

## A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n. A2684,

---

AVENDO RICEVUTO

---

in data 26 settembre 2019 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da **LINI MARCO** (difeso e rappresentato dall'avv. Mauro Carboni) nei confronti **LIPIANO**, dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Foligno**, via Borroni 1, così come riportati nell'atto di pignoramento:

- o unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 239 particella 318 sub.8**, categoria A/7 (abitazione in villini).

All'immobile oggetto di pignoramento è legata una corte comune, identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 239 particella 318 sub.6**, e individuata come Bene Comune non Censibile.

Il terreno, su cui è stato edificato l'immobile suddetto, è identificato al N.C.T. di detto Comune **al foglio 194 particella 318**.

---

SI ATTENEVA

---

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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;*

Di seguito è riportata la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia per la sua consistenza catastale.

- **Tipologia:** unità immobiliare di 9,5 vani suddivisa in due piani (primo e secondo)
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** A/7 (abitazione in villini)
- **Identificazione:** foglio 239, particella 318 subalterno 8
- **Diritto:** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Proprietà:**

Inoltre la proprietà è caratterizzata anche da una superficie pertinenziale che è individuata catastalmente come BENE COMUNI NON CENSIBILE e che viene riportata di seguito:

**Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.) **Identificazione:** foglio 239, particella 318 sub 6, come da elaborato planimetrico.

I Trattasi di unità distinte catastalmente prive di consistenza, ad uso comune per altre unità. I beni comuni non censibili individuano generalmente i sottoscala, le corti pertinenziali, sottotetti ecc. Il bene comune non censibile costituisce pertanto una proprietà indivisa che non produce reddito. Rimane a disposizione di chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari. I beni comuni non censibili fanno riferimento alla Circolare del Ministero delle Finanze n°2, del 20 gennaio 1984.

contro \_\_\_\_\_ in qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile della società \_\_\_\_\_ S.a.S., a favore di \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ 54T02G478D. Capitale € 8.560,63.

- III. **Trascrizione contro del 20/02/2018 reg. generale 4324 e reg. particolare 3085:** atto di pignoramento immobiliare richiesto dal sig. \_\_\_\_\_ cesco c.f. \_\_\_\_\_ 8D nei confronti della società \_\_\_\_\_ S.a.S. della quale il \_\_\_\_\_ risulta essere socio accomandatario illimitatamente responsabile. Capitale € 8.560,63.

Come da certificato ipotecario depositato.

---

- 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.);*

L'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 239 particella 318 sub. 8 e l'area pertinenziale iscritto al N.C.E.U di detto Comune al foglio 239 particella 318 sub. 6, non riguardano un condominio ma una villetta bifamiliare.

Pertanto non sono riscontrabili vincoli e/o oneri di natura condominiale.

---

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

---

- 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 riportato al quesito 3), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dalle seguenti formalità:

- I. **Iscrizione contro del 14/09/2015 reg. generale 19241 e reg. particolare 2900:** ipoteca legale, soggetto a favore EQUITALIA CENTRO S.p.A: c.f. 03078981200 contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ .. Capitale € 257.690,31.

individuata al N.C.E.U. al foglio 239 particella 318 sub 6 (bene comune non censibile). L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani, primo e secondo:

- I. mediante una scala interna è consentito l'accesso al piano primo su cui si sviluppa l'appartamento principale costituito da:
  - un soggiorno-cucina molto ampio, con terrazzo, che costituisce la zona giorno;
  - un disimpegno che permette il collegamento con la zona notte in cui troviamo: due camere singole entrambi con terrazzo; una camera matrimoniale con bagno ad uso esclusivo;
  - un bagno comune.



PIANO PRIMO

H=3.00m<sup>2</sup>

planimetria piano primo – elaborato dell'ultimo precedente autorizzato

- II. una scala interna permette a sua volta di raggiungere il piano secondo in cui troviamo:

- un ampio soggiorno con terrazzo;
- un bagno e una camera anch'essa con terrazzo.



## PIANO SECONDO

planimetria piano secondo – elaborato dell'ultimo precedente autorizzato

Esternamente l'immobile risulta intonato così come pure internamente; è caratterizzato da buone finiture (infissi, pavimenti, rivestimenti, ecc.). Esternamente la pertinenza comune risulta quasi completamente pavimentata. Il fabbricato non presenta un'esposizione prevalente. L'altezza interna dei locali al piano primo e secondo è di circa 2.75 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

- piano primo mq 131,60 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- piano secondo mq 61,50 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazzi mq 40,90 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi rilevanti né dal punto di vista architettonico, né progettuale e né realizzativo.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

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

L'immobile descritto nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Mauro Carboni, risulta identificato nella sua consistenza catastale e ben individuato per la sua posizione.

---

- 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 individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio-239 particella 318 sub. 8 cat. A/7 è regolarmente registrato, come da visure catastali allegare al fascicolo, e individuabile dal tipo mappale. Inoltre dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, non sono state riscontrate difformità.

---

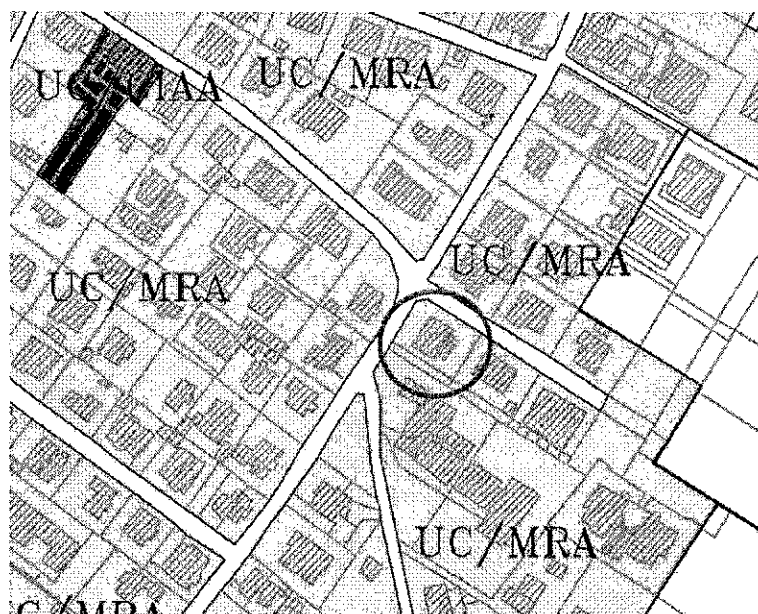
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente nella categoria A/7 (abitazione in villini) quindi si configura come un edificio residenziale.

Il suddetto fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia mediante una prima concessione la n. 557 del 28/08/2002 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 344 del 02/07/2007.

Il Piano Regolatore vigente, entrato in vigore nel '97, individua il fabbricato oggetto di pignoramento nella zona UC/MRA (Mantenimento-residenziale a densità alta).

Si ritiene pertanto che la destinazione d'uso dell'immobile al momento del rilascio dell'ultimo precedente autorizzativo sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



Stralcio tavola 7 PRG Comune di Foligno

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;

Come già riportato nella risposta al quesito 9), Il suddetto fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia mediante una prima concessione la n. 557 del 28/08/2002 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 344 del 02/07/2007.

A seguito di comunicazione di fine lavori del 25/07/2008 dove si affermava che i lavori si sono conclusi il 08/07/2008, si è dato seguito, in data 04/06/2013 con protocollo n. 21572, alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Gli uffici del Servizio Edilizia dell'Area Governo del Territorio del Comune di Foligno, hanno sospeso tale richiesta mediante comunicazione del 19/11/2013 prot. 47080, dopo aver riscontrato delle differenze tra la documentazione fotografica prodotta nella richiesta di agibilità e gli elaborati legati all'ultimo precedente edilizio autorizzato (Permesso di Costruire n. 344 del 02/07/2007).

In data 22/01/2014 è stato effettuato un sopralluogo riscontrando, nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la "chiusura della loggia la piano primo, lato sud, mediante l'installazione di un infisso vetrato".



A seguito del suddetto sopralluogo e di accertamento di conformità depositato, è stata emessa l'ordinanza n. 661 del 23/12/2014 con oggetto: "Contenzioso edilizio - sospensione dei procedimenti sanzionatori - istanza di accertamento di conformità art. 17 l.r. 21/2004 - [redacted]", ordinando di produrre tutta la documentazione necessaria all'espletamento della pratica di sanatoria.

Allo stato attuale la procedura di accertamento di conformità non risulta conclusa e conseguentemente non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

L'abuso edilizio riscontrato nell'immobile oggetto di pignoramento di proprietà c' [redacted] è sanabile mediante lo smontaggio dell'infisso vetrato che chiude parzialmente la loggia al lato sud.

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



d'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 oggetto di pignoramento è di piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni) del [redacted] (debitore). Attualmente non risulta occupato da terzi ma dal debitore stesso.

---

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;

Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 66 anno 1999, in cui risulta che il sig. [redacted] e la sig. [redacted] in data [redacted] hanno contratto matrimonio con dichiarazione resa nell'atto di accettare il regime di separazione dei beni.

---

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);

Per quanto esposto al quesito 13), non sussiste tale condizione.

---

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;

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 239 particella 318 sub. 8, categoria A/7 (abitazione in villini).

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Le varie stanze sono servite in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento invernale risulta costituito da caldaia a metano che alimenta un impianto radiante a pavimento. La caldaia è posizionata esternamente all'appartamento su uno dei terrazzi. Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei bagni e della cucina. L'impianto di riscaldamento non è diviso in zone. Nei bagni sono presenti anche dei termo arredi.

L'impianto di raffrescamento è a pavimento e alimentato da un sistema a pompa di calore aria/acqua che climatizzazione in estate le varie stanze.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

*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 dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

*Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare di seguito individuata al N.C.E.U.:*

- o **foglio 239, part. 318 sub. 8, cat. A/7 (abitazione in villini)**

Viste le caratteristiche architettoniche e impiantistiche dell'unità immobiliare, descritte in risposta al quesito 7), si ritiene che non ci siano le condizioni di comoda divisibilità in più lotti, non sussistendone i presupposti di:

- frazionamento, la cui realizzazione comporterebbe un notevole deprezzamento dell'immobile;
  - impossibilità alla formazione di concrete porzioni autonome e di libero godimento.
- 

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

Come già esaminato nel quesito 16), la valutazione ai fini di una vendita è stata effettuata considerando l'immobile in un unico lotto costituito da una civile abitazione che si sviluppa su due livelli all'interno di una villetta bifamiliare, con una pertinenza comune. Il valore desunto dalla stima analitica, allegata alla perizia, è pari ad € 202.285,00 (euro duecentoduemiladuecentottantacinque/00).

---

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Non sussiste la condizione, l'unità immobiliare risulta pignorata nella sua interezza.  
Come già riportato nella risposta al quesito 16), il lotto non è divisibile non sussistendone i requisiti. Il frazionamento comporterebbe la determinazione di lotti non autonomi e né di libero godimento, a meno di interventi tecnici invasivi e molto gravosi dal punto di vista economico. La divisibilità in più unità comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore dei singoli lotti rapportato proporzionalmente al valore intero.

---

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;*

Non sussiste tale condizione.

---

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

L'immobile non risulta abusivo. Sono stati riscontrati degli interventi in difformità alle autorizzazioni rilasciate. In particolare per l'unità immobiliare di proprietà ( ), un'apertura della loggia al lato sud tamponata con un infisso vetrato.

La sanatoria tramite accertamento di conformità è stata depositata ma ancora non conclusa. Per quanto sopra, non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità.

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 19 dicembre 2019

dott. ing. federico berti piras