

TRIBUNALE DI SPOLETO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ITALFONDIARIO spa IN QUALITA' DI PROCURATORE DELLA SOC. CASTELLO FINANCE srl contro CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI IN PERSONA DEL CURATORE SPECIALE Avv. .. – “R. Gen. Esec. N. 120/2014”.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dr. SIMONE SALCERINI

Procuratori Legali: Avv. GIULIA MIGLIORINI (creditore procedente)

// (esecutato)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente tecnico d'ufficio: geom. Guido Luna residente in Spoleto Via G. Valadier n. 11/a - c.f. LNUGDU53R18I921L

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 2588

Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto

e-mail: guido.luna@teletu.it / PEC: guido.luna@geopec.it

Spoleto 11 agosto 2017

Il C.T.U.

Geom. Guido Luna

INDICE

A) Premessa

a) Introduzione attività svolta, indagini preliminari.

B) Quesiti posti al C.T.U. (cfr. decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 del c.p.c.)

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

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

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

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

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

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza utile interna; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile : appartamento, capannone, ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, allo loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale eo/carraio sugli altri lotti o sui beni di terzi) evitando la creazione dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura sole se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente 15-20%), in considerazione

dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite cattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

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

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

C) Allegati:

- c₁) Fascicolo del lotti;
- c₂) documentazione fotografica delle porzioni di fabbricato pignorati;
- c₃) comunicazione inviata alle parti;
- c₄) visure catastali immobili pignorati;
- c₅) visure della Conservatoria dei RR.II. aggiornate;
- c₆) copia della certificazione urbanistica relativa ai terreni pignorati rilasciata dall'Ufficio Comunale;
- c₇) copia dei titoli di provenienza anche antecedenti al ventennio.

D) Specifica delle spese ed onorari richiesti dal CTU

Istanza di liquidazione separata.

Premessa

Nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento immobiliare iscritto al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 120 del 2014, promosso da Italfondario spa in qualità di procuratore della Soc. Castello Finance srl contro curatela dell'eredità giacente di .. in persona del curatore speciale Avv. .., il sottoscritto Luna Guido residente in Spoleto Via G. Valadier n. 11/a, di professione geometra, iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2588, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, all'udienza del 8 ottobre 2015 si presentava avanti al dott. Simone Salcerini Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Spoleto, in ossequio all'avviso di convocazione trasmesso a mezzo PEC dalla Cancelleria delle Esecuzioni.

Non sussistendo motivi di incompatibilità prescritti dalla legge il nominato C.T.U. accettava l'incarico conferito rilasciando il giuramento di rito e riceveva i quesiti ai quali è chiamato a rispondere con relazione scritta.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare il nominato CTU prendeva conoscenza che gli immobili staggiti sono costituiti da terreni e fabbricati e, in considerazione di ciò, esaminato il fascicolo del procedimento espropriativo depositato in forma telematica, verificava che la documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 – 2° comma del codice di procedura civile risultava essere **completa**.

Con avviso notificato al legale del creditore procedente e all'avvocato .. nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato, in data 30 marzo 2016 il CTU effettuava sopralluogo in Loc. Montemartano del Comune di Spoleto ove sono posti gli immobili esegutati non potendo, però, fare accesso nelle porzioni di fabbricato pignorate per essere, le stesse, disabitate ed il curatore non in possesso delle chiavi.

Con istanza del 2 aprile 2016 il CTU dava informazione di ciò al Giudice il quale, con provvedimento depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni il 6 aprile 2016, nominava Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 29 giugno 2016 l'incaricato dell'I.V.G di Perugia faceva accesso forzato nel fabbricato pignorato alla presenza dello scrivente CTU e dell'avv. .. curatore dell'eredità giacente.

Effettuate le operazioni peritali di rito, in particolare il rilievo metrico dei locali afferenti alle porzioni di fabbricato pignorate, si riferiscono, di seguito, le risultanze delle indagini eseguite.

RELAZIONE

Punto sub 1) dei quesiti

L'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i beni immobili siti nel territorio del Comune di Spoleto alla loc. Montemartano, in esso così descritti:

1) diritti di proprietà di .. per la quota di 1/2 sul seguente immobile sito nel Comune di Spoleto, Censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 75 Particella 9, Catg. A/5, vani 2;

2) diritti di piena proprietà di .. sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Spoleto, censiti nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 75 Particella 7, Catg. X;

nonché censiti nel N.C.T. di detto Comune al

Foglio 53 Particella 182 di mq. 250;

Foglio 53 Particella 222 di mq. 200;

Foglio 53 Particella 226 di mq. 120;

Foglio 75 Particella 156 di mq. 4490;

Foglio 75 Particella 157 di mq. 2960;

Foglio 75 Particella 26 di mq. 340;

Foglio 75 Particella 16 di mq. 3160;

3) diritti di 1/1 di nuda proprietà ed i diritti di 15/40 di usufrutto di .. sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Spoleto, censiti nel N.C.T. di detto Comune al

Foglio 52 Particella 6 sub 1 mq. 27650;

Foglio 52 Particella 5 sub 2;

Foglio 52 Particella 31;

Foglio 52 Particella 32;

Foglio 52 Particella 50;

Foglio 52 Particella 255;

Foglio 52 Particella 257;

Foglio 52 Particella 215.

Dalla verifica comparata dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare con quelli iscritti in atti dell'archivio catastale, sono stati accertati i divari che di seguito si descrivono.

1) Diritti di proprietà per la quota di 1/2 su Fabbricato - FOGLIO 75 PARTICELLA 9

- Descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare

N.C.E.U. Comune di Spoleto

<Foglio 75 Particella 9, Catg. A/5, vani 2>

- Dati catastali rilevati dall'estratto di visura

Catasto Fabbricati - Comune di Spoleto

<Foglio 75 Particella 9, Catg. A/4, classe 1, vani 2,5, R.C. €. 85,22, Piano S1° -T>

intestazione: .. nato a Spoleto il 11-08-1936 proprietà per 1/2 e .. nata a Elliant Finister il 10-11-1929 proprietà per 1/2

divario rilevato

- nell'atto di pignoramento immobiliare i dati censuari relativi alla categoria catastale e consistenza non sono stati correttamente indicati; quelli relativi alla classe e alla rendita catastale non sono stati indicati;

- manca la planimetria catastale.

Rilevato che risultano correttamente indicati gli identificativi catastali (*Foglio e Particella*) l'immobile è, comunque, **adeguatamente individuato**.

2) Diritti di piena proprietà su Fabbricato - FOGLIO 75 PARTICELLA 7

- Descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare

N.C.E.U. Comune di Spoleto

<Foglio 75 Particella 7, Catg. X>

- Dati catastali rilevati dall'estratto di visura

Catasto Fabbricati - Comune di Spoleto

<Foglio 75 Particella 7, Catg. Unità Collabenti, Piano T, senza classe, consistenza e rendita catastale>

intestazione: .. nato a Spoleto il 11-08-1936 proprietà per 1000/1000

divario rilevato

- manca la planimetria catastale.

Rilevato che risultano correttamente indicati gli identificativi catastali (*Foglio e Particella*) l'immobile è, comunque, **adeguatamente individuato**.

3) Diritti di piena proprietà su Terreni - FOGLIO 53 PARTICELLE 182-222-226; FOGLIO 75

PARTICELLE 156-157-26-16

- Descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare

N.C.T. Comune di Spoleto

<Foglio 53 Particella 182 mq. 250; Foglio 53 Particella 222 mq. 200; Foglio 53 Particella 226 mq. 120; Foglio 75 Particella 156 mq. 4490; Foglio 75 Particella 157 mq. 2960; Foglio 75 Particella 26 mq. 340; Foglio 75 Particella 16 mq. 3160>

- Dati catastali rilevati dall'estratto di visura

Catasto Terreni - Comune di Spoleto

<Foglio 53 Particella 182, seminativo, classe 4, Ha 0,0250, R.D. €. 0,73 R.A. €. 1,03; Foglio 53 Particella 222, seminativo, classe 4, Ha 0,0200, R.D. €. 0,58 R.A. 0,83; Foglio 53 Particella 226, seminativo, classe 4, Ha 0,0120, R.D. €. 0,35 R.A. €. 0,50; Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, classe 4, Ha 0,4490, R.D. 4,14 R.A. 0,23; Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, classe Unica, Ha 0,2960, R.D. 0,86 R.A. €. 0,61; Foglio 75 Particella 26, **inesistente**; Foglio 75 Particella

16, uliveto, classe 2, Ha 0,3160, R.D. €. 13,81 R.A. €. 6,53;

intestazione: Armadori Luciano nato a Spoleto il 11-08-1936 proprietà per 1000/1000>

divario rilevato

- il rateo di terreno che nell'atto di pignoramento immobiliare è riportato come censito al Foglio 75 con la Particella 26, negli atti catastali risulta essere **inesistente**. Tuttavia in base a quella che è la superficie indicata, si è dedotto che trattasi del rateo contrassegnato al "FOGLIO 75 PARTICELLA 261 di qualità seminativo, classe 5, Ha 0,0340, R.D. €. 1,74, R.A. €. 1,23, intestato a .. nato a Spoleto il 11-08-1936 in proprietà per 1000/1000".

Rilevato che risulta non correttamente indicato l'identificativo catastale relativo al numero del mappale, l'immobile **non è adeguatamente individuato**.

4) Diritti di 1/1 di nuda proprietà e diritti di 15/40 di usufrutto su Terreni - FOGLIO 52

PARTICELLE 6 sub 1-5 sub 2-31-32-50-255 257-215

- Descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare

N.C.T. Comune di Spoleto

<Foglio 52 Particella 6 sub 1 mq. 27650; Foglio 52 Particella 5 sub 2; Foglio 52 Particella 31;

Foglio 52 Particella 32; Foglio 52 Particella 50; Foglio 52 Particella 255; Foglio 52 Particella 257;

Foglio 52 Particella 215>

- Dati catastali rilevati dall'estratto di visura

Catasto Terreni - Comune di Spoleto

<Foglio 52 Particella 6 sub 1 **inesistente**; Foglio 52 Particella 5 sub 2 **inesistente**; Foglio 52 Particella 31, seminativo arborato, classe 5, Ha 0,2990, R.D. €. 7,98 R.A. €. 10,04, intestazione a:

.. fu .. ved. .. in proprietà per 1000/1000; Foglio 52 Particella 32,

bosco ceduo, classe 4, Ha 0,1230, R.D. €. 1,13 R.A. €. 0,06, intestazione a: .. nato a

Spoleto il 24-02-1947 proprietà per 7/9 in regime di comunione legale dei beni e ..

proprietà per 2/9 bene personale; Foglio 52 Particella 50, seminativo, classe 5, Ha 0,6540, R.D.

€. 14,29 R.A. €. 23,64, intestazione a: .. nata a Spoleto il 04-02-1943 proprietà per 1/7; .. nata a Spoleto il 19-02-1934 proprietà per 1/7; .. nata a Spoleto il 27-09-1945 proprietà per 1/7; .. nato a Spoleto il 20-10-1954 proprietà per 1/7; .. nata a Spoleto il 02-07-1950 proprietà per 1/7; .. nato a Spoleto il 20-05-1938 proprietà per 1/7; .. nato a Spoleto il 17-08-1930 proprietà per 1/7; Foglio 52 particella 255 **inesistente**; Foglio 52 Particella 257 **inesistente**; Foglio 215 Particella 215 **inesistente**.

divario rilevato

- Gli immobili descritti nell'atto di pignoramento immobiliare al "Foglio 52 Particelle 6 sub 1-5 sub 2-31-32-50-255-257-215" sono, in realtà, distinti in catasto al "Foglio 75 Particelle 6 sub 1-5 sub 2-31-32-50-255-257-215". Risultando erroneamente indicato l'identificativo catastale afferente al numero del *Foglio*, discende che l'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio immobili **catastralmente inesistenti ed altri non appartenenti in proprietà all'esecutato**.

Per quanto accertato lo scrivente CTU perizierà i soli beni immobili per i quali è stato verificato esserci rispondenza catastale tra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare e quella risultante agli atti conservati dall'Ufficio Catastale di Perugia.

Punto sub 2) dei quesiti

In ordine a quanto richiesto dal quesito, si riferisce che:

- mancando nell'Archivio Informatizzato dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia, le planimetrie catastali di rappresentazione delle porzioni di fabbricato pignorate, si dovrà procedere, prima del decreto di vendita, alla loro redazione e deposito in forma telematica presso l'Ufficio Catastale;
- l'ispezione condotta presso l'Ufficio Archivio del Comune di Spoleto, previa istanza depositata in data 22-03-2016 a nome dell'esecutato sig. .. nato a Spoleto il 11-08-1936 e del coniuge ..nata a Elliant Finister il 10-11-1929, ha portato ad accertare l'**inesistenza** di titoli abilitativi ordinari e/o di

titoli abilitativi mediante l'istituto della sanatoria ordinaria o per condono edilizio relativi alle porzioni di fabbricato pignorate;

- relativamente ai titoli di provenienza, anche superiori al ventennio, dei beni correttamente pignorati ed in proprietà in capo al debitore esecutato, si dà puntuale descrizione di essi allegando, anche, la copia della nota di trascrizione detenuta, su supporto informatizzato, dalla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto. Per quelli non informatizzati viene data la sola descrizione.

a) *Atto notaio .. del 29-12-1965, Trascritto il 29-12-1965 al n. 6243 di formalità*

*Unità negoziale: **Foglio 75 Particella 9** - N.C.E.U. Spoleto.*

b) *Atto notaio .. del 27-05-1966, Trascritto il 14-06-1966 al n. 3168 di formalità*

*Unità negoziale: **Foglio 53 Particelle 182-222-226; Foglio 75 Particelle 156-157** - N.C.T. Spoleto.*

c) *Atto notaio .. del 30-08-1972, Trascritto il 22-09-1972 al n. 5498 di formalità*

*Unità negoziale: **Foglio 75 particella 7** - N.C.E.U. Spoleto.*

d) *Atto notaio .. del 18-01-1985, Trascritto il 16-02-1985 al n. 332 di formalità*

*Unità negoziale: **Foglio 75 Particella 16** - N.C.T. Spoleto.*

Punto sub 3) dei quesiti

Dall'ispezione condotta presso la conservatoria dei RR.II. di Spoleto, sui beni da periziare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

1) **NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 20-03-1996 n. 131 DI FORMALITA'**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG) cod. fisc. 01943160547

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);
- per la quota di 1/1 di nuda proprietà e 15/40 di usufrutto relativamente all'unità negoziale 3);

Soggetti contro

.. nato a Spoleto il 11-08-1936 cod. fisc. RMDLCN 36M11I921P

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);
- per la quota di 1/1 di nuda proprietà e 15/40 di usufrutto relativamente all'unità negoziale 3);

Unità negoziale 1)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 9, Catg. A/5, vani 2, Abitazione di tipo ultrapopolare;

Unità negoziale 2)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 7, unità collabenti;

N.C.T. Spoleto - Foglio 53 Particella 182, seminativo, Ha 0,0250;

Foglio 53 Particella 222, seminativo, Ha 0,0200;

Foglio 53 Particella 226, seminativo, Ha 0,0120;

Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, Ha 0,4490;

Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, Ha 0,2960;

Foglio 75 Particella 261, seminativo, Ha 0,0340;

Foglio 75 Particella 16, uliveto, Ha 0,3160

Unità negoziale 3)

N.C.T. Spoleto - Foglio 52 Particella 6 sub 1, Ha 2,7650;

Foglio 52 Particella 5 sub 2;

Foglio 52 Particella 31, Ha 0,2990;

Foglio 52 Particella 32, Ha 0,1230;

Foglio 52 Particella 50, Ha 0,6540;

Foglio 52 Particella 255;

Foglio 52 Particella 257;

Foglio 52 Particella 215;

2) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03-07-2014 n. 2027 DI FORMALITA'

Verbale di pignoramento immobili

Soggetti a favore

Soc. Castello Finance srl con sede in Roma Via Carucci n. 131 cod. fisc. 04555440967

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);
- per la quota di 1/1 di nuda proprietà e 15/40 di usufrutto relativamente all'unità negoziale 3);

Soggetti contro

.. nato a Spoleto il 11-08-1936 cod. fisc. ..

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);
- per la quota di 1/1 di nuda proprietà e 15/40 di usufrutto relativamente all'unità negoziale 3);

Unità negoziale 1)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 9, Catg. A/5, vani 2, Abitazione di tipo ultrapopolare;

Unità negoziale 2)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 7, unità collabenti;

N.C.T. Spoleto - Foglio 53 Particella 182, seminativo, Ha 0,0250;

Foglio 53 Particella 222, seminativo, Ha 0,0200;

Foglio 53 Particella 226, seminativo, Ha 0,0120;

Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, Ha 0,4490;

Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, Ha 0,2960;

Foglio 75 Particella 261, seminativo, Ha 0,0340;

Foglio 75 Particella 16, uliveto, Ha 0,3160

Unità negoziale 3)

N.C.T. Spoleto - Foglio 52 Particella 6 sub 1, Ha 2,7650;

Foglio 52 Particella 5 sub 2;

Foglio 52 Particella 31, Ha 0,2990;

Foglio 52 Particella 32, Ha 0,1230;

Foglio 52 Particella 50, Ha 0,6540;

Foglio 52 Particella 255;

Foglio 52 Particella 257;

Foglio 52 Particella 215;

3) **NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 30-12-2015 n. 637 DI FORMALITA'**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG) cod. fisc. 01943160547

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);

Soggetti contro

.. nato a Spoleto il 11-08-1936 cod. fisc. ..

- per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1);
- per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2);

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Spoleto - Foglio 75 Particella 9, Abitazione di tipo popolare - Catg. A/4 - vani 2,5 - piano 1S e T - loc. Milano n. 5;

Unità negoziale 2)

Catasto Fabbricati Spoleto - Foglio 75 Particella 7, unità collabenti - Piano T - loc. Montemartano snc

Catasto Terreni Spoleto - Foglio 53 Particella 182, seminativo, Ha 0,0250;

Foglio 53 Particella 222, seminativo, Ha 0,0200;

Foglio 53 Particella 226, seminativo, Ha 0,0120;

Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, Ha 0,4490;

Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, Ha 0,2960;

Foglio 75 Particella 261, seminativo, Ha 0,0340;

Foglio 75 Particella 16, uliveto, Ha 0,3160

Dall'accertamento condotto sui beni staggiti, per i quali è stata verificata esserci corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, non risultano pubblicate altre formalità e/o gravami pregiudizievoli.

Punto sub 4) dei quesiti

Risultando i beni pignorati essere costituiti anche da due porzioni di fabbricato non in condominio, non ricorre di procedere all'accertamento dell'esistenza di insoluti di natura condominiale e/o di spese comuni.

Punto sub 5) dei quesiti

Dalle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, condotte sui soli beni per i quali è stata accertata esserci corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, non risultano trascritti diritti demaniali e/o di usi civici.

Punto sub 6) dei quesiti

In ordine all'esistenza delle formalità pregiudizievoli, gravanti sui soli beni per i quali è stata accertata esserci corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, da cancellare a carico della procedura esecutiva, si riferisce che esse sono quelle già descritte al superiore punto sub 3), ovvero:

a) iscrizione ipotecaria del 20-03-1996 n. 131 di formalità (ipoteca giudiziale):

b) trascrizione del 03-07-2014 n. 2027 di formalità (pignoramento);

c) iscrizione ipotecaria del 30-12-2015 n. 637 di formalità (ipoteca giudiziale in rinnovazione).

Prospetto costi di cancellazione

Da informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, i costi, da porre a carico della procedura, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra richiamate, sono quelli risultanti dal seguente prospetto.

a₁) CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

• Tassa ipotecaria		€.	35,00
• Imposta ipotecaria:			
importo ipoteca €.	30.988,00 (ex €.	60.000.000) x 0,5% = €.	154,94
	importo minimo	€.	200,00
• Bolli		€.	59,00

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE €. 294,00

b₁) CANCELLAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

• Tassa ipotecaria		€.	35,00	
• Imposta ipotecaria		importo minimo	€.	200,00
• Bolli		€.	59,00	

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO €. 294,00

c₁) CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE

• Tassa ipotecaria		€.	35,00
• Imposta ipotecaria:			
importo ipoteca €.	30.987,42 x 0,5% = €.	154,93	
	importo minimo	€.	200,00
• Bolli		€.	59,00

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE €. 294,00

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni correttamente pignorati, si indica la spesa complessiva di **€.** 882,00 (euro ottocentottantadue/00).

Punto sub 7) dei quesiti

I beni immobili di cui si è accertato il corretto pignoramento sono costituiti da due distinte porzioni urbane di fabbricato oltre a ratei di terreno agricolo di varia qualità, il tutto sito in territorio del Comune di Spoleto alla loc. Milano di Montemartano.

Degli stessi si dà puntuale descrizione.

PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - (FOGLIO 75 PARTICELLA 9)

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale di tipo popolare formata da un piano terra, posto in posizione rialzata di circa cm. 60 rispetto alla via pubblica, composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e bagno; da un piano primo sottostrada composto da due locali ad uso cantina/fondo.

L'unità immobiliare risulta essere non abitata e versa in precarie condizioni di conservazione (cfr. documentazione fotografica allegata). Sotto il profilo strutturale la muratura in elevazione è in pietrame ad "*opus incertum*"; i solai di interpiano hanno l'orditura principale e secondaria in legno con soprastante tavolato; la copertura è a doppia falda inclinata con travi in legno e soprastante tavellonato. Il manto di copertura è in coppi. Le opere di rifinitura, per altro in avanzato stato di ammaloramento, sono di mediocre qualità. Nel vano ingresso/soggiorno si sono distaccate le doghe in legno del controsoffitto. Non esiste impianto di riscaldamento e quello elettrico non è rispondente ai requisiti di conformità prescritti dalla legge in materia.

Le altezze utili interne del piano terra/rialzato sono di metri 2,34 e 2,40 all'imposta del solaio di copertura e metri 3,38 nel punto di colmo delle falde; quelle del piano sottostrada sono di metri 3,51 nel primo locale e metri 3,25 nel secondo locale.

La superficie utile interna dei vani, determinata sulla base delle misurazioni metriche rilevate, è pari a:

PIANO TERRA (superficie residenziale)

- ingresso/soggiorno $\frac{1}{2}(4,55+4,68) \times \frac{1}{2}(3,23+3,25) = \text{mq. } 14,95$
- cucina $(1,35 \times 2,19) = \text{mq. } 2,97$

- camera da letto $1/2(4,59+4,33) \times 1/2(3,06+3,04) = \text{mq. } 13,60$
- bagno $1/2(1,99+1,86) \times 1,22 = \text{mq. } 2,35$
- pianerottolo/terrazzo $(1,54 \times 1,31) + (1,35 \times 0,31) = \text{mq. } 2,02 + 0,42 = \text{mq. } 2,44$

sommano mq. 36,31

PIANO SOTTOSTRADA (superficie non residenziale)

- cantina/fondo $1/2(2,44+2,56) \times 1/2(4,88+4,79) = \text{mq. } 12,09$
- cantina/fondo $1/2(4,31+4,57) \times 1/2(4,15+4,37) = \text{mq. } 18,91$
- bagno $1/2(1,99+1,86) \times 1,22 = \text{mq. } 2,35$
- pianerottolo/terrazzo $(1,54 \times 1,31) + (1,35 \times 0,31) = \text{mq. } 2,02 + 0,42 = \text{mq. } 2,44$

sommano mq. 31,00

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq. 67,31

Nel vano ingresso/soggiorno dell'unità immobiliare in esame, vi è un'apertura di porta che la collega con i vani facenti parte della porzione di fabbricato individuata nella mappa catastale al Foglio 75 con la Particella 6 e non sottoposta a pignoramento. Tale apertura andrà chiusa con costi a carico della procedura che, oggi, si quantificano in complessivi €. 700,00 (settecento/00) per l'esecuzione delle opere che di seguito si elencano <muratura a tutto spessore con blocchi di laterizio; intonaco civile su entrambe le facce; installazione del cantiere; trasporto materiali e nolo attrezzatura; utile d'impresa>.

La porzione immobiliare è censita nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al

FOGLIO 75 PARTICELLA 9 - Z.C. 2 - Catg. A/4 - classe 1 - consistenza vani 2,5 - R.C. €. 85,22 - Piano 1S e T - intestazione: .. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1/2 e .. nata a Elliant Finister (Francia) il 10-11-1929 proprietà per 1/2.

PORZIONE DI FABBRICATO NON RESIDENZIALE - (FOGLIO 75 PARTICELLA 7)

Trattasi di porzione di fabbricato ad un solo piano terra adibita ad uso non residenziale (magazzino).

Sotto il profilo strutturale parte è edificata in muratura di pietrame e parte in blocchi di cemento.

La copertura è ad un'unica falda inclinata con solaio in latero-cemento. Il manto di copertura è in coppi. Il piano di calpestio interno è a massetto di cemento e alle pareti è stato applicato strato di intonaco grezzo. Il locale è artificialmente illuminato da un solo punto luce, per altro non conforme alla normativa vigente in materia.

Le altezze utili interne sono di metri 3,01 minima e metri 4,14 massima, rilevate dalla quota del pavimento al punto di intersezione della parete con l'intradosso del solaio di copertura.

La superficie utile interna del vano determinata sulla base delle misurazioni metriche rilevate, è pari a:

PIANO TERRA (superficie non residenziale)

- magazzino $1/2(5,62+5,75) \times 5,10 = \text{mq. } 28,99$

L'accesso al locale avviene dall'apertura di porta posta nella parete adiacente alla via pubblica. Al suo interno esiste apertura di porta che lo collega con i locali facenti parte della porzione di fabbricato individuata nella mappa catastale al Foglio 75 con la Particella 6 e non sottoposta a pignoramento. Tale apertura andrà chiusa con costi a carico della procedura che, oggi, si quantificano in complessivi €. 800,00 (ottocento/00) per l'esecuzione delle opere che di seguito si elencano <muratura a tutto spessore con blocchi di laterizio; intonaco civile su entrambe le facce; installazione del cantiere; trasporto materiali e nolo attrezzatura; utile d'impresa>.

La porzione immobiliare è censita nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al

FOGLIO 75 PARTICELLA 7 - Z.C. 2 - Unità Collabenti - Piano T - senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, intestazione ARMADORI LUCIANO nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1000/1000.

L'unità immobiliare è strutturalmente e funzionalmente agibile all'uso non residenziale per cui, la classificazione catastale come "unità collabente" non è rispondente all'odierno stato in cui si trova.

Da ciò discende l'obbligo di dover procedere all'aggiornamento catastale con la presentazione della

planimetria oggi inesistente e l'attribuzione dei dati censuari (categoria, classe, consistenza, rendita catastale).

APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO - (FOGLIO 53 PARTICELLE 182-222-226; FOGLIO 75 PARTICELLE 156-157-16)

Trattasi di ratei di terreno agricolo posti in territorio del Comune di Spoleto alla loc. Milano di Montemartano, in zona montana ad una quota altimetrica di circa metri 800 s.l.m.

Essi sono distinti nel Catasto Terreni di detto Comune al

Foglio 53 Particella 182, seminativo, classe 4, Ha 0,0250, R.D. €. 0,73 R.A. €. 1,03;

Foglio 53 Particella 222, seminativo, classe 4, Ha 0,0200, R.D. €. 0,58 R.A. €. 0,83;

Foglio 53 Particella 226, seminativo, classe 4, Ha 0,0120, R.D. €. 0,35 R.A. €. 0,50;

Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, classe 4, Ha 0,4490, R.D. €. 4,14 R.A. €. 0,23;

Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, classe U, Ha 0,2960, R.D. €. 0,86 R.A. €. 0,61;

intestazione .. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1000/1000

N.B.) I ratei contraddistinti in mappa al Foglio 53 con le particelle 182-222-226 formano in corpo unico della superficie catastale complessiva di are 5 e centiare 70 (Ha 0,0570); i ratei contraddistinti in mappa al Foglio 75 con le particelle 156 e 157 formano un corpo unico della superficie complessiva di are 74 e centiare 50 (Ha 0,7450).

Foglio 75 Particella 16, uliveto, classe 2, Ha 0,3160, R.D. €. 13,81 R.A. €. 6,53;

intestazione .. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1/1.

Punto sub 8) dei quesiti

Come già riferito l'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio beni immobili la cui descrizione catastale in esso riportata:

a) individua correttamente i beni che risultano essere in proprietà pro quota indivisa e in piena proprietà all'esecutato ... Essi sono:

Catasto Fabbricati Spoleto

- Foglio 75 Particella 9 - proprietà per la quota di 1/2;
- Foglio 75 Particella 7 - proprietà per 1000/1000;

Catasto Terreni Spoleto

- Foglio 53 Particelle 182-222-226; Foglio 75 Particelle 156-157 - proprietà per 1000/1000;
- Foglio 75 Particella 16 - proprietà per 1/1.

b) non individua correttamente il bene di proprietà dell'esecutato .. per erronea indicazione dell'identificativo catastale relativo al numero di mappa. Infatti, al punto 2) della descrizione catastale dei beni, viene pignorato il diritto di piena proprietà sul rateo di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Spoleto al "Foglio 75 Particella 26 per mq. 340". L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è "Foglio 75 Particella 261 per Ha 0,0340, qualità seminativo, classe 5, R.D. €. 0,74 R.A. €. 1,23, intestato a .. nato a Spoleto l'11-08-1936 proprietà per 1000/1000".

L'errata indicazione del numero di mappale ha sottoposto a pignoramento un rateo di terreno la cui proprietà non è in capo all'esecutato per cui l'atto di pignoramento va rettificato.

c) per erronea indicazione dell'identificativo catastale relativo al numero del Foglio, ha sottoposto a pignoramento beni catastalmente inesistenti o in proprietà a terzi non eseguiti. Infatti, al punto 3) della descrizione catastale dei beni viene pignorato il diritto di 1/1 di nuda proprietà e di 15/40 di usufrutto sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Spoleto, e precisamente:

- **Foglio 52 Particella 6 sub 1 mq. 27650 - immobile catastalmente inesistente.**

(L'esatta identificazione catastale della porzione di fabbricato da pignorare è Foglio 75 Particella 6 sub 1)

- **Foglio 52 Particella 5 sub 2 - immobile catastalmente inesistente.**

(L'esatta identificazione catastale della porzione di fabbricato da pignorare è Foglio 75 Particella 5 sub 2)

- **Foglio 52 Particella 31 - identifica un rateo non di proprietà dell'esecutato ma intestato a .**

.. fu .. ved.

(La trascrizione del pignoramento di detto rateo va rettificata. L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 31)

- **Foglio 52 Particella 32** - identifica un rateo non di proprietà dell'esecutato ma intestato a .. proprietà per 7/9 in comunione legale e in proprietà per 2/9 quale bene personale.

(La trascrizione del pignoramento di detto rateo va rettificata. L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 32)

- **Foglio 52 Particella 50** - identifica un rateo non di proprietà dell'esecutato ma intestato a .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7, .. proprietà per 1/7.

(La trascrizione del pignoramento di detto rateo va rettificata. L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 50)

- **Foglio 52 Particella 255** - immobile catastalmente inesistente.

(L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 255)

- **Foglio 52 Particella 257** - immobile catastalmente inesistente.

(L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 257)

- **Foglio 52 Particella 215**- immobile catastalmente inesistente.

(L'esatta identificazione catastale del terreno da pignorare è Foglio 75 Particella 215)

Per quanto accertato lo scrivente CTU ha periziato i soli beni immobili riportati nel superiore punto sub a) per i quali ha accertato esserci corrispondenza tra i dati iscritti in catasto e quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Punto sub 9) dei quesiti

Per le porzioni di fabbricato distinte in catasto al Foglio 75 Particella 9 e Foglio 75 Particella 7, risulta essere mancante agli atti catastali la planimetria di rappresentazione dell'unità immobiliare.

Per quanto richiesto dal quesito si riferisce che per eseguire l'aggiornamento catastale deve essere proceduto all'elaborazione con procedura DOCFA i cui costi vengono, di seguito, quantificati:

- diritti catastali per deposito di planimetrie

n. 2 x €/cad. 50,00 = €. 100,00

- onorari per elaborazione con procedura DOCFA e deposito telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia

n. 2 elaborazioni x €/cad. 400,00 = €. 800,00

TOTALE SPESE PER DIRITTI CATASTALI ED ONORARI €. 900,00 (novecento/00) oltre a Contributo Integrativo Previdenziale ed IVA.

Punto sub 10) dei quesiti

Per quanto rilevato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto ed allegato al fascicolo telematico del creditore procedente, i ratei di terreno periziati, in quanto correttamente pignorati, hanno la destinazione urbanistica "agricola".

In particolare:

- FOGLIO 53 PARTICELLE 182-222

parte Eb-N1 Area boschiva di elevato interesse naturalistico

parte E-N1 Area agricola di elevato interesse naturalistico

- FOGLIO 53 PARTICELLA 226

parte Eb-N1 Area boschiva di elevato interesse naturalistico

parte E-N1 Corso d'acqua

- FOGLIO 75 PARTICELLE 156-157

Eb-N-N1 Area boschiva di particolare ed elevato interesse naturalistico

- FOGLIO 53 PARTICELLE 16

parte Eb-N1 Area boschiva di elevato interesse naturalistico

parte E-N1 Area agricola di elevato interesse naturalistico

Punto sub 11) dei quesiti

Con riferimento alla verifica della conformità urbanistica delle porzioni di fabbricato pignorate, si riferisce che, entrambe, sono poste all'interno dell'abitato della loc. Milano e il loro impianto originario è antecedente al 1940. A seguito di istanza per accesso agli atti, presentata al Comune di Spoleto in data 22 marzo 2016, è risultato che a nome dell'esecutato .., e del coniuge comproprietario .., non sono stati rilasciati titoli abilitativi autorizzanti interventi edilizi sugli immobili di che trattasi. Relativamente alla porzione di fabbricato censita in catasto come "unità collabenti" (Foglio 75 Particella 7), in sede di sopralluogo il CTU ha accertato che la stessa è strutturalmente e funzionalmente agibile. Dal confronto comparato tra quello che è l'ingombro planimetrico rappresentato nella mappa catastale e quello reale, non sono state rilevate difformità urbanistiche in termini di maggiore superficie utile coperta né di maggiore volumetria essendo la porzione immobiliare ad un solo piano. Potrebbe essere stato realizzato, in assenza del prescritto titolo abilitativo, un intervento di straordinaria manutenzione e di restauro atteso che per la tipologia di alcuni materiali con cui è costruita si può dedurre questo. In tale ipotesi è percorribile l'istituto della sanatoria ordinaria mediante richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, previa corresponsione a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia ovvero nei casi di gratuità in misura pari a quella prevista dagli artt. 130-131-132 e, comunque, non inferiore ad €. 600,00.

Punto sub 12) dei quesiti

All'epoca del primo sopralluogo lo scrivente CTU non poté fare accesso nelle porzioni di fabbricato oggetto della perizia risultando, esse, disabitate e chiuse. L'accesso avvenne alla presenza del custode giudiziario e, in ordine allo stato di possesso dei beni correttamente pignorati, si riferisce quanto segue.

L'unità immobiliare ad uso residenziale distinta nel catasto fabbricati al Foglio 75 Particella 9, è risultato essere **non occupata**. Nell'unità immobiliare ad uso non residenziale (magazzino), distinta

nel catasto fabbricati al Foglio 75 Particella 7, furono rinvenute attrezzature e materiale vario che, da informazioni raccolte in loco, risultarono essere di proprietà di terza persona ivi depositate senza legittimo titolo. Il custode giudiziario presente provide a chiudere tutti gli accessi con catena e lucchetto le cui chiavi sono detenute dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia. Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Ufficio di Spoleto, condotta a nome dell'esecutato e del coniuge, è risultato che per gli immobili periziati (fabbricati e terreni) non sono registrati contratti di locazione e/o affitto a favore di terzi. Pertanto, ogni occupazione eventualmente esistente sui beni staggiti è **abusiva e illegittima**.

Punto sub 13) dei quesiti

Con riferimento a quanto è richiesto dal quesito si riferisce che l'ispezione effettuata presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spoleto, ha portato ad accertare che nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, contratto tra i sigg. .., non sono contenute convenzioni matrimoniali particolari. Per altro, la sig.ra .. **risulta irreperibile dal 22 dicembre 2005**.

Punto sub 14) dei quesiti

Con riferimento a quanto è richiesto dal quesito, si riferisce che la porzione di fabbricato già a destinazione residenziale, censita nel vigente catasto fabbricati al Foglio 75 Particella 9, non è occupata dal coniuge comproprietario dell'esecutato né risultano trascritti provvedimenti di assegnazione.

Punto sub 15) dei quesiti

Per quanto è richiesto dal quesito si riferisce che gli impianti tecnologici esistenti nella porzione di fabbricato ad uso abitazione sono solo quello elettrico e idrico, per altro non conformi alla vigente normativa in materia. Nella porzione di fabbricato ad uso magazzino è esistente semplice linea elettrica per il comando di un solo punto luce, anch'essa non conforme alla normativa vigente.

Punto sub 16) dei quesiti

Per porre in vendita i beni pignorati periziati, lo scrivente CTU ritiene opportuno di costituire tre lotti dei quali due formati dalle porzioni di fabbricato e il terzo dai ratei di terreno.

All'uopo viene predisposto il prospetto sotto riportato.

[LOTTO n. 1\)](#)

Porzione di fabbricato residenziale di tipo popolare sita in Spoleto alla loc. Milano della fraz. Montemartano, formata da un piano terra posto in posizione rialzata di circa cm. 60 rispetto alla via pubblica, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno; da un piano primo sottostrada, avente accesso indipendente dalla via pubblica, costituito da due locali ad uso cantina-fondo. L'unità immobiliare è disabitata e versa in precarie condizioni di conservazione. Necessita di integrale intervento edilizio di ristrutturazione per renderla funzionalmente idonea all'uso abitativo. E' censita nel vigente catasto fabbricati del Comune di Spoleto al

"FOGLIO 75 PARTICELLA 9 - Z.C. 2 - Catg. A/4 - classe 1 - vani 2,5, R.C. €. 85,22 - Piano Terra e 1 Sottostrada - intestazione: .. nato a Spoleto il 11-08-1936 proprietà per 1/2; ..maritata .. nata a Elliant Finister (Francia) il 10-11-1929 proprietà 1/2"

[LOTTO n. 2\)](#)

Porzione di fabbricato a destinazione non residenziale sito in Spoleto alla loc. Milano, formata da un solo piano fuori terra, avente accesso indipendente dalla via pubblica, costituito da un solo locale ad uso magazzino. L'unità immobiliare, seppur catastalmente classificata come "unità collabenti", è strutturalmente e funzionalmente agibile. E' censita nel vigente catasto fabbricati del Comune di Spoleto al

"FOGLIO 75 PARTICELLA 7 - Z.C. 2 - Unità Collabenti - Piano Terra - senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale - intestazione: .. nato a Spoleto il 11-08-1936 proprietà per 1000/1000"

[LOTTO n. 3\)](#)

Ratei di terreno a destinazione agricola di varia qualità colturale, siti in Comune di Spoleto alla loc. Milano della frazione Montemartano, complessivamente estesi per una superficie di ettari 1, are 11, centiare 80 (Ha 1,1180). Sono censiti nel vigente Catasto Terreni del Comune di Spoleto al

- Foglio 53 Particella 182, seminativo, classe 4, Ha 0,0250, R.D. €. 0,73 R.A. €. 1,03;
 - Foglio 53 Particella 222, seminativo, classe 4, Ha 0,0200, R.D. €. 0,58 R.A. €. 0,83;
 - Foglio 53 Particella 226, seminativo, classe 4, Ha 0,0120, R.D. €. 0,35 R.A. €. 0,50;
 - Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, classe 4, Ha 0,4490, R.D. €. 4,14 R.A. €. 0,23;
 - Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, classe U, Ha 0,2960, R.D. €. 0,86 R.A. €. 0,61;
- intestazione; ARMADORI LUCIANO nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1000/1000;
- Foglio 75 Particella 16, uliveto, classe 2, Ha 0,3160, R.D. €. 13,81 R.A. €. 6,53;
- intestazione: .. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1/1.

Punto sub 17) dei quesiti

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati periziati, lo scrivente CTU ha fatto espresso riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili nonché, alle valutazioni espresse da accreditate Agenzie Immobiliari operanti nel territorio del Comune di Spoleto.

Quale parametro per esprimere il giudizio di stima è stata adottata la superficie utile per quanto attiene alle due porzioni di fabbricato e, la superficie catastale nominale per quanto attiene ai terreni agricoli.

DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

LOTTO n. 1) - PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

a) superficie utile

- ingresso-soggiorno $1/2(4,68+4,55) \times 1/2(3,52+3,23) = \text{mq. } 15,57$
- cucina $(2,95 \times 1,55) = \text{mq. } 3,39$
- camera da letto $1/2(4,59+4,32) \times 1/2(3,04+3,06) = \text{mq. } 13,59$

- bagno $1/2(1,99+1,86) \times 1,22 = \text{mq. } 2,35$
- pianerottolo/terrazzo $(1,54 \times 1,31) + (1,35 \times 0,31) = \text{mq. } 2,02 + 0,42 = \text{mq. } 2,44$
- cantine/fondi $1/2(2,44+2,56) \times 1/2(4,79+4,88) + 1/2(4,31+4,57) \times 1/2(4,15+4,37) = \text{mq. } 12,09 + 18,91 = \text{mq. } 31,00$

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

- superficie residenziale (ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno)

$\text{mq. } 34,90 \times \text{coeff. } 1,00 = \text{mq. } 34,90$

- superficie non residenziale

pianerottolo/terrazzo $\text{mq. } 2,44 \times \text{coeff. } 0,15 = \text{mq. } 0,37$

cantine/fondi $\text{mq. } 31,00 \times \text{coeff. } 0,30 = \text{mq. } 9,30$

sommano $\text{mq. } 44,57$

VALORE DI STIMA

superficie commerciale $\text{mq. } 44,57 \times \text{€./mq. } 600,00 = \text{€. } 26.742,00$

DETRAZIONE DEL 15% PER STATO DI VETUSTA' DEL FABBRICATO

$\text{€. } 26.742,00 - \text{€. } 4.011,30 (15\%) = \text{€. } 22.730,70$

VALORE COMMERCIALE DI STIMA (intera proprietà) $\text{€. } 23.000,00$ (ventitremila/00)

VALORE COMMERCIALE DI STIMA (quota di 1/2) € 11.500,00 (undicimilacinquento/00)

LOTTO n.2) - PORZIONE DI FABBRICATO NON RESIDENZIALE

a) superficie utile

- magazzino $1/2(5,62+5,75) \times 5,10 = \text{mq. } 28,99$

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

- superficie non residenziale

$\text{mq. } 28,99 \times \text{coeff. } 0,30 = \text{mq. } 8,70$

VALORE DI STIMA

superficie commerciale $\text{mq. } 8,70 \times \text{€./mq. } 600,00 = \text{€. } 5.220,00$

DETRAZIONE DEL 15% PER STATO DI VETUSTA' DEL FABBRICATO

€. 5.220,00 - €. 783,00 (15%) = €. 4.437,00

VALORE COMMERCIALE DI STIMA (intera proprietà) €. 4.000,00 (quattromila/00)

LOTTO n.3) - RATEI DI TERRENO AGRICOLO

Il valore unitario a metro quadrato è stato attribuito in funzione della coltura catastale di ciascun rateo.

- Foglio 53 Particella 182, seminativo, classe 4

superficie catastale mq. 250 x €/mq. 1,95 = €. 487,50

- Foglio 53 Particella 222, seminativo, classe 4

superficie catastale mq. 200 x €/mq. 1,95 = €. 390,00

- Foglio 53 Particella 226, seminativo, classe 4

superficie catastale mq. 120 x €/mq. 1,95 = €. 234,00

- Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, classe 4

superficie catastale mq. 4490 x €/mq. 0,50 = €. 2.245,00

- Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, classe U

superficie catastale mq. 2960 x €/mq. 0,35 = €. 1.036,00

- Foglio 75 Particella 16, uliveto, classe 2

superficie catastale mq. 3160 x €/mq. 3,50 = €. 11.060,00

VALORE COMMERCIALE DI STIMA (intera proprietà) €. 15.452,50 (quindicimilaquattrocentocinquantadue/50).

Punto sub 18) dei quesiti

In risposta a quanto è richiesto dal quesito si riferisce che la porzione di fabbricato a destinazione residenziale e formante il Lotto n. 1), pignorata per la sola quota di 1/2 di proprietà spettante all'esecutato .., **non è divisibile.**

Punto sub 19) dei quesiti

In risposta a quanto è richiesto dal quesito, sulla base di quanto accertato e relazionato, si riferisce che i beni immobili periziati dal CTU sono stati pignorati per la quota di 1/2 indivisa per quanto attiene alla porzione di fabbricato a destinazione residenziale (rif. Foglio 75 Particella 9); per l'intera

proprietà per quanto attiene alla porzione di fabbricato a destinazione magazzino (rif. Foglio 75 particella 7) ed ai ratei di terreno agricolo (rif. Foglio 53 Particella 182-222-226; Foglio 75 Particella 156-157-16).

Punto sub 20) dei quesiti

Dalle verifiche esperite, sulle porzioni di fabbricato periziate non sono in atto procedimenti sanzionatori per opere abusive. Tuttavia si rimanda a quanto già relazionato in risposta al quesito sub 11) circa l'intervento di straordinaria manutenzione e restauro presumibilmente eseguito, in assenza del titolo abilitativo, nella porzione di fabbricato distinta in catasto al Foglio 75 Particella 7. Ad evasione del mandato conferito si resta a disposizione dell'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni integrazione e chiarimento.

Spoleto 11 agosto 2017

Il CTU

geom. Guido Luna

FASCICOLO DEL LOTTO n. 1

Riepilogo

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale

IMMOBILE

Trattasi di una porzione di fabbricato residenziale di tipo popolare sito in territorio del Comune di Spoleto alla loc. Milano della frazione Montemartano, formata da:

- piano terra/rialzato, al quale si accede dalla via pubblica mediante scala esterna e ballatoio, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto e bagno;

- piano primo sottostrada, al quale si accede da altro ingresso posto sulla via pubblica, costituito da due locali contigui ad uso fondo/cantina.

L'unità immobiliare risulta essere **non occupata** e versa in precarie condizioni di conservazione. Necessita di integrale intervento di ristrutturazione edilizia per essere funzionalmente e igienicamente adeguata all'uso abitativo.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

Foglio 75 Particella 9 - Z.C. 2 - catg. A/4 - classe 1 - vani 2,5 - R.C. € 85,22 - Piano 1S-T; intestazione: .. nato a Spoleto l'11-08-1936 cod. fisc. . proprietà per 1/2, . nata a Elliant Finister (Francia) il 10-11-1929 proprietà per 1/2

Ai fini catastali va depositata all'Agenzia delle Entrate di Perugia-Ufficio del Territorio, la planimetria di rappresentazione dell'unità immobiliare.

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (quota di 1/2 di proprietà) € 11.500,00

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

PROCEDURA

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 20-03-1996 n. 131 DI FORMALITA'

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Soggetti contro

.. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc. ., per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Unità negoziale 1)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 9 - Catg. A/5 - vani 2 - abitazione di tipo ultrapolare.

2) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03-07-2014 n. 2027 DI FORMALITA'

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore

Soc. Castello Finance srl con sede in Roma Via Carucci n. 131, cod. fisc. 04555440967, per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Soggetti contro

.. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc. ., per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Unità negoziale 1)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 9 - Catg. A/5 - vani 2 - abitazione di tipo ultrapolare.

3) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 30-12-2015 n. 637 DI FORMALITA'

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Soggetti contro

. nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per la quota di 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1)

Unità negoziale 1)

CATASTO FABBRICATI SPOLETO - Foglio 75 Particella 9 - Catg. A/4 - abitazione di tipo popolare - vani 2,5 - Piano 1S e T - Loc. Milano n. 5.

TITOLI DI PROPRIETA' RIFERITI AL VENTENNIO

Atto di compravendita a rogito notaio del 10-12-1965 registrato a Spoleto il 21-12-1965 al n. 934, Vol. 169, Mod. I, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 29-12-1965 al n. 6243 di formalità

a favore

nato a Spoleto l'11-08-1936, per la quota di 1/2

, nata a Elliant Finister (Francia) il 10-11-1929, per la quota di 1/2

soggetti contro

nata a Spoleto il 25-05-1903

immobile

Casetta ultrapopolare sita in Spoleto alla loc. Milano di Montemartano n. 5, allibrata nel N.C.E.U.

alla Partita 5229 Foglio 75 Particella 9 di vani catastali 2 su due piani (primo sottoterra e piano terreno), categoria A/5, classe 2, R.C. £. 90, confinante con strada su due lati, , salvo altri.

N.B.) Il Titolo trascritto non è disponibile su supporto informatico.

Il C.T.U.

geom. Guido Luna

FASCICOLO DEL LOTTO n. 2

Riepilogo

Porzione di fabbricato a destinazione non residenziale

IMMOBILE

Trattasi di una porzione di fabbricato non residenziale sito in territorio del Comune di Spoleto alla loc. Milano della frazione Montemartano, formata da un solo piano terra, al quale si accede dalla via pubblica, costituito da un solo locale ad uso magazzino.

L'unità immobiliare, seppur classificata in catasto come "unità collabenti", è strutturalmente e funzionalmente agibile.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

Foglio 75 Particella 7 - Z.C. 2 - Unità Collabenti - Piano Terra - senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale;

intestazione: nato a Spoleto l'11-08-1936 cod. fisc. proprietà per 1000/1000.

Ai fini catastali ricorre l'obbligo di procedere all'aggiornamento mediante deposito della planimetria di rappresentazione dell'unità immobiliare ed elaborazione con procedura DOCFA per l'attribuzione dei dati censuari.

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (quota di 1/1 di proprietà) €. 4.000,00

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

PROCEDURA

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 20-03-1996 n. 131 DI FORMALITA'

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 7 - Unità Collabenti.

2) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03-07-2014 n. 2027 DI FORMALITA'

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore

Soc. Castello Finance srl con sede in Roma Via Carucci n. 131, cod. fisc. 04555440967, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

N.C.E.U. Spoleto - Foglio 75 Particella 7 - Unità Collabenti.

3) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 30-12-2015 n. 637 DI FORMALITA'

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

CATASTO FABBRICATI SPOLETO - Foglio 75 Particella 7 - Piano Terra - Unità Collabenti - Loc. Milano snc

TITOLI DI PROPRIETA' RIFERITI AL VENTENNIO

Atto di compravendita a rogito notaio del 30-08-1972 repertorio n. 106669, registrato a Spoleto il 16-09-1972 al n. 683, Vol. 179, Mod. I, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 22-09-1972 al n. 5498 di formalità

a favore

nato a Spoleto l'11-08-1936

soggetti contro

nato a Spoleto il 20-03-1909

immobile

Rudere di fabbricato sito in territorio del Comune di Spoleto alla frazione Montemartano loc. Milano, distinto nel N.C.E.U. alla Partita 2617 Foglio 75 Particella 7, piano terra, senza indicazione dei vani e rendita perché dichiarato in deperimento. Confini: Niccolini, Leoni, strada privata.

Il C.T.U.

geom. Guido Luna

FASCICOLO DEL LOTTO n. 3

Riepilogo

Ratei di terreno agricolo

IMMOBILE

Ratei di terreno aventi la destinazione urbanistica "agricola", di varia qualità colturale, siti in territorio del Comune di Spoleto alla loc. Milano di Montemartano, estesi per una superficie complessiva di ettari 1, are 11, centiare 80 (Ha 1,1180).

DATI CATASTALI

- Foglio 53 Particella 182, seminativo, classe 4, Ha 0,0250, R.D. €. 0,73 R.A. €. 1,03
- Foglio 53 Particella 222, seminativo, classe 4, Ha 0,0200, R.D. €. 0,58 R.A. €. 0,83
- Foglio 53 Particella 226, seminativo, classe 4, Ha 0,0120, R.D. €. 0,35 R.A. €. 0,50
- Foglio 75 Particella 156, bosco ceduo, classe 4, Ha 0,4490, R.D. €. 4,14 R.A. €. 0,23
- Foglio 75 Particella 157, pascolo cespugliato, classe U, Ha 0,2960, R.D. €. 0,86 R.A. €. 0,61

intestazione: nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1000/1000;

- Foglio 75 Particella 16, uliveto, classe 2, Ha 0,3160, R.D. €. 13,81 R.A. €. 6,53;

intestazione: nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936 proprietà per 1/1.

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (quota di 1/2 di proprietà) €. 15.452,50

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

PROCEDURA

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 20-03-1996 n. 131 DI FORMALITA'

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

N.C.T. Spoleto - Foglio 53 Particella 182-222-226; Foglio 75 Particella 156-157-16.

2) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03-07-2014 n. 2027 DI FORMALITA'

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore

Soc. Castello Finance srl con sede in Roma Via Carucci n. 131, cod. fisc. 04555440967, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

N.C.T. Spoleto - Foglio 53 Particella 182-222-226; Foglio 75 Particella 156-157-16.

3) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 30-12-2015 n. 637 DI FORMALITA'

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore

Cassa di Risparmio di Spoleto spa con sede in Spoleto (PG), cod. fisc. 01943160547, per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Soggetti contro

nato a Spoleto (PG) l'11-08-1936, cod. fisc., per 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Unità negoziale 2)

N.C.T. Spoleto - Foglio 53 Particella 182-222-226; Foglio 75 Particella 156-157-16.

TITOLI DI PROPRIETA' RIFERITI AL VENTENNIO

1) Atto di compravendita a rogito notaio del 27-05-1966, registrato a Spoleto il 07-06-1966 al n. 454, Vol. 170, Mod. I, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 14-06-1966 al n. 3168 di formalità

a favore

nato a Spoleto l'11-08-1936

soggetti contro

nato a Spoleto il 17-01-1918

immobile

Appezamenti di terreno siti in territorio del Comune di Spoleto posti al Vocabolo Pergolente e Brugnolette di Milano di Montemartano, allibrati nel vigente Catasto Rustico alla Pagina 8867 Foglio 53 Particelle 173-182-222-226; Foglio 75 Particelle 156-157, della superficie catastale di Ha 1,1180, R.D. €. 92,85 R.A. €. 53,48. Confini: salvo altri.

N.B.) Il Titolo trascritto non è disponibile su supporto informatico.

2) Atto di compravendita a rogito notaio Angelini Rota del 18-01-1985 repertorio n. 60688/9739, registrato a Spoleto il 06-02-1985 al n. 194, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 16-02-1985 al n. 332 di formalità

a favore

nato a Spoleto l'11-08-1936

soggetti contro

nato a Spoleto il 17-01-1918

immobile

Terreno uliveto sito nel territorio del Comune di Spoleto frazione Montenartano loc. Casetta, della superficie di Ha 0,3160, distinto nel vigente C.T. alla Partita 8867 Foglio 75 Particella 16, R.D. £. 312,81 R.A. £. 47,40. Confini: stesso acquirente, , salvo altri.

Il C.T.U.

geom. Guido Luna