



## INDICE

### A) Premessa

a<sub>1</sub>) 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) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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 carraio) 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 solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente 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:

c<sub>1</sub>) Fascicolo del lotto;

c<sub>2</sub>) documentazione fotografica dei beni pignorati e periziati;


c<sub>3</sub>) 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 immobiliare iscritto al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 156 del 2013, promosso dalla BANCA POPOLARE DI SPOLETO spa con sede in Spoleto Piazza Pianciani n. 5, cod. fisc. 01959720549, contro XXXXXXXXXX nato a

 il sottoscritto LUNA GUIDO residente in Spoleto (PG) Via Giuseppe Valadier n 11a cod. fisc. LNUGDU53R18I921L, di professione geometra, iscritto nell'Albo Professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2588 e, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 33, all'udienza del 8 settembre 2014 si presentava avanti al **dr. Roberto Laudenzi**, all'epoca Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto, in ossequio all'avviso di convocazione trasmesso a mezzo PEC dalla Cancelleria delle Esecuzioni.

Non sussistendo i motivi di incompatibilità previsti dalla legge, il nominato CTU accettava l'incarico conferito prestando l'impegno di rito e, riceveva i quesiti al quale e chiamato a rispondere con relazione scritta.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare il CTU prendeva conoscenza che i beni staggiti sono costituiti da un appartamento di abitazione con annessa corte pertinenziale esclusiva, nonché da rateo di terreno di natura agricola, il tutto sito in Comune di Foligno (PG) alla frazione Vescia, Via Flaminia Nord n. 2/a.

Dalla disamina del fascicolo cartaceo prodotto dal creditore procedente, il CTU accertava che la certificazione ipocatastale depositata ai sensi dall'art. 567 - 2° comma del codice di procedura civile, risultava **incompleta** mancando il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati. Datane comunicazione al Giudice dell'Esecuzione e sospese le operazioni peritali, il CTU rimaneva in attesa di adeguate istruzioni a riguardo.

All'udienza del 4 febbraio 2016 il nuovo Giudice dell'Esecuzione **dr. Simone Salcerini**, disponeva che fosse il creditore procedente a provvedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati e di depositarlo a mani del CTU.

Con missiva del 16 febbraio 2016 inviata al CTU a mezzo posta elettronica ordinaria, l'avvocato Alfredo Ottaviani conferiva l'incarico al nominato Ausiliario di acquisire, per conto del creditore procedente, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni sottoposti ad esproprio coatto.

Con avviso notificato a mezzo raccomandata 1) codice 050607019386 del 6 giugno 2016, il CTU comunicava all'esecutato sig. [REDACTED] per il giorno 10 giugno 2016 alle ore 15:00, la data e l'orario del sopralluogo negli immobili staggiti siti in Foligno (PG) alla Frazione Vescia, Via Flaminia Nord n. 2/a, per l'espletamento delle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico necessarie per dare compita risposta ai quesiti posti dal Giudice.

Alla data ed all'orario prefissato il CTU si trovava nei beni immobili *de quo* non potendo, però, fare accesso agli stessi stante la mancata presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] né di persona all'uopo delegata.

Data comunicazione di ciò al Giudice dell'Esecuzione, il medesimo, con proprio dispositivo del 18 agosto 2016 nominava la custodia giudiziaria nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

Con missiva del 24 agosto 2016, inviata al CTU a mezzo di posta elettronica ordinaria, l'avvocato Giuseppe Galligari, in nome e per conto del sig. [REDACTED] comunicava che quest'ultimo con atto di compravendita a rogito notaio dr. Andrea Sartore del 13-05-2014, aveva trasferito la proprietà dei beni sottoposti a pignoramento alla sig.ra [REDACTED] residente [REDACTED] [REDACTED] Veniva allegata la copia dell'atto pubblico di compravendita.

Acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foligno:

*a) il certificato di destinazione urbanistica relativo ai ratei di terreno pignorati;*

*b) la documentazione relativa ai titoli abilitativi riguardanti il fabbricato pignorato;*

nonché effettuato il sopralluogo ricognitivo di essi alla presenza della custodia giudiziaria, si relazionano, di seguito, con la risposta ai quesiti posti le risultanze degli accertamenti eseguiti.

#### **RELAZIONE PERITALE**

Con l'atto di pignoramento immobiliare la Banca Popolare di Spoleto spa in Amministrazione Straordinaria, con sede in Spoleto Piazza Luigi Pianciani n. 5, cod. fisc. 01959720549, ha sottoposto

ad esecuzione forzata i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] sopra i beni immobili così descritti:

A)

*in Comune di Foligno, Frazione Vescia, Via Flaminia Nord n. 2/a, e precisamente:*

- *appartamento al piano primo con annessa pertinenziale corte esclusiva della superficie catastale complessiva di mq. 2825, il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 328 sub 6, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, R.C. €. 335,70, piano primo;*
- *in Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 476, Ha 0,2825, R.D. €. 12,99 R.A. €. 13,86*

B)

*in Comune di Foligno, Loc. S. Nicolò e precisamente:*

- *terreno di natura agricola della superficie catastale di mq. 95, censito nel Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 475, Ha 0,0095, R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,04.*

Risposta ai quesiti posti

### 1° Quesito

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

Come già riferito in premessa, dalla disamina del fascicolo ipocatastale prodotto dal creditore precedente risultava che la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma del c.p.c. **era incompleta**, mancando il certificato di destinazione urbanistica relativo ai ratei di terreno pignorati. Datane comunicazione al Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 4 febbraio 2016 il Magistrato ne disponeva l'acquisizione da parte del creditore precedente e la consegna a mani del CTU. Con missiva del 16 febbraio 2016 trasmessa a mezzo di posta elettronica ordinaria, l'avvocato Alfredo Ottaviani, legale del creditore precedente, conferiva l'incarico al medesimo CTU affinché provvedesse personalmente Egli all'acquisizione e, in ossequio al mandato ricevuto ne veniva fatta



richiesta all'Area Tecnica del Servizio Urbanistica del Comune di Foligno. All'esito dell'avvenuto rilascio, la documentazione di cui all'articolo 567 - 2° comma del c.p.c. risultava **essere completa**.

### 2° Quesito

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

Per quanto richiesto dal quesito il CTU provvedeva a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Ufficio del Territorio di Spoleto,

- la planimetria catastale depositata agli atti dell'Ufficio e rappresentante l'unità immobiliare pignorata, nonché l'elaborato planimetrico di rappresentazione dei subalterni esistenti, in particolare per quelli di natura comune.

Inoltrava, altresì, allo Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizia (SUAPE) del Comune di Foligno, la richiesta di accesso agli atti detenuti dall'Ufficio afferenti ai titoli abilitativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato nel quale è inserito l'appartamento staggito.

Per quanto attiene ai titoli di provenienza essi sono stati prodotti dal creditore precedente e contenuti nel fascicolo cartaceo della documentazione ipocatastale.

### 3° Quesito

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

Dalla consultazione del certificati ipotecario speciale rilasciato dall'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, risulta che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### **1) NOTA DI ISCRIZIONE del 17-05-2011 n. 2250 di formalità**

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 130.000,00 - Garanzia €. 260.000,00

#### Unità negoziale 1)

Immobile n. 1) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 328 sub 6, abitazione di tipo civile -categoria A/2, consistenza vani 5, Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a, piano 1°;

Immobile n. 2) - Catasto Terreni Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 476, Terreno - Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a, superficie are 28 e centiare 25;


Immobile 3) - Catasto Terreni Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 475, Terreno - Loc. San Nicolò, superficie centiare 95.

soggetti a favore

Banca Popolare di Spoleto spa con sede in Spoleto Piazza Luigi Pianciani n. 5, cod. fisc. 01959720549, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1), Creditore Ipotecario.

soggetti contro

 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1), Debitore Ipotecario.

**2) NOTA DI TRASCRIZIONE del 12-12-2013 n. 19545 di formalità**

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale 1)

Immobile n. 1) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 328 sub 6, abitazione di tipo civile -categoria A/2, consistenza vani 5, Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a;

Immobile n. 2) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 476, Terreno - Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a;


Immobile 3) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 475, Terreno - Loc. San Nicolò.

soggetti a favore

Banca Popolare di Spoleto spa in Amministrazione Straordinaria cod. fisc. 01959720549, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1).

soggetti contro

 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1).

4° Quesito

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

In risposta al quesito si riferisce che l'unità immobiliare pignorata non è inserita all'interno di un condominio costituito ma, essa è posta al piano primo di un fabbricato residenziale bifamigliare composto da due appartamenti. Per quanto è stato dato a sapere non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, né spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

5° Quesito

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

L'accertamento condotto non ha dato risultanze circa l'esistenza di diritti demaniali sui beni staggiti.

6° Quesito

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

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

**a) Nota di iscrizione del 16-02-2009 n. 160 di Formalità**

**Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo**

COSTO DI CANCELLAZIONE

- Tassa ipotecaria €. 35,00

**b) Nota di trascrizione del 09-09-2015 n. 2697 di Formalità**

**Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili**

COSTO DI CANCELLAZIONE

- Tassa ipotecaria €. 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 (iscrizioni e trascrizioni) 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 pignorati sono costituiti da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Foligno (PG) alla frazione Vescia, Via Flaminia Nord n. 2/a, oltre a due ratei di terreno urbanisticamente a destinazione agricola.

L'accesso al fabbricato dalla strada pubblica (Via Flaminia Nord) avviene:

- prima sul rateo di terreno utilizzato a strada e identificato nella mappa catastale al *foglio 89 mappale 475*, sul quale grava servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi in forza della "scrittura privata autenticata dal notaio dr. Napolitano il 30-03-1993, Trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.) il 08-04-1993 al n. 5006 di formalità";
- poi sullo stradone, il cui fondo è realizzato in calcestruzzo cementizio, che si sviluppa lungo il confine ovest del rateo di terreno identificato nella mappa catastale al *foglio 89 mappale 476*.

Dalla corte comune identificata nella mappa catastale al *foglio 89 mappale 328*, (Catasto Fabbricati foglio 89 particella 328 sub 4 <bene comune non censibile>), si accede al vano scala comune che immette

nell'appartamento al piano primo. Esso risulta essere formato da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due balconi.

Sotto l'aspetto statico il fabbricato, il cui impianto edificatorio è risalente al 1973, non evidenzia segni di dissesto strutturale. Essendo stato edificato in epoca antecedente alla emanazione della L.R. n. 25 del 14 maggio 1982, in attuazione dell'art. 17 della Legge n. 64 del 02-02-1974 e dell' art. 20 Legge n. 741 del 10-12-1981 "Prevenzione rischio sismico", non esistono i calcoli strutturali.

#### Caratteristiche costruttive

##### *opere strutturali del fabbricato*

- fondazioni - muratura in elevazione - solaio di interpiano e di copertura

mancando gli elaborati strutturali di riferimento non sono stati eseguiti saggi ispettivi di verifica della tipologia costruttiva delle suindicate singole parti strutturali;

##### *opere di rifinitura esterne del fabbricato*

- intonaco civile alle pareti;
- manto di copertura a tegole del tipo a coppetto;
- canali di gronda e discendenti in lamiera zincata;

##### *opere di rifinitura interne all'unità immobiliare*

- intonaci civili e tinteggiatura a tempera alle pareti e soffitti;
- pavimentazione dei vani a parquet;
- pavimentazione e rivestimento delle pareti del bagno con mattonelle di gres porcellanato;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata di colore bianco e rubinetteria in ottone cromato;
- infissi di porte interne in legno tamburato;
- infissi di finestra in legno di pino e avvolgibile in PVC;
- impianto elettrico sottotraccia privo della certificazione di conformità;

- impianto di riscaldamento a superficie radiante con corpi scaldanti in ghisa e generatore di calore (caldaia) centralizzato, alimentato a *pellet* per quanto dichiarato dalla proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] Non esiste certificazione di conformità.

L'altezza interna rilevata è di metri 3,00.

Come già riferito, i ratei di terreno hanno la destinazione urbanistica "agricola" e, quello di maggiore superficie (part. 476), per la parte non adibita a strada privata, è incolto.

I beni pignorati sono catastalmente così distinti:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Foglio 89 Particella 328 sub 6 - z.c. 2 - catg. A/2, classe 3, vani 5, r.c. €. 335,70, piano primo;

intestazione catastale

[REDACTED] proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni

b) Catasto Terreni del Comune di Foligno

Foglio 89 Particella 475 - pascolo - classe 2 - superficie Ha 0,0095 - R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,04;

intestazione catastale

[REDACTED] proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni

c) Catasto Terreni del Comune di Foligno

Foglio 89 Particella 476 - seminativo arborato- classe 3 - superficie Ha 0,2825 - R.D. €. 12,99 R.A.

€. 13,86;

intestazione catastale

[REDACTED] proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni

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 per la quota di 1/1 spettanti all'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] sui beni immobili in esso così descritti:

A)

*Comune di Foligno, Frazione Vescia, Via Flaminia Nord n. 2/a, e precisamente:*

- *appartamento al piano primo con annessa pertinenziale corte esclusiva della superficie catastale complessiva di mq. 2825, il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 328 sub 6, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, R.C. €. 335,70, piano primo;*
- *in Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 476, Ha 0,2825, R.D. €. 12,99 R.A. €. 13,86*

B)

*in Comune di Foligno, Loc. S. Nicolò e precisamente:*

- *terreno di natura agricola della superficie catastale di mq. 95, censito nel Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 475, Ha 0,0095, R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,04:*

*I beni sopradescritti confinano con proprietà [REDACTED] su più lati, proprietà Cuccagna, salvo altri.*

Dalla comparazione dei dati catastali descritti nell'atto di pignoramento immobiliare con la documentazione catastale storica esistente agli atti dell'Ufficio del Territorio di Perugia, è risultato **esserci corrispondenza** ed i beni immobili sono adeguatamente individuati.

L'unico divario accertato è che nell'atto di pignoramento immobiliare la localizzazione del rateo di terreno identificato catastalmente al *Foglio 89 Particella 475*, viene indicata in "Comune di Foligno alla loc. San Nicolò " in luogo di quella esatta "Comune di Foligno, frazione Vescia, Via Flaminia Nord". Nonostante ciò i beni immobili sono tutti **adeguatamente individuati**.

9° Quesito

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

Per quanto è la risposta al quesito si riferisce che in data 13 maggio 2009 ed acquisita al protocollo n. PG0169774, è stata depositata agli atti catastali la planimetria di aggiornamento dell'unità immobiliare sottoposta ad esproprio e censita nel Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 89 Particella 328 sub 6. Dalla comparazione tra lo stato attuale dell'unità immobiliare con la rappresentazione riportata nella planimetria catastale di aggiornamento detta è risultato che, in quest'ultima, non è correttamente rappresentata la parte di balcone ove insiste il ripostiglio. Da ciò consegue di dover procedere al deposito di nuova planimetria di rappresentazione dell'unità immobiliare.

Le spese preventivate per l'aggiornamento catastale ammontano ad €. 450,00 (quattrocentocinquanta/00) così determinate:

- quanto ad €. 50,00 per diritti catastali;

- quanto ad €. 400,00 per onorari;

oltre ad accessori fiscali di legge ed IVA.

10° Quesito

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

Costituiscono la massa immobiliare pignorata anche due ratei di terreno, censiti nel catasto rustico al Foglio 89 Particella 475 della superficie di centiare 95, Particella 476 della superficie di are 28 e centiare 25.

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio SUAPE del Comune di Foligno, essi hanno la seguente destinazione urbanistica:

- classificazione da P.R.G. '97 "Zona Agricola";



- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) P.R.G. '97 "Tabella A) e B) per lo spazio e extraurbano";
- Area Ambientalmente sensibile tipo VA/VF.

Essi ricadono, altresì, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

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 sono le risultanze degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio SUAPE del Comune Foligno, il fabbricato, del quale l'appartamento pignorato e parte, è stato edificato con Permesso di Costruzione n. 352 rilasciato dal Comune di Foligno il 3 aprile 1973 al Titolare sig. [REDACTED]

E' stata, altresì, presentata al Sindaco del Comune di Foligno domanda di sanatoria protocollo n. 13361 del 28-02-1985, mediante l'istituto del condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28-02-1985, a nome di [REDACTED] dante causa dell'odierno proprietario esecutato [REDACTED]

Da quanto si evince dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla domanda, la richiedente il condono dichiarava che gli abusi edilizi, realizzati nell'anno 1975, consistevano in:

- a) maggiori dimensioni dell'ingombro del fabbricato rispetto al progetto approvato;
- b) realizzazione di accessori aderenti allo stesso;
- c) cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra e ristrutturazione globale.

Autoliquidava l'oblazione complessiva in ex £. 2.275.120, effettuando il pagamento rateale (n. 3) per complessive ex £. 2.341.00 comprensive degli interessi legali.

In sede di controllo l'Ufficio comunale determinava in ex £. 3.354.010 l'oblazione definitiva, richiedendo il conguaglio di ex £. 1.335.953 versate il 23-03-1992.

L'Ufficio comunale richiedeva, altresì, il nulla osta della Comunità Montana stante la zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo comunale è risultato **non esservi** il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico.

Alla data odierna non risulta avvenuto il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria quale iter amministrativo di definizione del condono edilizio.

In sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha accertato esserci rispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la sua rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla pratica del condono edilizio. Le sole differenze accertate, per altro non sostanziali e non incidenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile, riguardano la modesta variazione delle dimensioni interne nei vani "disimpegno e nelle due camere da letto", nonché la presenza di tamponatura angolare della canna fumaria passante nella camera da letto.

#### 12° Quesito

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

In sede di sopralluogo negli immobili staggiti, presente la sig.ra [REDACTED] attuale proprietaria dei beni pignorati, la medesima dichiarava che l'appartamento è da Lei occupato. A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Foligno, il Direttore certificava che per l'appartamento pignorato non esistono registrati contratti di affitto o di locazione a favore di terzi.

#### 13° Quesito

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

Per quanto è la risposta al quesito si richiama che l'esecutato sig. [REDACTED] ha venduto i beni pignorati alla sig.ra [REDACTED] in stato di gravame di iscrizione ipotecaria e di pignoramento. In considerazione di ciò discende che l'accertamento richiesto dal quesito va condotto nei confronti dell'odierna proprietaria.

Da quanto è riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montefalco, risulta che la sig.ra [REDACTED] si era unita in matrimonio con il sig. [REDACTED] regime di separazione dei beni. [REDACTED]





1) valutazione tenendo conto delle quotazioni minime e massime al metro quadrato pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per la zona rurale della frazione Vescia del Comune di Foligno. Per questa metodologia di stima è stata presa a riferimento la superficie utile dell'appartamento.

2) valutazione per capitalizzazione diretta del reddito.

Per entrambe le metodologie di stima si è, altresì, proceduto ad assumere, a titolo di informazione, quelli che sono i prezzi di offerta immobiliare al metro quadrato (*asking price*) e del mercato locativo nella zona in esame, mediante contatto presso due Agenzie Immobiliari di comprovata affidabilità, quali "Agenzia Cariani Paolo con sede in Spoleto Viale Trento e Trieste" e "Studio Immobiliare Spoleto con sede in Spoleto Viale Trento e Trieste n. 120".

b) per quanto attiene ai ratei di terreno, essi svengono stimati prendendo a riferimento il valore dei terreni agricoli espressi secondo la qualità colturale.

#### DETERMINAZIONE GIUDIZIO DI STIMA

##### **LOTTO UNICO)**

##### ***Appartamento ad uso abitazione - Piano Primo (rif. catasto fabbricati Foglio 89 Particella 328 sub 6)***

a) superficie utile residenziale

- soggiorno/pranzo  $(2,95 \times 3,70) + (4,60 \times 5,90) = \text{mq. } 10,91 + 27,14 = \text{mq. } 38,05$
- cucina  $(2,85 \times 2,10) = \text{mq. } 5,98$
- disimpegno  $(1,33 \times 2,15) = \text{mq. } 2,86$
- bagno  $(2,55 \times 2,13) = \text{mq. } 5,43$
- camera da letto  $(4,03 \times 4,30) = \text{mq. } 17,33$
- camera da letto  $(4,05 \times 4,97) - (0,53 \times 0,43) = \text{mq. } 20,13 - 0,23 = \text{mq. } 19,90$

sommano mq. 89,55

b) superficie utile accessoria

- ripostiglio  $(1,05 \times 2,50) + (1,05 \times 1,25) = \text{mq. } 2,62 + 1,31 = \text{mq. } 3,93$
- balconi  $(3,60 \times 1,15) + (2,50 \times 1,20) = \text{mq. } 4,14 + 3,00 = \text{mq. } 7,14$

sommano mq. 11,07

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

- superficie utile residenziale

mq. 89,55 x coeff. 1,00 = mq. 89,55

- superficie accessoria

ripostiglio mq. 3,93 x 0,30 = mq. 1,18

balconi mq. 7,14 x 0,25 = mq. 1,78

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 92,51

VALORI DI STIMA

**a) Stima in base della superficie utile**

superficie commerciale mq. 92,51 x €/mq. 1.300,00 = €. 120.263,00

**b) Stima per capitalizzazione del reddito**

Il reddito è determinato dal canone di locazione medio che l'unità immobiliare potrebbe produrre. Da indagini esperite si è giunti alla determinazione che l'unità immobiliare potrebbe essere ceduta in locazione ad un canone mensile di €. 500,00.

Parametri di calcolo:

R = canone di affitto annuo €. 4.500,00 così determinato:

[(€/mese 500,00 x mesi 12 = €. 6.000,00 - 25% per spese di manutenzione, imposte e tasse €. 1.500,00) = €. 4.500,00]

i = saggio di interesse 5%

Capitalizzazione diretta del reddito

$V = R/i = \text{€} . 4.500 / 5\% = \text{€} . 90.000,00$

Il valore medio dell'appartamento è pari a:

$(\text{€} . 120.263,00 + \text{€} . 90.000,00)/2 = \text{€} . 105.131,50$

Detrazione del 10% per mancanza della certificazione di conformità degli impianti e per differenza del valore di vendita tra la trattazione a libero mercato e quella in condizioni sfavorevoli.

€. 105.131,50 x 10% €. 10.513,15

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

€. 105.131,15 - €. 10.513,15 = **94.618,35 (euro novantaquattromilaseicentodiciotto/35)**

***Ratei di terreno agricolo - (rif. catasto fabbricati Foglio 89 Particelle 475 e 476)***

- rateo Foglio 89 Particella 475 - superficie centiare 95

Il valore che si ritiene attribuibile a detto rateo di terreno asservito a strada, gravato da servitù di transito a favore dei terreni limitrofi, è di 2,00 €/mq.

Valore di stima mq. 95 x €/mq. 2,00 = €. 190,00

- rateo Foglio 89 Particella 476 - superficie are 28 e centiare 25

Il valore che si ritiene attribuibile a detto rateo di terreno agricolo, avente la qualità catastale "seminativo arborato" ma di fatto incolto, in parte adibito a strada privata di accesso al fabbricato residenziale, è di 3,00 €/mq.

Valore di stima mq. 2825 x €/mq. 3,00 = €. 8.475,00

Il valore complessivo dei ratei di terreno aventi la destinazione urbanistica agricola, è di **€. 8.665,00 (euro ottomilaseicentosessantacinque/00)**.

**Sulla base dell'espresso giudizio di stima, il valore dei beni immobili pignorati (appartamento e terreni) ammonta a complessivi €. 103.283,35 (euro centotremilaquattrocentosettantatre/35)**

**18° Quesito**

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

Considerato che la quota sottoposta a pignoramento attiene all'intera piena proprietà di 1/1, non ricorre di dover 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 pignorata l'intera piena proprietà di 1/1 spettante all'esecutato sui beni immobili staggiti, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

**20° Quesito**

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

Come già riferito, il fabbricato del quale l'appartamento pignorato è parte, è stato oggetto di richiesta di sanatoria per opere abusive ai sensi della ex Legge n. 47/1985 (domanda prot. n. 13361 del 28-04-1986) e, alla data odierna, non è stato rilasciato, da parte del Comune di Foligno, l'atto concessorio di sanatoria. La richiedente ha provveduto a corrispondere interamente l'oblazione autoliquidata oltre al conguaglio determinato dall'Ufficio comunale. L'area sulla quale ricade il fabbricato oggetto della domanda di condono edilizio è sottoposta a vincolo idrogeologico e, agli atti del fascicolo comunale non risulta essere stato prodotto il nulla osta di svincolo da parte della Comunità Montana all'epoca deputata al rilascio.

Risulta che il Comune di Foligno non ha rigettato la richiesta di sanatoria e, ciò lascia supporre che gli abusi dichiarati sono sanabili.

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

Spoletto 1e gennaio 2019

Il CTU

geom. Guido Luna





VALORE DI STIMA PER LA VENDITA A BASE D'ASTA (intera proprietà) €. 103.283,35 (euro centotreduecentottantatre/35).

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE DA CANCELLARE A CARICO DELLA**

**PROCEDURA**

**1) NOTA DI ISCRIZIONE del 17-05-2011 n. 2250 di formalità**

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 130.000,00 - Garanzia €. 260.000,00

**Unità negoziale 1)**

Immobile n. 1) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

• Foglio 89 Particella 328 sub 6, abitazione di tipo civile -categoria A/2, consistenza vani 5, Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a, piano 1°;

Immobile n. 2) - Catasto Terreni Comune di Foligno

• Foglio 89 Particella 476, Terreno - Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a, superficie are 28 e centiare 25;


Immobile 3) - Catasto Terreni Comune di Foligno

• Foglio 89 Particella 475, Terreno - Loc. San Nicolò, superficie centiare 95.

**soggetti a favore**

Banca Popolare di Spoleto spa con sede in Spoleto Piazza Luigi Pianciani n. 5, cod. fisc. 01959720549, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1), Creditore Ipotecario.

**soggetti contro**

 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1), Debitore Ipotecario.

**2) NOTA DI TRASCRIZIONE del 12-12-2013 n. 19545 di formalità**

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale 1)

Immobile n. 1) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 328 sub 6, abitazione di tipo civile -categoria A/2, consistenza vani 5, Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a;

Immobile n. 2) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 476, Terreno - Fraz. Vescia, Via Flaminia Nord 2/a;

Immobile 3) - Catasto Fabbricati Comune di Foligno

- Foglio 89 Particella 475, Terreno - Loc. San Nicolò.

soggetti a favore

Banca Popolare di Spoleto spa in Amministrazione Straordinaria cod. fisc. 01959720549, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1).

soggetti contro

**[REDACTED]** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1).

TITOLI DI PROVENIENZA

**a) Catasto Fabbricati Foligno, Foglio 89 Particella 328 sub 6; Catasto Terreni Foligno, Foglio 89**

**Particelle 475 e 476**

- ANTE VENTENNIO

1) Atto di compravendita a rogito notaio dr. Luigi Napolitano del 8 aprile 1992 rep. n. 5515/1259, registrato a Foligno il 27 aprile 1992 al n. 729 serie 1V, Trascritto nella ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 9 aprile 1992 al n. 7672 di formalità

a favore

**[REDACTED]** in ragione di 1/2 di piena proprietà ;

[REDACTED] in ragione  
di 1/2 di piena proprietà;

contro

[REDACTED] in ragione di  
1/2 di piena proprietà;

[REDACTED] in ragione di  
1/2 di piena proprietà;

immobile

a) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte, distinto nel N.C.E.U. alla Partita 16741, Foglio 89 particelle 328 sub 2, 328 sub 3, 328 sub 1; detto fabbricato, unitamente alla corte scoperta è distinto nel N.C.T. al Foglio 89 Particella 328, superficie mq. 1160;

b) piccola rata di terreno distinta nel N.C.T. al Foglio 89 Particella 145 della superficie di mq. 2.920, R.D. €. 25.988 R.A. €. 27.740.

- NEL VENTENNIO

2) Atto di permuta a rogito notaio dr. Napolitano del 30-03-1993 "scrittura privata autenticata", Trascritta a Perugia il 8 aprile 1993 al n. 5006 di formalità

a favore

[REDACTED] in ragione di 1/2  
di proprietà;

[REDACTED] in ragione di 1/2  
di proprietà;

[REDACTED] in ragione di  
1/2 di proprietà ;

[REDACTED] in ragione  
di 1/2 di piena proprietà;





a favore

servitù

perpetua di passaggio relativamente all'unità negoziale 2)

contro

servitù

perpetua di passaggio relativamente all'unità negoziale 1);

unità negoziale 1)

Catasto Terreni Foligno

- Foglio 89 Particella 475 - superficie centiare 95, Frazione Vescia;
- Foglio 89 Particella 476 - superficie are 28 e centiare 25, Frazione Vescia;

unità negoziale 2)

Catasto Fabbricati Foligno

- Foglio 89 Particella 328 sub 5 - Catg. A/2, vani 6, Piano terra, Via Flaminia Nord n. 2/a;
- Foglio 89 Particella 328 sub 3 - Catg. C/6, mq. 83, Piano terra, Via Flaminia Nord n. 2/a;

Catasto Terreni Foligno

- Foglio 89 Particella 824 - superficie are 33 centiare 25, Via Flaminia Nord.

costituito a carico del terreno di sua proprietà sito in censito nel Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 475 e 476, ed a favore dei beni di proprietà di siti in censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particelle 328 sub 5 e 328 sub 3, nel Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 824, servitù perpetua di passaggio gratuita, pedonale e carrabile, diurna e notturna, da esercitarsi in ogni tempo e con qualsiasi tipo di veicolo.

6) Atto di compravendita a rogito notaio dr. Luigi Napolitano del 5 aprile 2012 rep. n. 34501/14309, Trascritto a Perugia il 6 aprile 2012 al n. 6222 di formalità

a favore





