

ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2021

Promossa da:

Nei confronti di:

Giudice  
dell'Esecuzione:

**Doct. FEDERICO FALFARI**

Termine deposito:

**20/03/2022**

(come da proroga concessa il giorno 22 novembre 2021)



**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GUERRINI MARIJA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serial#: 69451630209553710744e5725d93d070





Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto

Con atto di precetto notificato in data 08/01/2021, notificato in data 15/02/2021, avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile in Spoleto alla frazione Vallocchia censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.IIIa 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1, di proprietà della debitrice

di \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_, è stata eseguita la formalità di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, in data 15 marzo 2021 ai numeri 1041 del Registro Generale e 843 del Registro Particolare.

**A cui ha fatto seguito l'istanza di vendita del 25/03/2021.**

**(allegato 1, Cfr. Fasc. di causa: Doc. divorzio del signor \_\_\_\_\_; Tribunale civile di Trani, ricorso per decreto ingiuntivo; Iscrizione atto giudiziario; Estratto di atto di morte; Sentenza n. 2490/2019 pubbl. il 20/11/2019 RG n. 2980/2016, repert. N. 3299/2019 del 20/11/2019, recante anche l'atto di precetto del 27/01/2020 e relata di notifica del 27/02/2020; Ispezione ipotecaria; Certificato di stato di famiglia storico con marca da bollo; Estratto per riassunto dell'atto di nascita del signor \_\_\_\_\_.**

**Documento rilasciato dall'ufficio anagrafe della città di Barletta relativo al prenome del signor \_\_\_\_\_; Rilevazione del contributo unificato; Atto di pignoramento immobiliare, con relata; Attestazione di conformità ex art. 557 c.p.c.; Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento con marca da bollo; Busta restituzione pignoramento da ufficio giudiziario di Spoleto; Istanza di Procura; Comparsa per costituzione; Pignoramento immobiliare R.G.E. n. 27/2021- atto di intervento; Richiesta di visibilità del fascicolo telematico).**

Con decreto di nomina del 22/04/2011 la S.V.Ill.ma nominava (allegato 2) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da \_\_\_\_\_ contro i \_\_\_\_\_

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



esecutato), prestando giuramento il giorno 16/06/2021 (**allegato 3**), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

**QUESITO N.1**

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

**QUESITO N.2**

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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.

**QUESITO N.3**

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

**QUESITO N.4**

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

**QUESITO N.5**

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

**QUESITO N.6**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari.

**QUESITO N.7**

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

**QUESITO N.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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N.9**

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

**QUESITO N.10**

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

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

**QUESITO N.11**

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

**QUESITO N.12**

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

**QUESITO N.13**

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

**QUESITO N.14**

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

**QUESITO N.15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.*

**QUESITO N.16**

*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*

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

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

**QUESITO N.17**

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni-dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

**QUESITO N. 18**

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

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

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

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

**QUESITO N.19**

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

**QUESITO N.20**

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R. nr. 15358592616-6 (**allegato 4**) del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a ...  
... Spoleto, e a mezzo pec (**allegato 5**) all'avvocato Fortunato Caldarella, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 25/08/2021 alle ore 17,00 presso il proprio studio professionale, sito in Foligno, via Goffredo Mameli, 4. Nella stessa missiva veniva comunicato che il sopralluogo presso l'immobile esecutato, in Spoleto, fraz. Valocchia, 10, si sarebbe svolto il giorno 09/09/2021 alle ore 11.30.

Tale raccomandata non è stata ritirata dall'esecutata ed è tornata indietro al mittente per compiuta giacenza il giorno 16/09/2021 (**allegato 6**).

In data 09/09/2021 la scrivente ha reperito per via telematica la vax prot. n. T63019/2021 (**allegato 7**) e la planimetria catastale n. T55426 (**allegato 8**).

Il giorno 09/09/2021, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto era presente la signora ... e due suoi dipendenti.  
... ha permesso il sopralluogo sia dell'immobile che delle pertinenze dello stesso.  
Durante la visita è stato possibile parlare al telefono con l'avvocato ...  
che si è accertato insieme ai dipendenti dell'esecutata del mandato conferito al CTU.

In data 14/09/2021 la sottoscritta richiedeva visura storica dell'immobile prot. T96602 (**allegato 9**).

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





In data 07/10/2021 la scrivente ha fatto richiesta attraverso la piattaforma SUAPE della Regione Umbria al Comune di Spoleto di accesso ai precedenti edilizi, prot. 63197, alla quale è seguita una richiesta di integrazione il giorno 08/10/2021 e l'invio di scansione e chiusura nel giorno 27/10/2021 in merito alle pratiche

- Sanatoria riferita all'anno '85 – 13387/1991
- Sanatoria riferita all'anno '95 – 8663/2000  
(**allegato 10**).

In data 20/11/ 2021 la scrivente ha depositato istanza di proroga termine deposito della perizia (**allegato 11**), a seguito della quale è stata rilasciata proroga fino alla data del 20/03/2022 (**allegato 12**).

In data 16/03/2022 la sottoscritta reperiva l'ispezione ipotecaria n. T300088 (**allegato 13**).

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N.1

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

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da relazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'istanza di vendita di immobile pignorato ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio Paride Marini Elisei, recante la data del 26/03/2021.

Il fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria è composto da:

1. Doc. divorzio del signor ... ..
2. Tribunale civile di Trani, ricorso per decreto ingiuntivo del ... ..
3. Iscrizione atto giudiziario Rep. ... .. del ... ..
4. Estratto di atto di morte del ... ..

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



5. Sentenza n. 2490/2019 pubbl. il 20/11/2019 RG n. 2980/2016, repert. N. 3299/2019 del 20/11/2019, recante anche l'atto di precetto del 27/01/2020 e relata di notifica del 27/02/2020;
6. Ispezione ipotecaria del 23/12/2019;
7. Certificato di stato di famiglia storico con marca da bollo recante la data del 01/09/2020;
8. Estratto per riassunto dell'atto di nascita del signor \_\_\_\_\_ nato il giorno 07/09/2020;
9. Documento rilasciato dall'ufficio anagrafe della città di Barletta in data 07/09/2020 relativo al prenome del signor \_\_\_\_\_ ;
10. Rilevazione del contributo unificato del 15/01/2021;
11. Atto di pignoramento immobiliare del 10/02/201, con relata recante la data del 15/02/2021;
12. Attestazione di conformità ex art. 557 c.p.c. del 08/03/2021;
13. Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento con marca da bollo data il 09/03/2021;
14. Busta restituzione pignoramento da ufficio giudiziario di Spoleto del 05/03/2021;
15. Istanza di vendita datata il 25/03/2021;
16. Procura data 13/04/2021;
17. Comparsa per costituzione del 22 dicembre 2021;
18. Pignoramento immobiliare R.G.E. n. \_\_\_\_\_ atto di intervento;
19. Richiesta di visibilità del fascicolo telematico.

**QUESITO N.2**

*Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

In data 09/09/2021 la scrivente ha reperito per via telematica la vax prot. n. T63019/2021 (allegato 7) e la planimetria catastale n. T55426 (allegato 8) e in data 16/03/2022 la sottoscritta reperiva l'ispezione ipotecaria n. T300088 (allegato 13).

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



In data 07/10/2021 la scrivente ha fatto richiesta attraverso la piattaforma SUAPE della Regione Umbria al Comune di Spoleto di accesso ai precedenti edilizi, prot. 63197, in base alla quale sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Sanatoria riferita all'anno '85 – 13387/1991, così composta:  
concessione e autorizzazione n. 13387 rilasciata in data 31 luglio 1991;  
disegni allegati alla concessione edilizia;  
documentazione fotografica;  
relazione relativa agli abusi realizzati;  
stralcio catastale;  
dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Sanatoria riferita all'anno '95 – 8663/2000, così composta:  
concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 28 gennaio 2000;  
elaborato planimetrico con individuazione dell'abuso consistente nella costruzione di un muro di cinta in muratura di pietra e progetto del muro;  
documentazione fotografica.

**(allegato 10).**

### QUESITO N.3

*Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)*

1. Iscrizione del 29/11/2002 - Registro Particolare 979 Registro Generale 5168  
Pubblico ufficiale Pirone Marco Repertorio 51043 del 05/11/2002  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Nota disponibile in formato elettronico.
2. Iscrizione del 17/03/2003 – Registro Particolare 216 Registro Generale 1253  
Pubblico ufficiale Marco Pirone Registro 52065 del 30/01/2003  
Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di mutuo

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





Nota disponibile in formato elettronico:

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 197 del 01/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2007

Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2008 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007- art. 40 bis D.leg. 385/1993)

3. Iscrizione del 12/04/2017 – Registro Particolare 170 Registro Generale 1436

Pubblico ufficiale Tribunale di Trani Repertorio 559 del 29/09/2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Nota disponibile in formato elettronico

4. Trascrizione del 28/03/2019 – Registro Particolare 1034 Registro Generale 1335

Pubblico ufficiale Uffici Giudiziari (UNEP) repertorio 243 del 14/03/2019

Atto esecutivo o cauzionale- verbale di pignoramento immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico

5. Trascrizione del 15/03/2021 – Registro particolare 843 Registro Generale 1041

Pubblico ufficiale Tribunale di Spoleto repertorio 175 del 15/02/2021

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico

**(allegato 13).**

L'edificio ricade in zona AB (tessuti di esistente edilizia tradizionale), CENTRO STORICO del PRG Operativo del Spoleto (**allegato 14**) e risulta essere classificato come edificio sparso di interesse storico (inseriti in zona A). L'area nella quale giace il fabbricato è sottoposta a vincolo Bellezze Naturali art. 136, c1, lett. c) e d) (Monteluco-Collerisana), inoltre è sottoposta anche a vincolo idrogeologico (**allegato 15**).

Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**QUESITO N.4**

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

Vista la natura dell'immobile non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

**QUESITO N.5**

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

Vista la natura dell'immobile non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**QUESITO N.6**

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

Come già evidenziato nella risposta al quesito 3 sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

**QUESITO N.7**

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.)

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Spoleto, nella frazione

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857384 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





Vallocchia ed è identificato dal numero civico 10.

Trattasi di edificio cielo terra isolato, articolato in due piani fuori terra con un piano seminterrato.

L'immobile è raggiungibile tramite la SP 463, dista 5,12 chilometri dalla città di Spoleto e sorge a 777 metri sul livello del mare. La frazione è composta da poche case, articolate lungo la via principale, immerse nel verde collinare spoletino.

L'edificio è sito lungo la strada principale, ed è accessibile tramite due ingressi, uno al piano primo e uno al piano seminterrato. La struttura muraria del fabbricato è in pietra a sacco. Attualmente sia l'edificio che il muro di recinzione sono coperti da piante rampicanti ben curate. L'edificio è ante 1967. L'ingresso principale al piano terra è accessibile direttamente dalla strada principale, dalla quale è rialzato di 5 gradini. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno, una stanza ampia e poco illuminata, servita da un grande camino posto frontalmente alla porta di entrata. Dal soggiorno si accede direttamente ad altre tre stanze. La camera posta a destra dell'entrata principale è piuttosto piccola ed è attualmente adibita a camera da letto. La stanza è servita da un piccolo bagno ottenuto tramite la realizzazione di una parete attrezzata in legno. In realtà catastalmente l'intero vano è destinata a bagno. La stanza da letto e il bagno sono illuminate e arieggiate in modo naturale da due finestre. Sul lato sinistro rispetto alla porta di entrata si apre un'altra stanza molto piccola, priva di porta, servita da una botola che collegava il piano primo al piano seminterrato. Questa stanza è illuminata da due finestre. L'accesso alla terza stanza è collocato sulla parete di fronte la porta di accesso, in prossimità della scala in muratura e legno che porta al piano primo. Questa stanza è destinata a sala pranzo ed è illuminata da una porta finestra direttamente affacciata su un terrazzo, coperto da tettoia, dal quale attraverso una scala si accede al giardino posto un piano più basso. Dalla sala da pranzo si accede direttamente alla cucina, illuminata da due finestre, avente un camino. Tutte le stanze del piano terra hanno un pavimento in cotto. E solai in legno e/o in legno e pannelle. Anche se tutte le stanze sono servite da finestre, essendo queste di piccole dimensioni, sono molto poco illuminate.

Salendo dalla scala posta nel soggiorno è possibile salire al piano primo sottotetto, composto da due stanze da letto, entrambe servite ognuno dal proprio bagno. La stanza da letto posta a sinistra della scala è posta un gradino più in basso rispetto al pianerottolo delle scale, presenta un pavimento in cotto ed è illuminata da una finestra. Il bagno contenuto al suo

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





interno è areato da due finestre, una delle quali non presente nei precedenti edilizi. La stanza da letto posta a destra della scala è illuminata da due finestre ed è servita da un antibagno e bagno, entrambi finestrati. Nella camera è presente un grande camino. Sia questa stanza che il pianerottolo hanno un pavimento in legno.

Le stanze del piano primo sono poste sotto al tetto di copertura che è in legno e piastrelle.

Tutti i bagni del piano terra e del piano primo sono completi di accessori.

La porta di entrata è in legno così come tutti gli infissi interni ed esterni dell'appartamento che montano vetro semplice, oscurati da sportelloni in legno.

Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico posto al piano seminterrato. Gli impianti sono funzionanti ma piuttosto datati e da adeguare alle attuali normative in materia.

Il piano seminterrato è accessibile dal cortile che si apre verso la strada principale ed è catastalmente destinato a fondo, stalla, centrale termica e sottoscala. In realtà il fondo e la scala sono stati trasformati in un miniappartamento costituito da un locale soggiorno, una stanza da letto e un bagno, ricavati costruendo un muro di divisione nel fondo e eliminando il muro di divisione tra la stalla ed il fondo vicino alla centrale termica. Attraverso un fondello costruito in prossimità del lato di fronte alla porta, si è poi realizzato un piccolo bagno, con una finestra, non presente nel progetto di sanatoria. I pavimenti dei locali sono rivestiti da piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le stanze sono riscaldate mediante una stufa a pellet.

L'appartamento del piano seminterrato, oltre alla suddetta stufa a pellet per il riscaldamento è munito di impianto elettrico dotato di proprio quadro elettrico e impianto idrico funzionanti ed a norma.

I locali sottoscala e centrale termica, entrambi accessibili direttamente dal giardino, sono rimasti invariati rispetto al progetto. Il sottoscala è stato ricavato nell'area di sedime del terrazzo soprastante.

Il compendio immobiliare è composto infine da un ampio giardino completamente recintato e da un'area antistante l'accesso al piano seminterrato.

Nel complesso l'edificio è in buone condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente. La posizione in cui si trova, se pur periferica rispetto alla città di Spoleto, è comunque molto interessante, in quanto la frazione di Vallocchia è stata rivaluta architettonicamente tramite lavori di pavimentazione stradale che la rendono molto

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

Via G.Mameli, 4 - 08034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



R.G.E. n° 27/2021

gradevole. L'edificio gode di una bella posizione panoramica. Anche le aree di pertinenza esterne sono ben tenute e curate.

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

vano	sup. netta (in mq)
<b>PIANO TERRA</b>	
soggiorno	26.00 mq
letto/bagno	9.00 mq
stanza con botola	4.93 mq
sala da pranzo	20.25 mq
cucina	23.00 mq
terrazzo	9.00 mq
<b>PIANO PRIMO</b>	
camera	14.00 mq
bagno	5.00 mq
camera	19.61 mq
antibagno	4.26 mq
bagno	2.10 mq
pianerottolo	0.80 mq
TOTALE = 128.95 mq S.R. + 9.00 mq S.N.R.	
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	
area giorno	17.40 mq
camera	12.00 mq
bagno	4.00 mq
c.t.	4.25 mq
sottoscala	8.67 mq
ripostiglio	4.80 mq
TOTALE = 51,12 S.N.R.	

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Firmato Da: GUERRINI MARIA LUISA Emesso Da: ARIUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 89451165295537e1d74e572b5958370





R.G.E. n° 27/2021

<b>TOTALE</b>	<b>128.95 mq S.R. + 60.12 mq S.N.R.</b>
<b>GIARDINO</b>	<b>circa 200,00 mq</b>

**QUESITO N.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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

**QUESITO N.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.

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune (Concessione Edilizia n. 13387 del 31 luglio 1991). Dalla presa visione dei luoghi risulta che sono state realizzate due finestre senza autorizzazione: una finestra al piano primo in corrispondenza del bagno posta a sinistra rispetto alla scala e una finestra nel piano seminterrato in corrispondenza del bagno ricavato nel locale stalla. Inoltre, nel piano seminterrato, è stata realizzata una distribuzione interna diversa da quella asseverata e una

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





mutazione della destinazione d'uso che ha portato ad un utilizzo residenziale dei vani. Tali difformità dovranno essere oggetto di verifica urbanistica con conseguente accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale.

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

#### QUESITO N.10

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

L'edificio ricade in zona AB (tessuti di esistente edilizia tradizionale), CENTRO STORICO del PRG Operativo del Spoleto (**allegato 14**) e risulta essere classificato come edificio sparso di interesse storico (inseriti in zona A). L'area nella quale giace il fabbricato è sottoposta a vincolo Bellezze Naturali art. 136, c1, lett. c) e d) (Monteluco-Collerisana), inoltre è sottoposta anche a vincolo idrogeologico (**allegato 15**).

#### QUESITO N.11

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

In base alle verifiche fatte risulta che l'edificio oggetto della presente perizia è conforme all'ultimo progetto approvato concessione edilizia n. 13387 del 31 luglio 1991 del bene esecutato contenuta nel pignoramento è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione della finestra realizzata nel bagno posto al piano primo all'interno della stanza a sinistra della scala e le modifiche interne del piano seminterrato riguardante la nuova distribuzione interna e l'apertura di una finestra nel nuovo bagno ricavato nel locale stalla oltre che alla mutazione della destinazione d'uso che ha portato ad un utilizzo residenziale dei vani..

Il compendio immobiliare dovrà quindi essere oggetto di una pratica di accertamento di conformità a cui seguirà un aggiornamento catastale.

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



Per questo si dovrà procedere ad una pratica di accertamento di conformità per modifiche interne ed esterne e cambio uso al piano seminterrato il cui costo è pari a circa 3.000,00 euro più circa 1.200,00 euro di sanzioni e almeno euro 2.000,00 di oneri per opere primarie secondarie e costo di costruzione del cambio uso.

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

Complessivamente, quindi, il costo da sostenere per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa euro 6.800,00.

Non è stato reperito il Certificato di abitabilità totale dell'edificio.

#### **QUESITO N.12**

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

L'immobile, alla data del sopralluogo risultano di proprietà dell'esecutato :  
che occupa l'immobile.

#### **QUESITO N.13**

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

L'immobile, risulta di proprietà dell'esecutato :

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





**QUESITO N.14**

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

L'immobile attualmente è occupato dalla :

**QUESITO N.15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.*

L'appartamento del piano terra e primo è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico posto al piano seminterrato. Gli impianti sono funzionanti ma piuttosto datati e da adeguare alle attuali normative in materia.

L'appartamento del piano seminterrato è dotato di una stufa a pellet per il riscaldamento ed è munito di impianto elettrico dotato di proprio quadro elettrico e impianto idrico funzionanti ed a norma.

**QUESITO N.16**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.*

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

**LOTTO 1**

**ING. FERRETTI & GUERINI, QUINTELLI ASSOCIATI**  
Via G.Mamei, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerini@pec.it





Diritti di piena proprietà, immobile siti in fraz. Vallocchia – Comune di Spoleto: **censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.IIa 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1, di proprietà c**

**QUESITO N.17**

*Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni-dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Aniché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considera la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra IV

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



trimestre 2021 (allegato 16). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

I giardini di appartamenti e di edifici a schiera ad uso esclusivo vengono considerati al 10% mentre giardini/parchi di case indipendenti 15% se con alberi di alto fusto altrimenti al 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Prendendo come riferimento il valore medio di un immobile ad uso residenziale nello stato di quello in parola a mq, in una zona simile a quella in esame, esso va da un minimo di 1.000,00 euro/mq ad un massimo di 1.700,00 euro/mq. Vista la buona condizione in cui si trova l'edificio e la particolare posizione, il valore che viene attribuito è di 1.500,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Spoleto, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile e al fatto che lo stesso è autonomo e dotato di corte esclusiva.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima, dovuto alla presenza di un ampio giardino affacciato sulla vallata.

#### LOTTO 1

sito in fraz. Vallocchia – Comune di Spoleto: **censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.lla 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1.**

L'edificio in questo momento risulta in buone condizioni, tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e della corte, si ritiene

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

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

Tel/Fax: 0742.20422 - Celli: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





congruo il valore di 1.500,00 euro/mq.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra e sottotetto	128,95 mq	€ 1.500,00	€ 193.425,00
Superficie murature esterne ed interne sp. max 50 cm	85,96 mq	€ 1.500,00	€ 128.940,00
Terrazzo	9,00 mq	30% € 1.500,00	€ 4.050,00
Piano seminterrato	51,12 mq	50% € 1.500,00	€ 38.640,00
Giardino	200,00 mq	10% € 1.500,00	€ 30.000,00
			<b>€ 395.055,00</b>

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

- Accertamento di conformità, accatastamento e sanzioni (vedi quesito 11) € 6.800,00

**QUESITO N.18**

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

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

Firmato Da: GUERRINI MARIA LUISA Emesso Da: AIRUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69451162495537c1d74e572b696070





**QUESITO N.19**

*Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

L'immobile è pignorato per intero lotto.

**QUESITO N.20**

*Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

*Il caso non sussiste.*

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 24 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 16;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 18 marzo 2022

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



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

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)  
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735  
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com  
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it