costituendo un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

• Immobile di civile abitazione posto al piano interrato, piano e terra e piano primo sottotetto praticabile, oltre annesso portico posto al piano terra e rateo di terreno adiacente di qualità corte esclusiva urbana part. 722. I beni immobili formanti il lotto sono catastalmente così indentificati:

CATASTO FABBRICATI

a) ABITAZIONE Foglio 91 Particella 773 SUB. 3 GRAFFATA CON LA PART. 772 - categ. A/2 - classe 2 - vani 7,0 - R.C. €.

433,82 -

Viale Montedoro - Piano S1° - T - 1°

intestazione catastale

██████████ per 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

██████████ diritto di abitazione.

17° Quesito

<determini il valore dell'immobile... (omissis) ...>

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili pignorati, oltre a quelle che sono le conoscenze estimative personali, lo scrivente CTU ha fatto espresso riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati similari ricadenti nella zona sub urbana in cui si trova anche quello da valutare nonché, alle valutazioni espresse da accreditate Agenzie Immobiliari operanti nel territorio del Comune di Norcia, fermo al primo semestre 2016 a seguito del terremoto e tenuto nello stato d'inagibilità in cui si trova, anche se presente il contributo per la



riparazione emesso dal Comune di Norcia, non ancora sfruttato in quanto non sono stati svolti i lavori.

Quale parametro per esprimere il giudizio di stima dell'abitazione è stata adottata la superficie utile, per il rateo di terreno la superficie catastale.

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

1) ABITAZIONE Piano T - 1°(sottotetto) (rif. catastale Foglio 91 Particella 773 sub. 3 graffata con la Particella 772)

a) superficie utile residenziale Piano terra

- ingresso/zona pranzo/cucina = mq. $2.66+7.39+12.30$ = mq. 24.18
- disimpegno = mq. 3.22
- soggiorno = mq. 11.20
- bagno = mq. 6.55
- scala = mq. 3.67

b) superficie utile residenziale Piano Primo (sottotetto)

- camera da letto = mq. 11.41
- disimpegno = mq. 12.80
- bagno = mq. 8.91
- camera da letto = mq. 15.25

sommano mq. 97.19

c) superficie utile pertinenziale

- portico = mq. 25.80
- terrazzo scoperto = mq. 5.79
- terrazzo scoperto = mq. 6.23

sommano mq. 37.82

c) superficie utile non residenziale Piano Interrato

- taverna = mq. 14.62



- magazzino = mq. 11.22
- c.t. = mq. 7.07
- magazzino = mq. 14.60

sommano mq. 47.51

Tabella coefficienti di ragguaglio superfici utili (DPR n. 138/98)

- superficie utile residenziale
mq. 97.19 x coeff. 1,00 = mq. 97.19

- superficie utile pertinenziale
mq. 37.82 x coeff. 0,25 = mq. 9.46

- superficie non residenziale
mq. 47.51 x coeff. 0,50 = mq. 23.76

Totale superficie commerciale (mq.97.19 + mq. 9.46 + mq. 23.76) = mq. 130.41

VALORE DI STIMA

- superficie commerciale abitazione
mq. 130.41 x €/mq. 700,00 = €. 91.287,00

- superficie corte esterna (part. 772)
mq. 33.00 x €/mq. 15,00 = €. 495,00

VALORE DI STIMA PER LA VENDITA A BASE D'ASTA (intera proprietà)

€. 91.287,00 + €. 495,00 = **€. 91.782,00 (euro novantunomilasettecentottantadue/00)**

18° Quesito

<se l'immobile è pignorato solo pro quota ... (omissis) ...>

Considerato che il pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di 1/1 della piena proprietà, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

19° Quesito

<nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto ... (omissis) ...>



Risultando essere complessivamente pignorata l'intera piena proprietà dei beni immobili staggiti, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

20° Quesito

<nel caso di immobili abusivi ... (omissis) ...>

Dalle verifiche effettuate è risultato che sulle unità immobiliari pignorate non sono in atto procedimenti sanzionatori per opere abusive né sussistono difformità di natura urbanistica rispetto al titolo abilitativo assentito.

Ad evasione del mandato conferito si resta a disposizione dell'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni integrazione e chiarimento.

Campello sul Clitunno 15 gennaio 2024

Il CTU

geom. David Asisani

FASCICOLO DEL LOTTO

Riepilogo

Abitazione con annessa corte esclusiva

IMMOBILE

• intero edificio di civile abitazione posto al piano interrato, terra e primo del fabbricato sito in Norcia (PG) Viale Montedoro con annessa corte esclusiva.

L'appartamento risulta non essere **occupato** in quanto reso inagibile dagli eventi sismici dell'agosto 2016 e seguenti, risulta assegnato il diritto di abitazione alla moglie presso cui collocato il figlio minore.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Norcia

a) ABITAZIONE Foglio 91 Particella 773 SUB. 3 GRAFFATA CON LA PART. 772 - categ. A/2 - classe 2 - vani 7,0 - R.C. €.

433,82 - Viale Montedoro - Piano S1° - T - 1°



intestazione catastale

[REDACTED] per 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] diritto di abitazione.

VALORE DI STIMA PER LA VENDITA A BASE D'ASTA (intera proprietà) €. €. **91.782,00** (euro novantunomilasettecentottantadue/00).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Importo ipoteca €. 450.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Norcia

- Foglio 91 part. 772 graffata con la part. 773 sub. 3.

soggetti a favore

[REDACTED], per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

Sig. [REDACTED],

per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

2) NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Norcia

- Foglio 91 part. 772 graffata con la part. 773 sub. 3.

soggetti a favore



