

Geom. Bianchini Vincenzo
Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO
Tel/fax 0743-47110 ; cell. 349-4287187
C.F. = BNC VCN 49C13 I921P
P.IVA = 01147890543
e-mail : bianchini.vincenzo@libero.it
pec : vincenzo.bianchini@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 302/2015 R.G.E.

Promossa da : BANCA DI CREDITO COOP. DI SPELLO E

BETTONA SOC. COOP. (Attore)

contro

******* (Convenuto)**

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: Avv.to LAUDENZI Gian Luca (Attore)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: 13/07/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione generale con allegati”

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Vincenzo)



Svolgimento operazioni peritali

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto Dott. SALCERINI Simone con ordinanza del 07/04/2016 mi nominava CTU nell'esecuzione in oggetto e all'udienza del 06/10/2016, eseguita la formalità del giuramento, mi veniva formulato il quesito che si allega in copia (All. N. 1).

L'udienza veniva fissata al 16/03/2017 e successivamente rinviata al 13/07/2017 per richiesta nomina Custode Giudiziario (Vedere documentazione già in atti)..

Esaminati gli atti del procedimento, in particolare la documentazione ipocatastale ai fini della storia ventennale dell'immobile pignorato sito in Comune di Marsciano – Fraz.ne Cerqueto – Via Vittorio Emanuele snc- e distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 100 con la particella 108 sub 21 (abitazione piano primo con ingresso e vano scala al piano terra), il sottoscritto rilevava sostanzialmente la completezza della documentazione già prodotta in atti dal Ricorrente (All. N. 2 - certificazione notarile ipocatastale ventennale) e confermata dalle visure di controllo dello Scrivente del 09/03/2017 alla ex Conservatoria di Perugia..

Infatti in varie date richiedevo la documentazione catastale come l'estratto di mappa del Catasto Terreni (All. N. 3), dove l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente esecuzione risulta evidenziato con cerchiatura, la visura catastale per soggetto dell'immobile (Catasto Fabbricati) intestato a ***** per l'intero (All. N. 3/a), la visura catastale storica della particella 108 sub 21 del Foglio 100 C.F. (All. N. 3/b), la planimetria depositata in Catasto dell'immobile esecutato (All. N. 3/c) e l'elaborato



planimetrico (All. N. 3/d).

Confini : Androne condominiale, partt. 108 sub 20 e sub 22 del Foglio 100,
Via Vittorio Emanuele – Via Trieste, s.a.

Eseguivo anche, presso l' Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.) , le visure ipotecarie relative al nominativo del Sig. ***** (All. N. 4- acquirente).

Per ricostruire tutti i passaggi di proprietà che le Unità Immobiliari in oggetto hanno subito nel tempo, nonché le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, visionavo, come detto sopra, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia, oltre il ventennio, le seguenti formalità:

a) Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Tei del 03/01/1961 rep. 25711 e trascritto a Perugia il 14/01/1961 al N. 328 del registro particolare.

Con il suddetto atto il Sig. ***** ha acquistato da *****
**** i diritti di 2/3 sull'immobile in oggetto che all'epoca era distinto in Catasto al F. 100 con la part. 108 sub 3;

b) Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Tei del 03/01/1961 rep. 25713 e trascritto a Spoleto il 14/01/1961 al N. 329 del registro particolare.

Con il suddetto atto il Sig. ***** ha venduto al Sig.
***** che ha acquistato la piena proprietà dei diritti sulla unità immobiliare in oggetto che all'epoca era distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 100 con le partt. 108 sub 3;



- c) Successione in morte di ***** (Den n. 34 vol. 793 presentata a Perugia il 05/06/1992 e trascritta il 01/03/1993 al n. 2825 del Registro Particolare) deceduto in Marsciano il 08/12/1991 la sua proprietà, tra cui la part. 108 sub 3, veniva ereditata dai figli ***** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno in quanto la moglie di ***** Sig.ra ***** rinunciò all'eredità con atto a rogito Notaio Sergio Ludovisi del 15/05/1992 Rep. 73684 reg.to a Perugia il 22/05/1992 al n. 2222 e non trascritto; L'eredità di ***** fu accettata con atto a rogito Notaio Patrizia Sara Siciliano del 22/10/2004 Rep. 5988 e trascritto a Perugia in data 20/11/2004 al n. 22422 del Registro Particolare, nonché con atto di accettazione eredità a rogito Notaio Patrizia Sara Siciliano del 05/09/2005 Rep. 7996 e trascritto a Perugia in data 12/10/2010 al n. 16639;
- d) Atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazzo del 27/12/2005 rep. 31054 e trascritto a Perugia il 05/01/2006 al N. 331 del registro particolare.
- Con il suddetto atto i Sigg. ***** e ***** in ragione dei diritti di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero hanno venduto alla Società ***** che ha acquistato la piena proprietà sulla porzione immobiliare da cielo a terra e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 100 con le part. 108 sub 3;
- e) Atto di divisione a rogito Notaio Francesco Briganti del 26/06/1948 Reg.to a Perugia il 10/07/1948 al N. 90 e trascritto a Perugia il



23/07/1948 al N. 2625 del registro particolare.

Con il suddetto atto al Sig. ***** fu assegnato in divisione la porzione da cielo a terra dell'U.I in oggetto che all'epoca era distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 100 con le part. 108 sub 4;

- f) Successione testamentaria in morte di ***** deceduto in Marsciano il 04/02/1992 (Den. n. 82 vol. 796 del 03/08/1992) e trascritta a Perugia il 08/03/1993 al n. 3222 del registro particolare la sua eredità, tra cui la part. 108 sub 4, veniva ereditata dalla figlia Sig.ra ***** per la nuda proprietà e dalla moglie Sig.ra ***** per l'usufrutto generale. In data 14/03/2000 a seguito del decesso della Sig.ra ***** l'usufrutto ad essa spettante si ricongiungeva alla nuda proprietà della figlia *****.
- g) Atto a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 27/12/2005 Rep. 31055 e trascritto a Perugia il 05/01/2006 al n. 332 del Registro Particolare la Sig.ra ***** vendeva alla Società ***** con sede in Perugia la porzione di fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Marsciano – Loc.tà Cerqueto e censita nel N.C.E.U. di detto Comune al F. 100 con la part. 108 sub 4.

N.B.= A seguito degli atti di cui alle lettere d) e g) la società ***** ** è diventata unica proprietaria delle porzioni di fabbricato distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al F. 100 con le partt. 108 sub 3 e 108 sub 4. A seguito della ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, eseguita dalla suddetta Società, è stata



successivamente presentata in Catasto in data 22/05/2008 Prot. 0184832 una Denuncia di Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione, con la quale venivano soppresse e ricostituite con altri subalterni varie Unità Immobiliari tra cui la part. 108 sub 21 (oggetto di esecuzione) e la part. 108 sub 23 (B.C.N.C. – Ingresso Comune ai subb 20-21- All. N. 5 – elenco subalterni);

- h) Atto di compravendita a rogito Notaio Russo Mariarosaria (All. N. 6 – da me acquisito-) del 10/09/2008 Rep. 9005/1433 reg.to a Perugia il 24/09/2008 al n. 15602 e trascritto a Perugia il 25/09/2008 al n. 15750 del registro particolare. Con il suddetto atto la società ***** vendeva al Sig. ***** la piena proprietà della porzione di fabbricato, uso abitazione, sita nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano- Loc.tà Cerqueto- Via Vittorio Emanuele senza numero civico e distinta al Foglio 100 con la part. 108 sub 21. Nella suddetta vendita venivano compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali ed in particolare sull'ingresso comune posto al piano terra e distinto nel catasto fabbricati al foglio 100 con la part. 108 sub 23 (bene comune non censibile ai subb. 20 e 21).

Nel suddetto atto di acquisto (All.N.6) il Sig. ***** dichiarava di essere legalmente separato e di essere a conoscenza di un gravame (ipoteca n. 7314 iscritta in data 27/9/2006 a favore di Unicredit Banca S.p.a.) ma che la suddetta banca mutuante aveva rilasciato formale consenso alla restrizione ipotecaria con liberazione del gravame sulla porzione acquistata dallo stesso Sig. *****.



i) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Russo Mariarosaria del 10 settembre 2008 Rep. 9006/1434 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 25 settembre 2008 al n. 5981 del registro particolare per totali € 200.000,00

- a favore Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona - Società Cooperativa- con sede in Spello per la quota di 1/1 (All. N. 7);

- contro ***** per i diritti pari ad 1/1 di proprietà .

Per la suddetta ipoteca veniva dato in garanzia il seguente immobile sito in Comune di Marsciano-Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele senza n.c. e precisamente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 100 con la particella 108 sub 21-(abitazione al piano terra e piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 3 – vani 4,5- r.c. € 302,13;

La cancellazione della suddetta iscrizione è soggetta alla tassa ipotecaria di € 35,00;

g) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27 novembre 2015 rep. 1300/2015-Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23 dicembre 2015 al n. 20350 del registro particolare;

- a favore Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona - Società Cooperativa- con sede in Spello per la quota di 1/1 (All. N. 8);

- contro ***** per i diritti pari ad 1/1 di proprietà .

Il suddetto pignoramento grava sul seguente immobile sito in Comune di



Marsciano - Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele senza n.c. - e precisamente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 100 con la particella 108 sub 21-(abitazione al piano terra e piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 3 – vani 4,5- r.c. € 302,13;

La cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00;

N.B. = Nel presente procedimento risulta depositato, in data 30/3/2017, intervento senza titolo presentato da Equitalia - Servizi di Riscossione Spa - per ricorso in esecuzione immobiliare. Non risulta nessuna Iscrizione o Trascrizione a favore di Equitalia (All. N. 4).

In varie date richiedo agli Uffici competenti la sotto elencata documentazione:

- certificato di residenza di ***** (All. N.9);
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 10),
- permesso di costruire n. 4877/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/8/2006 prot. n. 22737 (All.N. 11);
- permesso di costruire n. 5420/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 06/10/2006 prot. n. 26149 (All.N. 12);
- permesso di costruire n. 5568/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 18/12/2006 prot. n. 32689 (All.N. 13);
- d.i.a. Prot. 15110 del 21/5/2008 (All.N. 14);
- elaborato allegato alla d.i.a. (All.N. 15);
- attestazione di agibilità n. 52-66/2009 rilasciata dal Comune di Marsciano il 23/5/2009 prot. n. 19941 (All. N. 16);



N.B.= Dal certificato di residenza di ***** risulta che lo stesso è emigrato all'estero (*****), mentre dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta che pur avendo contratto matrimonio in data ***** a ***** **“gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”** e che **“si sono separati consensualmente con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 14/01/2004 n. 7123/2003”**.

Per quanto sopra specificato l'immobile esecutato acquistato da ***** ***** col sopra menzionato atto a rogito Notaio Russo Mariarosaria del 10/09/2008 Rep. 9005/1433 è di proprietà esclusiva dello stesso Sig. *****.

Avuto a disposizione quanto strettamente necessario fissavo per il giorno 28/12/2016 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili in oggetto siti in Comune di Marsciano – Fraz.ne Cerqueto- Via Vittorio Emanuele s.n.c. - e di ciò ne davo comunicazione scritta in data 03/12/2016 con Racc.te A/R e per Posta Certificata sia alla parte esecutata che al Legale del Creditore procedente (All.N. 17). Fino ad oggi non mi è ritornata indietro la ricevuta di ritorno della Racc.ta inviata all'esecutato.

Il giorno 28/12/2016 alle ore 9,30, con il mio collaboratore Geom. Bianchini Marco, mi recavo presso l' immobile in oggetto sito in Comune di Marsciano – Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele s. n.c. - e non ho potuto effettuare il rilievo dell' immobile stante l'assenza dell' Esecutato ma ho scattato, dall'esterno, una serie di foto.

Prima di andarmene, senza aver potuto effettuare il rilievo, redigevo il verbale di sopralluogo (All. N. 18).



Di ciò informavo il Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto (All. N. 19) al quale chiedevo la nomina del Custode Giudiziario e l'autorizzazione all'accesso forzoso.

In data 3/1/2017 il Sig. Giudice nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Custode Giudiziario, autorizzando l'accesso forzoso, concedendo proroga e rinviando l'udienza al 13/7/2017.

In data 24/01/2017 inviavo via e-mail all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia la documentazione che lo stesso Istituto mi aveva richiesto (All.N. 20).

In data 9/2/2017 l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia mi comunicava di aver fissato per il giorno 23/2/2017 alle ore 15,00 il sopralluogo presso l'immobile esecutato sito in Comune di Marsciano-Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele s.n.c.- (All.N. 21).

Il giorno 23/02/2017 alle ore 15,00, con il mio collaboratore Geom.

Bianchini Marco, mi recavo nuovamente presso l'immobile in oggetto sito come sopra e questa volta ho potuto effettuare il rilievo dell'immobile esecutato alla presenza del Sig. *****, incaricato dall'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia di assistere alle operazioni.

Constatato che l'immobile in oggetto era disabitato il Sig. ***** dava avvio all'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro che aveva portato con se.

Mentre il fabbro stava eseguendo la manomissione della serratura del portoncino di ingresso dell'immobile esecutato, che è durata circa mezz'ora, è sopraggiunta una pattuglia dei Carabinieri della stazione di Marsciano, in precedenza avvisata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All.N. 20),



che avendo constatato la non pericolosità della nostra presenza si allontanava dopo circa 10 minuti rimanendo comunque a nostra disposizione per qualsiasi evenienza.

Assistito dal mio Collaboratore ho eseguiti i rilievi di rito, che ho rappresentato nella planimetria (All. N. 22 - appartamento). Ho effettuato anche una serie di documentazione fotografica (All. N. 23) ad integrazione di quelle già fatte nel primo sopralluogo.

Alla fine delle operazioni di rilievo, alle quali ha assistito il Sig. ****
***** ed il mio Collaboratore, ho redatto il secondo verbale di sopralluogo (All. N. 24) che è stato sottoscritto da me, dal mio Collaboratore e dal Sig. *****.

Prima di andarmene constatavo l'avvenuto cambio della serratura e la chiusura dell'immobile in oggetto. Le nuove chiavi sono custodite presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia.

Non è stato possibile reperire altra documentazione inerente la sussistenza delle tabelle millesimali ed il relativo regolamento di condominio.

La certificazione degli impianti tecnologici (elettrico e termo-idraulico) risulta allegata alla richiesta dell'agibilità (All. N. 25).

Dal confronto della planimetria degli elaborati progettuali depositata in Comune di Marsciano (All. N. 15) con quella depositata in Catasto (All. N.3/c) rispetto a quella da me rilevata (All. N. 22), posso affermare la rispondenza urbanistica ma non quella catastale.

Infatti per quanto concerne la rispondenza urbanistica non si rilevano difformità in quanto la mancata rappresentazione grafica della scala al piano terra, che risulta per alcuni gradini a raggiera, ed del vano armadio



pensile, che è stato ricavato all'interno dell'appartamento e sopra la scala interna facente parte dell'U.I. eseguita, non costituiscono difformità urbanistica in base alla Legge Regionale n.1/2015, che ha modificato la Legge Regionale n. 1/2004, trattandosi di opere libere (Art. 118 comma 1 lettera e) della L.R. n. 1/2015).

Invece per quanto concerne la rispondenza catastale la stessa risulta difforme in quanto quella depositata in Catasto non corrisponde allo stato di fatto da me rilevato. Occorre quindi regolarizzare catastalmente detta situazione mediante la sostituzione dell'attuale planimetria, già in atti al Catasto (All. N. 3/c), con quella da me rilevata (All. N. 22).

Per detta regolarizzazione catastale gli oneri relativi, compresi quelli professionali per la presentazione della denuncia di Variazione catastale, sono pari ad € 660,00 comprese spese per diritti catastali e visure, oltre IVA e Contributo professionale.

Per quanto concerne l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da indicazioni del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari la stessa non necessita.

Avuto a disposizione quanto necessario e sulla scorta di quanto accertato il sottoscritto procedeva alla formazione dell'unico lotto per la vendita dei beni oggetto del pignoramento (vedere il fascicolo della relazione di stima e il bando di vendita allegato a parte).

Come previsto l'intera Consulenza viene inviata per raccomandate A/R al debitore, per posta certificata al legale della Ditta Procedente e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In fede.



Spoletto, li 20/06/2017

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

ELENCO ALLEGATI :

- All.N° 1 : Copia quesiti;
- All.N° 2 : Certificazione notarile ipo-catastale;
- All.N° 3- 3/a – 3/b – 3/c – 3/d - : Estratto di mappa, visure catastali per soggetto di *****, visura catastale storica della part. 108 sub 21, planimetria catastale della part. 108 sub 21 ed elaborato planimetrico;
- All.N° 4 : Visura ipotecaria nominativo *****;
- All.N° 5: Visura elenco subalterni;
- All.N° 6 : Copia atto Notaio Russo Maiarosaria del 10/09/2008 rep. 9005;
- All.N° 7 : Nota di iscrizione ipotecaria n. 5981 del 25/09/2008;
- All.N° 8 : Nota di trascrizione pignoramento n. 20350 del 23/12/2015;
- All.N° 9 : Certificato di residenza di ***** ;
- All.N°10: Estratto riassunto di atto di matrimonio;
- All.N°11 : P.d.C. n. 4877/2006 ;
- All.N°12: P.d.C. n. 5420/2006 ;
- All.N°13: P.d.C. n. 5568/2006 ;
- All.N°14 : D.I.A.. Prot.n. 15110/2008 ;
- All.N°15 : Elaborato grafico allegato alla D.I.A. Prot.. n. 15110/2008 ;
- All.N°16: Attestazione agibilità n. 52-66/2009 ;
- All.N°17 :Lettera A/R avviso di sopraluogo con ricevute alle parti;



- All.N°18 :Verbale di sopraluogo;
- All.N°19 : Comunicazione inviata al Giudice;
- All.N°20: E-mail tra il sottoscritto e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia;
- All.N°21: E-mail dell'Istituto Vendite giudiziarie di Perugia;
- All.N°22: Planimetria da me redatta dell'immobile esecutato;
- All.N°23: Documentazione fotografica;
- All.N°24: Secondo verbale di sopraluogo;
- All.N°25: Richiesta agibilità;

Spoletto, li 20/06/2017

IL C.T.U.
(Geom. Bianchini Vincenzo)

