

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da

██

Ruolo Generale: n. 98/2024

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20, 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com



Indice

A.	Premessa	pag.	3
B.	Operazioni peritali	pag.	7
C.	Relazione	pag.	8



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

nell'udienza del 04 ottobre 2024 nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'avvocato [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Cannara**, così come integralmente riportato nell'atto di pignoramento:

- "1) Immobile sito nel Comune di Cannara e censito al NCEU di detto Comune foglio n. 20, particella 1845, cat. A/7, 9,5 vani;*
- 2) Immobile sito nel Comune di Cannara e censito al NCT di detto Comune foglio n. 20, particella 1845, cat. Ente Urbano, 3 are 75 centiare".*

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:*
 - a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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, obbligazione 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 che 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, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che 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;
- 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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 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;
- 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 accatastate, anche senza il consenso del proprietario;



- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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);
- 16) 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;
- 17) 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;



18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili 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 anni 28 – (dell'ultimo dei figli) e applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 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 coattive;

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

- a) 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 congruaggi 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;
- b) 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 altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) 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;

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



B. Operazioni peritali

04 ottobre 2024 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e ha prestato giuramento di rito in forma telematica, accettando quindi quanto assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini.

25 novembre 2024 – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente in Foligno (PG) via Andrea Vici 20.

07 novembre 2024 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU in data 30/10/2024 ha fatto richiesta di accesso agli atti amministrativi presso gli uffici preposti del Comune di Cannara (protocollata dallo stesso con n. 10569 del 30/10/2024) per verificare la conformità del bene pignorato ai precedenti edilizi autorizzati. Il giorno 07/11/2024 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cannara per effettuare tutte le ricerche necessarie sull'immobile pignorato come da richiesta.

13 gennaio 2025 – SOPRALLUOGO

Il CTU ha eseguito un primo sopralluogo facendo rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare pignorata al fine di verificare: la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale; acquisire informazioni necessarie per la redazione della perizia e della stima.



C. Relazione

Nell'**atto di pignoramento** redatto dall'avvocato Luca Patalini e nella **certificazione notarile** del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, vengono individuati come immobili da pignorare:

- *"Immobile sito nel Comune di Cannara e censito al NCEU di detto Comune foglio n. 20, particella 1845, cat. A/7, 9,5 vani;*
- *Immobile sito nel Comune di Cannara e censito al NCT di detto Comune foglio n. 20, particella 1845, cat. Ente Urbano, 3 are 75 centiare"*

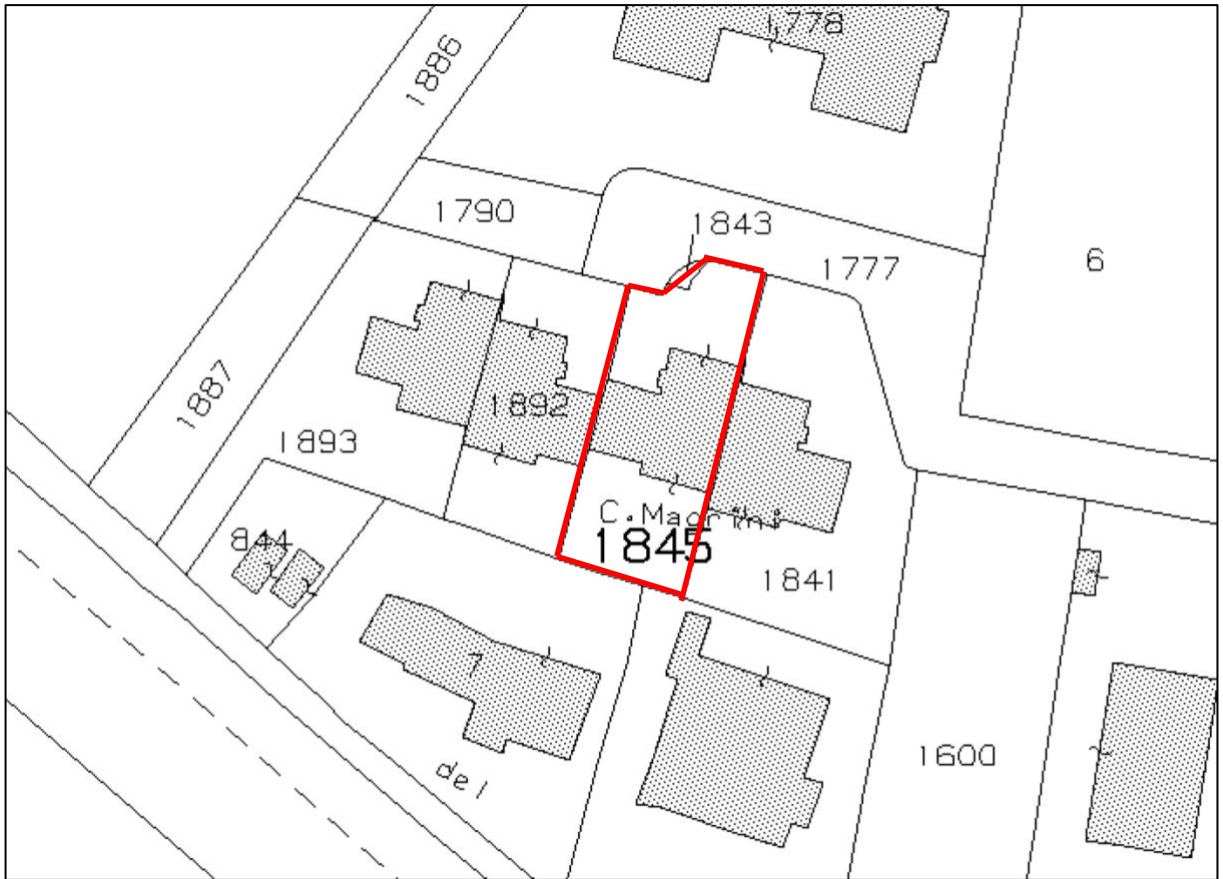
Per quanto sopra, si ritiene necessario identificare il su riportato immobile come **LOTTO 1** per poter dare alla s.v.i.: una maggiore chiarezza nella lettura della perizia; una descrizione più precisa e puntuale della stessa; una valutazione economica più corretta anche nel caso di eventuali accorpamenti e/o frazionamenti. In particolare:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

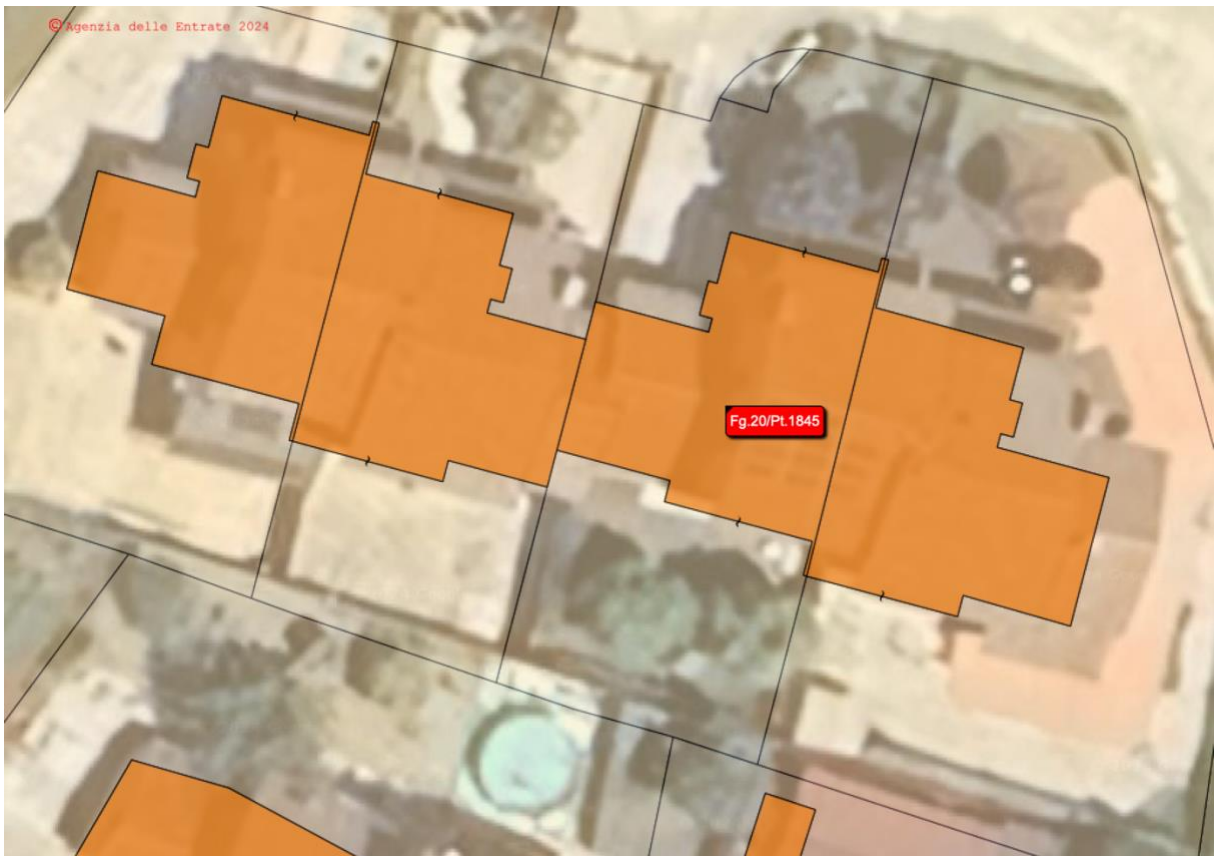


Vista dall'alto – via Assisi 3/C- — delimitazione dell'area oggetto di perizia





Tipo mappale – stralcio foglio 20 - — individuazione della particella 1845 oggetto di pignoramento



Sovrapposizione della vista dall'altro con il tipo mappale



RISPOSTE AI QUESITI:

- 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”***

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Luca dell'Aquila. Ma tale elaborato risulta mancante della **visura catastale** storica e aggiornata degli immobili oggetto di pignoramento. Documento fondamentale in quanto fornisce:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili, presenti e passati;
- atti di aggiornamento catastale;

- 2) ***“provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato”***

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue relativamente all’immobile pignorato:

- ✓ visura catastale storica (**allegato 01**);
- ✓ planimetria catastale (**allegati 02**);
- ✓ tipo mappale (già presente nel certificato notarile) (**allegato 03**);

- 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, obbligazione propter rem ecc.)”***



PROVENIENZA VENTENNALE:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà, lo pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Brufani Filippo del 13/04/2004 rep. 12497/6603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15/04/2004 al n. 7515 di formalità. (allegato 04).

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1113 del 11/04/2024 a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Brufani Filiuppo, Notaio in Perugia, in data 13/04/2004 rep. 12498. In rinnovo all'ipoteca iscritta il 15/04/2004 al n. 2690 del registro particolare.

- **Ipoteca volontaria n. 5668 del 22/06/2007 a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per Euro 78.600,00 di cui Euro 52.400,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data 14/06/2007 rep. 16909/9406.

- **Ipoteca legale n. 1583 del 30/05/2013 a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] via Settevalli, 11 Perugia) e contro:
[REDACTED] ; per Euro 132.136,66 di cui Euro 66.068,33 per capitale, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 27/05/2013 rep. 635/8013.



- **Pignoramento immobiliare n. 18055 del 27/08/2024 a favore di** [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Pubblico
 Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Spoleto, in data 06/08/2024 rep. 1186.

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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 così identificato in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita **€ 735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

non costituisce condominio in quanto si configura come unità immobiliare singola ed indipendente. Pertanto non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale né tantomeno spese condominiali insolute.

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 o usi civici.

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”

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1113 del 11/04/2024 a favore di** [REDACTED]



400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Brufani Filiippo, Notaio in Perugia, in data 13/04/2004 rep. 12498. In rinnovo all'ipoteca iscritta il 15/04/2004 al n. 2690 del registro particolare.

- **Ipoteca volontaria n. 5668 del 22/06/2007 a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 78.600,00 di cui Euro 52.400,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data 14/06/2007 rep. 16909/9406.

- **Ipoteca legale n. 1583 del 30/05/2013 a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 132.136,66 di cui Euro 66.068,33 per capitale, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 27/05/2013 rep. 635/8013.

- **Pignoramento immobiliare n. 18055 del 27/08/2024 a favore di** [REDACTED]

Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Spoleto, in data 06/08/2024 rep. 1186.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) “descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)”

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 1** di questa perizia di stima, è costituita da un fabbricato residenziale unifamiliare sito nel Comune di Cannara (PG), via Assisi 3/C.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli:

- al piano terra l'ingresso, coperto da un portico, immette nel soggiorno; troviamo inoltre una cucina abitabile e, separati da un disimpegno, un bagno, uno studio e una camera.
- al piano primo, accessibile da una scala interna posizionata nel soggiorno, troviamo due camere, un bagno, un ripostiglio e una camera con bagno ad uso esclusivo, la quale dispone anche di un balcone con affaccio sulla corte esclusiva.

Il sottotetto è accessibile, ma non abitabile, mediante una botola che è ubicata al piano primo nel vano ripostiglio.

Il fabbricato oggetto di stima è in cemento armato con tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente. Le condizioni in cui versa l'immobile risultano buone, così come il grado di finitura. Sono presenti alcuni segni di muffa, causati da ponti termici, nella camera con bagno al piano primo.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 10)**



L'altezza interna del locale è di ml 2,70. L'unità immobiliare dal punto di vista impiantistico risulta indipendente così come le utenze ad esso allacciate.

L'esposizione prevalente è quella dell'ingresso che è NORD-EST e del retro prospetto a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano terra mq 114,2 con un'incidenza del 100% rispetto alla superficie commerciale;
- ✓ piano primo mq 78,1 con un'incidenza del 100% rispetto alla superficie commerciale;
- ✓ portico al piano terra mq 12,9 con un'incidenza del 35% rispetto alla superficie commerciale;
- ✓ terrazzo al piano primo mq 6,4 con un'incidenza del 35% rispetto alla superficie commerciale;
- ✓ giardino e/o aree di pertinenza di "ville e villini" mq 262,4 con un'incidenza del 10% fino a 25mq, l'eccedenza al 2% rispetto alla superficie commerciale.

8) "verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che 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"

L'immobile oggetto di pignoramento così identificato in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

non risulta essere un bene intercluso. Gli accessi all'abitazione sono garantiti dalla pubblica via.

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"

Dall'atto di pignoramento redatto dall'avvocato Luca Patalini, l'immobile oggetto di pignoramento è correttamente descritto dal punto di vista catastale e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, come da: visura catastale e tipo mappale allegati alla perizia.

Le indicazioni urbanistiche del bene pignorato (indirizzo, numero civico, ecc.) risultano complete e corrette.

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 accatastate, anche senza il consenso del proprietario"

L'immobile oggetto di pignoramento è catastalmente registrato come da documentazione catastale allegata. Le planimetrie risultano conformi allo stato attuale.

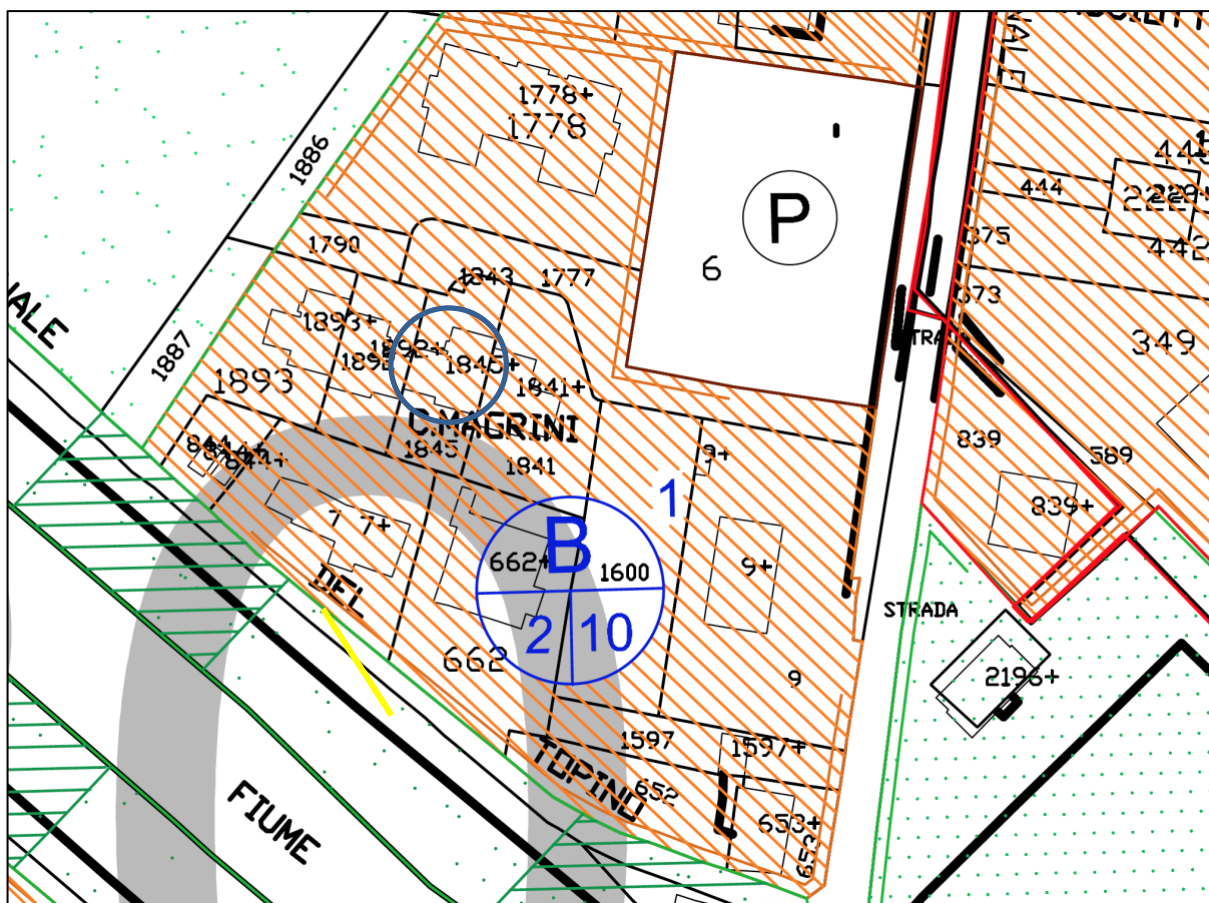
11) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica"

L'immobile così identificate in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita **€ 735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

è individuato nel V.P.D.F. (Piano di Fabbricazione Vigente) del Comune di Cannara come zona B, cioè "area totalmente o parzialmente edificata configurabile come zona residenziale di completamento con densità territoriale di 2mc/mq".





stralcio tavola del Piano di Fabbricazione Vigente del Comune di Cannara

Da verifiche urbanistiche effettuate, si ritiene che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento siano conforme allo strumento urbanistico adottato.

12) "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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati"

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cannara è emerso che il fabbricato è stato autorizzato con:

- Concessione edilizia n. 65 del 25/09/2002;
- Permesso di Costruire n. 1 del 09/01/2004 in variante alla Concessione edilizia n. 65 del 25/09/2002, da considerarsi come ultimo precedente autorizzato. **(allegato 05)**

Inoltre, risulta rilasciato il certificato di agibilità a seguito dell'intervento realizzato con i sopra citati permessi autorizzativi. **(allegato 06)**

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 13/01/2025, non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultimo precedente autorizzato (Permesso di Costruire n. 1 del 09/01/2004). **(allegato 07)**

13) "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"

I sig.ri [REDACTED] risultano intestatari nella misura di 1/2 ciascuno, e quindi per l'intero, dell'immobile oggetto di pignoramento così come di seguito indicato in questa perizia:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

Attualmente la sig.ra [REDACTED] (debitrice) risulta residente nell'immobile sopra indicato, tramite provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione consensuale avvenuta con provvedimento del Tribunale di Spoleto n. 1676/2016. **(allegato 08)**

14) "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"

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà: del sig. [REDACTED]



(PG) via Assisi 3/C. Dalla documentazione anagrafica richiesta e rilasciata dal Comune di Cannara (**allegato 09**), risulta che i sig.ri [REDACTED] sono separati, con separazione consensuale, con provvedimento del Tribunale in data 12/11/2016 n. 1676/2016. (**allegato 08**)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal coniuge separato mediante provvedimento di separazione del Tribunale di Spoleto n. 1676/2016 del 12/11/2016. Il provvedimento di assegnazione risulta antecedente a quello di trascrizione del pignoramento; pertanto, si ritiene opponibile alla procedura.

16) "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"

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. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che avrebbero consentito un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica. L'immobile presenta un impianto un impianto fotovoltaico di circa 3,0Kw di picco.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione, ed è costituito da una caldaia a gas con terminali scaldanti costituiti da termosifoni. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia. Non risulta presente nessun impianto di climatizzazione estiva.

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.



17) “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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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. 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”

L’immobile oggetto di questa perizia di stima è costituito da una villetta unifamiliare che si sviluppa su due piani così distribuiti: piano terra zona giorno; piano primo zona notte.

Questo assetto si ritiene difficilmente frazionabile, non solo dal punto di vista architettonico per quanto riguarda la realizzazione di accessi indipendenti che possano servire entrambi le unità immobiliari; ma anche per l’aspetto impiantistico considerando la presenza di un unico impianto sia termico, sia elettrico che idrico che difficilmente è possibile sdoppiare se non con interventi altamente invasivi.

Per quanto sopra, si ritiene che l’immobile sia difficilmente frazionabile non avendo caratteristiche distributive ed impiantistiche tali da poterne considerare un aumento del valore rispetto alla sua unicità. Andremmo a creare due lotti il cui valore è minore rispetto al lotto unico.

Per quanto sopra, un frazionamento comporterebbe una riduzione del valore di mercato stante l’onere legato agli interventi necessari per rendere le due o più unità fruibili e indipendenti. Quindi si considererà la stima come lotto unico.

18) “determini il valore dell’immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili 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 anni 28 – dell’ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 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 coattive”



LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 20 particella 1845** categoria A/7 (abitazione in villini), classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € **735,95**, con corte di pertinenza censita al N.C.T. di detto Comune al **foglio 20 particella 1845** come **Ente Urbano**.

valore di stima analitico del **LOTTO 1** € 134.338,00 + oneri
 (centotrentacinquemilatrecentotrentatre/00)
allegato 10 – (stima analitica e documentazione fotografica)

A seguito di separazione consensuale avvenuta in data 12/11/2016 n. 1676/2016 con provvedimento del Tribunale di Spoleto (**allegato 8**), l'immobile oggetto di pignoramento è stato assegnato all'ex coniuge sig.ra _____ e resterà a suo godimento e della figlia in quanto la data del provvedimento di assegnazione è anteriore a quella di trascrizione del pignoramento e quindi opponibile al pignoramento stesso. Pertanto, si considera un abbattimento forfettario del valore del bene pari al 20% rispetto alla stima analitica.

Per quanto sopra il valore di stima del bene sarà pari a:

valore del ribasso (20%) € 134.338,00 x 20% = € 26.867,60
 (ventiseimilaottocentosessantasette/60)

valore di stima del LOTTO 1 ribassato del 20% € 134.338,00 – € 26.867,60 = € 107.470,00
 + oneri di legge se dovuti
 (centosetteemilaquattrocentosettanta/00)

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

- c) *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;*
- d) *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 tale condizione, l'unità immobiliare risulta pignorata nella sua interezza.

20) 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.

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

Dalle verifiche urbanistiche e catastali, l'immobile pignorato non risulta abusivo.

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

Foligno 28 gennaio 2025

dott. ing. federico berti piras

