

R.G.E. n° 85/2017

N 161/17 R.C.T.U.

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 159/2017

Promossa da:

Nei confronti di:

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Dot. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

30/03/2018

viale vitali rosi, 6 06038 spello PG piva 03188670545
+39.347.0756735 +39.0742.302218 ml.guerrini@virgilio.it

 **marialuisa
guerrini
architetto**



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



PREMESSA

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

Con atto di precetto del 23/02/2017 notificato in data 06.03.2017 al sig. OMISSIS,

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Presentazione n. 19 del 26/05/2017, si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti dei signori:

- OMISSIS
OMISSIS
- OMISSIS
OMISSIS
- OMISSIS
OMISSIS
- OMISSIS
OMISSIS

relativamente agli immobili censiti catastalmente:

di proprietà per ½ ciascuno, e congiuntamente per l'intero, del sig. OMISSIS e della sig.ra OMISSIS:

- **Comune di Trevi (PG), Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N.C.E.U. Foglio 20, Part. 412, Sub. 7, vani 6,5, Cat. A3;**

nonché i seguenti beni immobili di proprietà per ½ ciascuno, e congiuntamente per l'intero, della sig.ra OMISSIS:

- **Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N.C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 6, vani 5,5, Cat. A3;**



- Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 5, mq 29, Cat. C6.

A cui ha fatto seguito l'Istanza di vendita del 25/05/2017.

(allegato 1): contratto unico di mutuo fondiario, contratto di finanziamento di credito fondiario, nota di iscrizione, procura generale alle liti e poteri di rappresentanza e difesa in procedimenti di mediazione con rilascio copia conforme all'originale, piano di ammortamento, atto di precetto, nota di accompagnamento, atto di pignoramento immobiliare, C.U. e bollo, istanza di vendita, nota di trascrizione presentazione n.19 del 26/05/2017, certificato notarile del 14/07/2017, nota deposito relazione notarile 17/07/2017, avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C. del 19/09/2017, procura alle liti 25/10/2017, atto di intervento ex art. 499 C.P.C. del 25/10/2017, nota di deposito relazione notarile 14/11/2017, ricorso per interventi in OMISSIS
OMISSIS

Con decreto di nomina del 26/10/2017 la S.V.Ill.ma nominava **(allegato 2)** quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Spello, Viale Vitale Rosi n°6 ed iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Perugia al n.1018, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da OMISSIS, contro OMISSIS,
OMISSIS prestando giuramento il giorno
30/11/2017, conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

QUESITO N.1

Verifici, 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 pignolamento, 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:ml) 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 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.

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

Descriva sommariamente 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 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.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-200/c,di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli).

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;



- 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 altre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

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.15303871366-9, A.R nr. 14984345954-9, A.R nr.14984345955-0, A.R nr.14984345953-8 (**allegato 3**) del 28/12/2017/12/2017 spedite in data 29/12/2017, indirizzata rispettivamente a OMISSIS

OMISSIS, e a mezzo pec inviata il giorno 28/12/2017 (**allegato 4**) all'Avvocato Antonio Coaccioli, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 10/01/2018 alle ore 9:00 presso i beni esegutati in Trevi, via Piediluco n. 7/9 insieme al sopralluogo degli stessi, più precisamente specificati:

- **Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N.C.E.U. Foglio 20, Part. 412, Sub. 7, vani 6,5, Cat. A/3;**
- **Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N.C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 6, vani 5,5, Cat. A/3;**
- **Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9, N C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 5, mq 29, Cat. C/6.**

La stessa è stata ricevuta in data OMISSIS, da OMISSIS, da lei stessa ritirata in data 02/01/2018, da OMISSIS da lui stesso ritirata in data 03/01/2018 e da OMISSIS, ritirata per mano di OMISSIS in data 03/01/2018 (**allegato 5**).

In data 02/01/2018 la scrivente ha fatto richiesta di accesso ai documenti amministrativi, relativi agli immobili esegutati, inviando una pec al Comune di Trevi (**allegato 6**).

In data 02/01/2018 la scrivente ha reperito per via telematica la visura storica per immobile dei beni esegutati:

- T119208 - foglio 20, part.IIa 412, sub 6,cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro
- T119531 - foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro
- T118640 - foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale



35 mq, rendita 41.94 euro

(allegato 7).

In data 04/01/2018 la scrivente ha reperito per via telematica ispezione ipotecaria per soggetto della direzione provinciale di Perugia, ufficio Provinciale-Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Spoleto,:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

(allegato 8).

In data 04/01/2018 la scrivente ha reperito per via telematica le planimetrie catastali degli immobili eseguiti:

- T130393 - foglio 20, part.IIa 412, sub 5
- T131897 - foglio 20, part.IIa 412, sub 6
- T132995 - foglio 20, part.IIa 412, sub 7

(allegato 9).

In data 04/01/2018 la scrivente è stata contattata telefonicamente dal signor OMISSIS, che la informava del fatto di non poter essere presente all'inizio delle operazioni peritali ed al sopralluogo fissato per il giorno 10/01/2018, causa assenza sua e della OMISSIS dall'Umbria. Si concordava quindi di rimandare il sopralluogo presso gli immobili di loro proprietà alla data del 16/01/2018.

In data 10/01/2018 alle ore 9.00 la sottoscritta si è recato presso gli immobili eseguiti, ove era presente la signora OMISSIS che ha permesso l'accesso all'appartamento del piano primo, identificato catastalmente al foglio 20, part.IIa 412, sub 6, cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro. Si è quindi proceduto ad effettuare tutte le operazioni peritali e al sopralluogo eseguendo le rilevazioni dei vani e le fotografie dell'immobile. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale, sottoscritto dalla signora OMISSIS OMISSIS



In data 16/01/2018 alle ore 15.30 la presente si è recato presso gli immobili esegutati, ove era presente signor OMISSIS con il quale si era concordato preventivamente la data per via telefonica, che ha permesso l'accesso all'appartamento del piano terra, identificato catastalmente al foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro e al garage allo stesso piano identificato al foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 41.94 euro.

Si è quindi proceduto ad effettuare le operazioni peritali e il sopralluogo eseguendo rilevazione dei vani e fotografie dell'immobile. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale, sottoscritto dal signor OMISSIS (allegato 11).

Il giorno 22/01/2018 la presente si è recata presso il Comune di Trevi, ottenendo copia del:

- Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del permesso n°16 rilasciato in data 06/04/1972;
- Domanda di apposizione numero civico del 21/10/1975;
- Fine lavori del 27/11/1975;
- Autorizzazione di abitabilità del 01/07/1976;
- Concessione per sanatoria n. 55 rilasciata in data 06/04/1992

(allegato 12).

Il giorno 22/01/2018 la presente si è recata presso il Comune di Trevi, Ufficio stato civile, ottenendo copia del:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei signori OMISSIS
OMISSIS _____

In data 23/01/2018 la presente inoltra richiesta a Prontobollo per ottenere

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei signori OMISSIS e
OMISSIS _____

In data 16/01/2018 è stato recapitato l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei signori OMISSIS. _____



PROVENIENZA

OMISSIS, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto), ha certificato quanto segue :

immobili oggetto dell'esecuzione, di proprietà dei signori OMISSIS nato a Roma il
OMISSIS
OMISSIS

di proprietà per ½, ciascuno, e congiuntamente per l'intero, del sig. OMISSIS
OMISSIS

-Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9:
N.C.E.U Foglio 20, Part. 412, Sub. 7, vani 6,5, Cat. A/3;

nonché i seguenti beni immobili di proprietà per ½, ciascuno, e congiuntamente per l'intero,
OMISSIS

- Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9:
N.C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 6, vani 5,5, Cat. A/3;
N. C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 5, mq 29, Cat. C/6.

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi, intestato: OMISSIS

il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, al foglio 20 particella 412 sub. 7 (già particella 412 sub. 1, particella 412 sub. 2 e particella 412 sub. 3), Via Trasimeno n. 10, piano I, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 328,98.

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi, intestato: OMISSIS

OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, al foglio 20 Particelle 412 sub. 6 (già particella 412 sub. 1, particella 412 sub. 2 e particella 412 sub. 3), via Trasimeno n. 10, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 278,37;
412 sub. 5 (già particella 412 sub. 1, particella 412 sub. 2 e particella 412 sub. 3), Via



Trasimeno n. 10, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 29, Rendita Euro 41,94.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Trevi alla Partita I foglio 20 particella 412 di are 9.80 (già di are 7.30) deriva dalla particella 26 di are 19.60.

Storie ipotecarie:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, alla Fr.ne S. Maria in Valle, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub.7 natura A3 di 6,5 vani e la proprietà dell'unità immobiliare ivi, alla Fr.ne S. Maria in Valle, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 4 natura E, sono pervenute, in regime di comunione legale, al signor OMISSIS

OMISSIS, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS di Spoleto del 17/7/2000 repertorio n. 602, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 20/7/2000 ai nn. 2869 registro generale e 2050 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla Fraz.ne S. Maria in Valle, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani e particella 412 sub. 5 natura C6 di mq. 29 e la proprietà dell'unità immobiliare ivi, alla Fr.ne S. Maria in Valle, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 4 natura E, sono pervenute, in regime di comunione legale, alla signora OMISSIS

OMISSIS

compravendita per notar OMISSIS di Spoleto del 17/7/2000 repertorio n. 602, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 20/7/2000 ai nn. 2870 registro generale e 2051 registro particolare.

Al signor OMISSIS la porzione di terreno in Trevi, alla Località Casco dell'Acqua, distinta nel N.C.T. al foglio 20 n. 412 (già 26/c) e n.414 (già 363/c) per complessivi mq. 980, è stata attribuita con l'atto di divisione per notar Carlo Angelini Rota di Trevi del 13/11/1971 repertorio n. 17832, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto l'11/12/1971 ai nn. 9795 generale e 7165 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso signor OMISSIS ed il signor OMISSIS nato a Trevi il 22/2/1935, quali unici del terreno in Trevi, alla Località Casco dell'Acqua, della superficie complessiva di mq. 1960, distinto in Catasto al foglio 20 n. 26 (già 26/b), n. 412 (già 26/c), n. 363 (già 363/b) e n. 414 (già 363/c) pervenuto, in parte, agli stessi a seguito di permuta da parte del signor OMISSIS



OMISSIS, avvenuta con lo stesso atto di divisione indicato, relativa alla porzione di terreno distinta in Catasto al foglio 20 n. 363 (già 363/b) e n. 414 (già 363/c) per complessivi mq. 510.

Agli stessi signori OMISSIS OMISSIS

OMISSIS il terreno in Trevi, alla Fraz. Matigge, della superficie di are 19.60, distinto al Catasto Rustico al foglio 20 n. 26, è pervenuto, in parti uguali e pro indiviso, dal Beneficio o Prebenda Parrocchiale di San Clemente con sede in Matigge di Trevi, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS del 31/7/1971 repertorio n. 13193, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 4/9/1971 ai nn. 6964 registro generale e 5187 registro particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3988 registro particolare n. 891 del 7/8/2009 di euro 384.000,00 a favore Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona c.f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale in Ancona, Via

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, alla Località Matigge, Via Piediluco nn. 719, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 7 natura A3 di 6,5 vani, di cui i OMISSIS risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla Frazione Matigge, Via Piediluco nn. 7/9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani e particella 412 sub. 5 natura C6 di mq. 29, di cui i signori OMISSIS risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 4511 registro particolare n. 1003 dell' 18/9/2009 di euro 384.000,00 a favore Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona: c.f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale in Ancona, Via



OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, alla Località Matigge, Via Piediluco nn. 719, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 7 natura A3 di 6,5 vani, di cui OMISSIS titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla Frazione Matigge, Via Piediluco nn. 7/9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani e particella 412 sub. 5 natura C6 di mq. 29, OMISSIS risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno. Nel quadro 'D' della nota si precisa, tra l'altro, che la presente ipoteca viene richiesta in rettifica dell'ipoteca iscritta in data 7/8/2009 al n. 891 registro particolare in quanto nella stessa era stato erroneamente indicato il nome invertito al cognome della signora OMISSIS

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 333 registro particolare n. 44 del 21/1/2011 di euro 140.000,00 a favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto c.f. 01959720549, domicilio ipotecario eletto presso gli Uffici della sua

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

intera proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, alla Località Matigge, Via Piediluco nn. 7/9, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 7 natura A3 di 6,5 vani, di cui i OMISSIS

di un mezzo ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani e particella 412 sub. 5 natura C6 di mq. 29, OMISSIS risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.



Annotazione:

- registro generale n. 1147 registro particolare n. 163 del 9/3/2011, in virtù di atto per notar Flora Veneruso di Trevi del 18/1/2011. Annotazione all'iscrizione. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "Si precisa che erroneamente nella sola copia e nota precedente del 18 gennaio 2011 rep. 1509 veniva indicata la parola mensile invece che semestrale nella frase relativa al tasso interbancario Euribor 360 nel relativo quadro D si richiede perciò il relativo annotamento."

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 710 registro particolare n. 92 del 20/2/2013 di euro 193.364,94 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze c.f. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via Settevalli n. 11,
OMISSIS
OMISSIS
diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 7 natura A3 di 6,5 vani.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2045 registro particolare n. 1529 del 26/5/2017 a favore Nuova Banca delle Marche S.p.A. con sede in Roma, contro
OMISSIS
OMISSIS
dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 18/4/2017 repertorio n. 371/2017. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Trevi, alla Fraz. Matigge, Via Piediluco nn. 7/9, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 7 natura A3 di 6,5 vani, di cui i
OMISSIS
un mezzo ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla Fraz. Matigge, Via Piediluco nn. 7/9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 412 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani e particella 412 sub. 5 natura C/6 di mq. 29, di cui OMISSIS
OMISSIS risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.



RISPOSTA AI QUESITI**QUESITO N.1**

Verificati, 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:

Certificato Notarile – art. 567 secondo comma c.p.c. con data al 10/07/2017 a firma del notaio Dott.ssa Maria Pantaleone Balice comprensivo di visure storiche per immobile e vax.

Il fascicolo della documentazione depositato in cancelleria è composto da **(allegato 1)**:

- 1.contratto unico di mutuo fondiario registrato il 06/08/2009;
- 2.contratto di finanziamento di credito fondiario registrato il 20/01/2011;
- 3.nota di iscrizione presentazione n. 19 del 21/01/2011;
- 4.procura generale alle liti e poteri di rappresentanza e difesa in procedimenti di mediazione con rilascio copia conforme all'originale del 23/12/2015;
- 5.piano di ammortamento;
- 6.atto di precetto del 23/02/2017;
- 7.nota di accompagnamento 04/04/2017;
- 8.atto di pignoramento immobiliare del 04/04/2017;
- 9.C.U. e bollo del 25/05/2017;
- 10.istanza di vendita 25/05/2017;
- 11.nota di trascrizione presentazione n.19 del 26/05/2017;
- 12.certificato notarile del 14/07/2017;
- 10.nota deposito relazione notarile 17/07/2017;
- 14.avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C. del 19/09/2017;
- 15.procura alle liti 25/10/2017;
- 16.atto di intervento ex art. 499 C.P.C. del 25/10/2017;
- 13.nota di deposito relazione notarile 14/11/2017;
- 18.ricorso per interventi in esecuzione immobiliare del 16/11/2017- OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

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.

Il Certificato notarile includeva vax del foglio di mappa 20 del Comune di Trevi del 12/06/2017 ma non la planimetria catastale relativa agli immobili pignorati, pertanto la scrivente, in data 04/01/2018 ha reperito per via telematica la visura per soggetto dei beni eseguiti:

- T130393 - foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 41.94 euro
- T131897 - foglio 20, part.IIa 412, sub 6, cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro
- T132995 - foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro

(allegato 9).

In data 04/01/2018 la scrivente ha reperito per via telematica visura storica per soggetto dei beni eseguiti:

- T119208 - foglio 20, part.IIa 412, sub 6, cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro
- T119531 - foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro
- T118640 - foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 41.94 euro

(allegato 7).

Le porzioni immobiliari in esame risultano attualmente intestate:

proprietà per $\frac{1}{2}$, ciascuno, e congiuntamente per l'intero, OMISSIS

OMISSIS

-Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9:



NC.E.U Foglio20, Part. 412, Sub. 7, vani 6,5, Cat. A/3;
 nonché i seguenti beni immobili di proprietà per ½, ciascuno, e congiuntamente per l'intero,
 OMISSIS

- Comune di Trevi (PG) Frazione Matigge, Via Piediluco n. 7/9:

N.C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 6, vani 5,5, Cat. A/3;

N. C.E.U. foglio 20, Part. 412, Sub. 5, mq 29, Cat. C/6.

I progetti e le autorizzazioni edilizie dell'immobile sono stati reperiti presso gli uffici urbanistici del Comune di Trevi, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza".

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Trevi, dall'esame della documentazione reperita e posta agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli immobili in questione sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del permesso n° 16 rilasciato in data 06/04/1972**, rilasciato per il Progetto per la costruzione di una nuova casa di civile abitazione con timbro del rilascio del nulla osta del 06/04/1972 composto da:
 - planimetria generale,
 - pianta piano terra e piano rialzato, prospetti
- **Domanda di apposizione numero civico del 21/10/1975;**
- **Fine lavori del 27/11/1975;**
- **Autorizzazione di abitabilità del 01/07/1976;**
- **Concessione per sanatoria n. 55 rilasciata in data 06/04/1992** così composta:
 - Relazione sullo stato dei luoghi;
 - Documentazione fotografica;
 - Concessione/autorizzazione in sanatoria;
 - Accatastamento foglio 20 del Comune di Trevi del piano terra sub.6 e sub.5, del piano primo sub.7;
 - Progetto con planimetria generale, pianta del piano terra, pianta del piano primo, pianta delle coperture, sezione A-A, calcolo delle superfici.

(allegato 11).

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.)

In data 04/01/2018 la scrivente ha reperito per via telematica ispezione ipotecaria per soggetto della direzione provinciale di Perugia, ufficio Provinciale-Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Spoleto,:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

(allegato 8).

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2000 - Registro Particolare 2050 Registro Generale 2869

Pubblico ufficiale OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TREVIGI(PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2000 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3184

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Immobili siti in TREVIGI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 685 del 06/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)



Comunicazione n. 552 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2007 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 4357
OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 63 del 05/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2009 - Registro Particolare 891 Registro Generale 3988
Pubblico ufficiale VENERUSO FLORA Repertorio 1170/795 del 06/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 4511
OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 44 Registro Generale 333
OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLI(PG)



SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 163 del 09/03/2011 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 92 Registro Generale 710

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 425/8013 del 14/02/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2017 - Registro Particolare 1529 Registro Generale

2045

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 371/2017 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

OMISSIS

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1982 - Registro Particolare 471 Registro Generale 4051

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/1989 - Registro Particolare 626 Registro Generale 5162

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 677 del 30/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/1998.

Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -



Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2000 - Registro Particolare 2051 Registro Generale 2870

OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2000 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3184

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 685 del 06/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comunicazione n. 552 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2001 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 2790

OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2009 - Registro Particolare 891 Registro Generale 3988

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 4511

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 44 Registro Generale 333

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 163 del 09/03/2011 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2017 - Registro Particolare 1529 Registro Generale
2045

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 371/2017 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2017 - Registro Particolare 1836 Registro Generale
2490

OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TREVIGLIANO(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1982 - Registro Particolare 471 Registro Generale 4051

Ispezione telematica Ispezione n. T127686 del 04/01/2018 per dati anagrafici

Motivazione CTU Tribunale Spoleto

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/1984 - Registro Particolare 925 Registro Generale 1248

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/1985 - Registro Particolare 243 Registro Generale 2220

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/1985 - Registro Particolare 1717 Registro Generale 2221 ATTO TRA VIVI - PATTI

Nota disponibile in formato immagine

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/1989 - Registro Particolare 626 Registro Generale 5162

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 677 del 30/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/1998.

Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/1990 - Registro Particolare 289 Registro Generale
371

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1990 - Registro Particolare 292 Registro Generale
374

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile
in formato immagine

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/1996 - Registro Particolare 3686 Registro Generale
4731

OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

9. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2000 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3184

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti
successivi correlati:

Annotazione n. 685 del 06/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comunicazione n. 552 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
21/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2001 - Registro Particolare 2075 Registro Generale
2790

Pubblico ufficiale GRIFI MARCELLO Repertorio 54670 del 30/06/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2008 - Registro Particolare 426 Registro Generale 1821

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2009 - Registro Particolare 891 Registro Generale 3988

OMISSIS

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 4511

OMISSIS

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 44 Registro Generale 333

OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 163 del 09/03/2011 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)



15. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2014 - Registro Particolare 1465 Registro Generale
1889

Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 17332/9109 del 24/04/2014

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO DONANTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2017 - Registro Particolare 1529 Registro Generale
2045

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 371/2017 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVIG(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2017 - Registro Particolare 1836 Registro Generale
2490

OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

1.ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2000 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3184

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in TREVIG(PG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 685 del 06/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 552 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2.ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 4511
OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLIANO (PG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 44 Registro Generale 333
OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TREVIGLIANO (PG)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 163 del 09/03/2011 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2017 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 2045
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 371/2017 del 18/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TREVIGLIANO (PG)
Nota disponibile in formato elettronico

L'edificio ricade per il P.R.G. variante n°6 del Comune di Trevi, approvato dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 10472 del 15/12/2000, in zona B2 (Bn zone residenziali ammesse di completamento (B1 e B2). Stessa cosa nel P.R.G. di variante di adeguamento alla legge 11/2005 (**allegato 16**).

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



e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali.

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 2 sono presenti nell'immobile trascrizioni ed iscrizione 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 in via Piediluco n° 7/9 nel Comune di Trevi. Il



fabbricato è articolato in due piani ed è isolato.

L'immobile è posto alla fine della via Piediluco, che termina sulla proprietà eseguita.

L'edificio ha una struttura portante in muratura, in parte in pietra ed in parte in tufo legati con malta cementizia, i solai, compreso quello di copertura, sono in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate.

L'immobile esternamente è in normali condizioni di manutenzione. Ha un'ottima esposizione e luminosità su tutte le facciate, tranne quella a destra della facciata principale, che è un po' sacrificata dalla prossimità del lotto vicino.

L'edificio è costituito da due appartamenti e da un garage. Nella parte retrostante si trova una rimessa per gli attrezzi. Una corte completa la proprietà.

L'appartamento posto al piano terra censito al **foglio 20 part.IIa 412 sub. 6 ed identificato con numero civico 7** è composto da una centrale termica esterna, da un corridoio centrale, una cucina, due camere da letto ed un bagno e da una stanza accatastata come soggiorno, lasciata a grezzo.

Le stanze non sono arredate, ma il bagno è completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari.

Ogni stanza è dotata di finestra e di termosifoni.

Il bagno è più largo rispetto a quanto indicato nella concessione in sanatoria n. 55 del 06/03/1992, di conseguenza è stata ristretta la stanza alla sua destra.

Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle. Il bagno e l'angolo cottura sono rifiniti verticalmente con piastrelle.

La porta di entrata è in alluminio e vetri, mentre quelle interne così come le porte sono in legno. Anche le finestre sono in legno e montano vetro semplice. Il sistema di oscuramento delle finestre consiste in avvolgibili in pvc.

Tutte le stanze sono tinteggiate tranne la stanza posta in prossimità del garage ed a lui collegato mediante porta, che è completamente priva di massetto e pavimentazione, nonché di intonaco.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti sono vetusti e non adeguati alle norme vigenti.

L'appartamento è in buone condizioni.

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

vano	sup. netta (in mq)	altezza
centrale termica	3.60 mq	varie
corridoio	9.63 mq	2.83 m



bagno	4.73 mq	2.83 m
cucina	11.60 mq	2.83 m
camera	11.12 mq	2.83 m
camera	14.52 mq	2.83 m
soggiorno	17.60 mq	3.10 m
TOTALE	72.80 mq	

E' collegata catastalmente a questa proprietà una **rimessa per gli attrezzi** posta nella parte retrostante l'edificio residenziale. Il manufatto è costituito dal tipico box in lamiera ondulata. Ha una forma rettangolare con copertura a volta. Internamente è dotata di impianto elettrico non a norma. Il pavimento consiste in una gettata di cemento. La parte interna è lasciata in lamiera.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
rimessa attrezzi	12.75 mq	h media 2.10 m
TOTALE	12.75 mq	

Il garage posto al piano terra censito al **foglio 20 part.Ila 412 sub. 5**, è collegato mediante una porta interna all'appartamento censito al **foglio 20 part.Ila 412 sub. 6**. La stanza è completamente priva di massetto e pavimentazione, nonché di intonaco. Internamente è dotato di impianto elettrico non a norma. Al garage si accede tramite una porta basculante in ferro. Il locale è dotato di finestra.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
garage	29.19 mq	h media 3.20 m
TOTALE	29.19 mq	

L'appartamento al piano primo è censito catastalmente al **foglio 20 part.Ila 412 sub. 7 ed identificato con numero civico 9** è accessibile da una scala esterna posta sul prospetto principale con ballatoio che funge da balcone.

L'appartamento è articolato sui lati lunghi di un corridoio centrale che termina in un ripostiglio. E' composto da una cucina, dotata di tutti gli elettrodomestici, due bagni, due camere da letto ed un soggiorno. Tutte le stanze, compresi il bagno sono dotate di finestre e termosifoni.

Il bagno è completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari.

Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle. Il bagno e l'angolo cottura sono rifiniti anche verticalmente con piastrelle.



La porta di entrata è in legno così come tutti gli infissi interni ed esterni dell'appartamento che montano vetro semplice. Il sistema di oscuramento delle finestre consiste in avvolgibili in pvc. Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti sono funzionanti ed a norma. L'appartamento è in buone condizioni, tranne per la muffa, provocata da una cattiva situazione igienico-sanitaria interna.

Nel soffitto del ripostiglio è aperta una botola, attraverso la quale si accede alla soffitta.

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

vano	sup. netta (in mq)	altezza
cucina	12.42 mq	3.00 m
disimpegno	7.05 mq	3.00 m
bagno	8.00 mq	3.00 m
camera	16.00 mq	3.00 m
ripostiglio	6.00 mq	3.00 m
camera	16.64 mq	3.00 m
camera	9.96 mq	3.00 m
soggiorno	18.43 mq	3.00 m
corridoio	4.85 mq	3.00 m
balcone e scala	7.26+3.30+1.65=12.21 mq	
TOTALE	99.35 mq abitabile + 12.21 mq non abitabile	

L'edificio è dotato di una ampia corte posteriore e una anteriore di dimensione ridotte.

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;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in*



precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

In base alle verifiche fatte risulta che la descrizione del bene esecutato contenuta nel pignoramento è conforme allo stato di fatto.

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.

In base alle verifiche fatte non si ritiene necessario aggiornare l'accatastamento del bene, in quanto le planimetrie reperite dall'ufficio catastale risultano conformi nella sostanza all'ingombro dell'edificio. Per quanto riguarda la difformità della distribuzione interna relativa all'appartamento distinto catastalmente al foglio 20 par.IIIa 412 sub.6, relativo allo spostamento del tramezzo del bagno, essendo "opere interne", si fa riferimento a quanto definito come dall'art. 7, comma 1, lettera g, della Legge 1/2015, "quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienicosanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminantiche", che possono essere eseguite in assenza di un titolo abilitativo, secondo quanto disposto dall'art. 118 della Legge 1/2015. Vedi punto n° 11.

QUESITO N.10

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

L'edificio ricade per il P.R.G. variante n°6 del Comune di Trevi, approvato dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 10472 del 15/12/2000, in zona B2 (Bn zone residenziali ammesse di completamento (B1 e B2). Stessa cosa nel P.R.G. di variante di adeguamento



alla legge 11/2005 (**allegato 16**).

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.

Dai sopralluoghi effettuati sul posto l'edificio risulta conforme ai disegni allegati alle pratiche elencate nella risposta al quesito 2.

E' stato possibile reperire il Certificato di abitabilità.

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 degli esecutati. L'appartamento posto al piano terra censito al **foglio 20 part.IIa 412 sub. 6**, è vuoto e non occupato.

L'appartamento al piano primo censito al foglio 20 part.IIa 412 sub. 7 i

OMISSIS



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.

Si allega il certificato Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei signori
OMISSIS

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).

Il contenuto del quesito non sussiste.

QUESITO N.15

Descriva sommariamente 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 censito catastalmente al **foglio 20 part.IIa 412 sub. 6** è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti sono però vetusti e non adeguati alle norme vigenti.

Al fine della regolarizzazione si ritiene necessario far redigere un certificato di rispondenza per gli impianti stessi, previo eventuale adeguamento e inserimento dei componenti atti a rendere l'immobile adeguato alla normativa vigente. Così come la rimessa attrezzi.

Il costo per tale operazione, alla luce di quanto riscontrato in loco ed in base all'esperienza della sottoscritta, può essere stimato in circa € 1.000,00.

L'appartamento censito catastalmente al **foglio 20 part.IIa 412 sub. 7** è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Anche in questo caso gli impianti sono vetusti e non adeguati alle norme vigenti.

Al fine della regolarizzazione si ritiene necessario far redigere un certificato di rispondenza



per gli impianti stessi, previo eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Il costo per tale operazione, alla luce di quanto riscontrato in loco ed in base all'esperienza della sottoscritta, può essere stimato in circa € 1.000,00.

Il garage censito catastalmente al **foglio 20 part.IIa 412 sub. 5** è munito di impianto elettrico non a norma.

Al fine della regolarizzazione si ritiene necessario far redigere un certificato di rispondenza per gli impianti stessi, previo eventuale adeguamento alla normativa vigente. Così come la rimessa attrezzi.

Il costo per tale operazione, alla luce di quanto riscontrato in loco ed in base all'esperienza della sottoscritta, può essere stimato in circa € 300,00.

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.

Per gli immobili pignorati in danno a :

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

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 tre Lotti e cioè:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS, appartamento posto al piano

viale vitali rosì, 6 06038 spello PG piva 03188670545
+39.347.0756735 +39.0742.302218 m.guerrini@virgilio.it



terra **sito in Comune di Trevi, via Piediluco n.7, con rimessa per attrezzi esterna**, foglio 20, part.IIa 412, sub 6, cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS, appartamento posto al piano primo **sito in Comune di Trevi, via Piediluco n.9**, foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS, garage posto al piano terra **sita in Comune di Trevi, via Piediluco n.5**, foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 41.94 euro

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-200/c, di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli).

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, 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. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare 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 trimestre 2017 (**allegato 17**). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% delle terrazze. Incrementando del 10% (corrispondente all'incidenza media stimata delle tramezzature e delle murature portanti) si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona periferica, si evince che il valore di un immobile ad uso residenziale abitabile a mq va da un minimo di 500 euro/mq ad un massimo di 750 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del vicino comune di Foligno, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile.

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 non è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS, appartamento posto al piano terra **sito in Comune di Trevi, via Piediluco n.7, con rimessa per attrezzi esterna**, foglio 20, part.IIa 412, sub 6,cat. A/3, classe 2, cons. 5.5 vani, sup. catastale 89 mq, rendita 278.37 euro.

L'appartamento in questo momento risulta ABITABILE, e tenendo conto della corte esterna di cui è dotato, della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogeneo, si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq**. Mentre per la rimessa attrezzi il valore che viene stabilito è di **250,00 euro/mq**



VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 1 appartamento	72.80 mq	€ 700,00	€ 50.960,00
rimessa attrezzi	12.75 mq	€ 250,00	€ 3.187,50
			€ 54.147,50

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS appartamento posto al piano primo **sito in Comune di Trevi, via Piediluco n.9**, foglio 20, part.IIa 412, sub 7, cat. A/3, classe 2, cons. 6.5 vani, sup. catastale 125 mq, rendita 328.98 euro.

L'appartamento in questo momento risulta **ABITABILE**, e facendo riferimento alle stesse considerazioni fatte per il Lotto 1, si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 2	99,35 mq	€ 700,00	€ 69.545,00
Balcone + scala	12,21 mq	€ 175,00	€ 2.136,75
TOTALE			€ 71.681,75

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà signori OMISSIS, garage posto al piano terra **sita in Comune di Trevi, via Piediluco n.5**, foglio 20, part.IIa 412, sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. 29 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 41.94 euro.

Il garage in questo momento risulta **UTILIZZABILE**, pertanto si ritiene congruo il valore di **350,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 3	29,12 mq	€ 350,00	€ 10.192,00
TOTALE			€ 10.192,00

Sarà invece necessario considerare i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- Redazione del certificato di rispondenza degli impianti ed eventuale verifica degli stessi (quesito 15) € 2.300,00.;



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;
- 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.

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. 41 pagine dattiloscritte;
- n. 30 allegati numerati dal n.1 al n. 17;
- 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.

Spello, 19 febbraio 2018

IL CTU INCARICATO

Arch. Maria Luisa Guerrini

viale vitali' rosì, 6 06038 spello PG piva 03188670545
+39.347.0756735 +39.0742.302218 m.guerrini@virgilio.it



