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

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.E.

Promossa da : SESTANTE FINANCE SRL

contro

* * * * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: Avv.to Migliorini Giulia (Attore)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: 01/12/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione generale con allegati"

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Vincenzo)

Svolgimento operazioni peritali

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto Dott. SALCERINI Simone con ordinanza del 02/02/2016 mi nominava CTU nell'esecuzione in oggetto e all'udienza del 05/05/2016, eseguita la formalità del giuramento, mi veniva formulato il quesito che si allega in copia (All. N. 1).

La successiva udienza veniva fissata al 01/12/2016.

Esaminati gli atti del procedimento, in particolare la documentazione ipo-catastale ai fini della storia ventennale degli immobili pignorati siti in Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c. 7- e distinti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 41 con la particella 903 sub 63 (abitazione piano primo), ed al Foglio 41 con la part. 903 sub 34 (garage al piano primo sottostrada) il sottoscritto rilevava sostanzialmente la completezza della documentazione già prodotta in atti dal Ricorrente (All. N. 2 - certificazione notarile ipocatastale ventennale) e confermata dalle visure di controllo dello Scrivente.

Infatti in varie date richiedevo la documentazione catastale come l'estratto di mappa del Catasto Terreni (All. N. 3), dove l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente esecuzione risulta evidenziato con cerchiatura, la visura catastale per soggetto dell'immobile (Catasto Fabbricati) intestato a per i diritti pari ad 1/2 (All. N. 3/a) e per i diritti pari ad 1/2 (All.N. 3/b), la visura catastale storica della particella 903 sub 63 del Foglio 41 C.F. (All. N. 3/c) e la visura catastale storica della particella 903 sub 34 del Foglio 41 C.F. (All.N. 3/d), le planimetrie

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

depositate in catasto dell'immobile esecutato (All. N. 3/e - part.903 sub 63 - abitazione piano primo e All.N. 3/f – part. 903 sub 34 –garage piano primo sottostrada).

Confini : Scala e spazi condominiali da più parti,part. 903 sub 62 del Foglio 41.

Eseguivo anche, presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.) , le visure ipotecarie relativi ai nominativi dei [illegible] (All. N. 4- acquirente), Di [illegible] (All. N. 5- acquirente).

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

a) Atto di compravendita a rogito Notaio Luciani Clericò del 04/12/1990 rep. 54254 Reg.to a Terni il 21/12/1990 al N. 3149 e trascritto a Spoleto il 22/12/1990 al N. 4178 del registro particolare.

   Con il suddetto atto l [illegible] srl ha acquistato da [illegible] i terreni ed i fabbricati,che poi sono stati demoliti, per ricostruirci il complesso immobiliare in cui insistono le U.I. esecutate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le partt. 903 sub 63(abitazione) e 903 sub 34 (garage).

b) Atto di compravendita a rogito Notaio Cesidio Di Fazio del 01/08/1996 rep. 4119 Reg.to a Foligno il 12/08/1996 al N. 9660 e trascritto a Spoleto il 05/08/1996 al N. 2234 del registro particolare.

Con il suddetto atto la srl ha venduto al che ha acquistato la piena proprietà sulle unità immobiliari in costruzione dell'intero fabbricato di cui fanno parte le U.I. esecutate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le partt. 903 sub 63(abitazione) e 903 sub 34 (garage).

c) Atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Di Russo del 15/11/2001 rep. 1679 Reg.to a Spoleto il 22/11/2001 al N. 1055 vol. 92 e trascritto a Spoleto il 20/11/2001 al N. 3565 del registro particolare.

Con il suddetto atto i. ha venduto ai coniugi in regime di comunione legale dei beni, che hanno acquistato la piena proprietà sulle unità immobiliari esecutate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le partt. 903 sub 63(abitazione) e 903 sub 34 (garage).

d) Atto di compravendita a rogito Dott. Maria Paola Trinchillo del 26/07/2004 rep. 2781/718 Reg.to a Foligno il 12/08/2004 al N. 100054 e trascritto a Spoleto il 10/08/2004 al N. 2614 del registro particolare.

Con il suddetto atto i hanno venduto al che ha acquistato la piena proprietà sulle unità immobiliari esecutate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le part. 903 sub 63(abitazione) e part. 903 sub 34 (garage).

e) Atto di compravendita a rogito Maria Luigia Fino del 26/01/2005 rep. 227888/11753/11246(All.N. 6 -da me acquisito) Reg.to a Foligno il

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

31/01/2005 al N. 190 e trascritto a Spoleto il 03/02/2005 al N. 349 del registro particolare.

Con il suddetto atto vendeva a che acquistavano la piena proprietà sulle unità immobiliari esecutate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le partt. 903 sub 63(abitazione) e 903 sub 34 (garage).

Nel suddetto atto veniva specificato che la vendita era effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava con tutte le sue accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso o riservato **e i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ,spazi ed aree condominiali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le particelle 903 subalterni 4-77-81 e 12 (Beni comuni non Censibili).**

f) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Maria Luigia Fino del 26 gennaio 2005 Rep. 227889 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 03 febbraio 2005 al n. 151 del registro particolare per totali € 325.000,00;

- a favore per la quota di 1/1 (All. N. 7);
- contro per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e per i diritti pari ad 1/2 di proprietà .

Per la suddetta ipoteca venivano dati in garanzia i seguenti immobili siti in Comune di Trevi-Piazza della Concordia n.c. 7- e precisamente distinti:

1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 63- (abitazione al piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 2 – vani 5,5- r.c. € 355,06;

2)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 34- (garage al piano primo sottostrada) - z.c.- – Cat. C/6- Cl. 3 – mq. 28- r.c. € 40,49;

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

La suddetta iscrizione è uguale per entrambi gli Esecutati.

g) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 22 maggio 2015 rep. 586-Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 10 luglio 2015 al n. 2104 del registro particolare;

- a favore c [illegible] per i diritti di 1/1 (All. N. 8);

- contro [illegible] ari ad 1/2 di piena proprietà e contro [illegible] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà .

Il suddetto pignoramento grava su i seguenti immobili siti in Comune di Trevi- Piazza della Concordia n.c. 7 - e precisamente distinti:

1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 63- (abitazione al piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 2 – vani 5,5- r.c. € 355,06;

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

2)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 34- (garage al piano primo sottostrada) - z.c.- – Cat. C/6- Cl. 3 – mq. 28- r.c. € 40,49;

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

Il suddetto pignoramento è uguale per entrambi gli Esecutati.

In data 13 maggio 2016, telefonicamente, chiedevo informazioni all'Ufficio anagrafe del Comune di Trevi se avessero contratto matrimonio in detto Comune. Alla risposta affermativa dell'impiegato addetto richiedevo, sempre telefonicamente, il loro estratto riassunto di atto di matrimonio (All.N. 9) insieme ai loro certificati di residenza (All.N. 10 – .- e All.N. 11- che ritiravo in data 16/05/2016.

Dall'estratto di matrimonio risulta che e sono sposati fra di loro avendo contratto matrimonio nel Comune di Trevi il 07 dicembre 2005 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Nel suddetto estratto di matrimonio è riportata la seguente annotazione:

" Con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 16/02/2016 n. 1461/2015 , è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

Sempre in data 16 maggio 2016 presentavo al Comune di Trevi - Ufficio Urbanistica- istanza per accesso agli atti per la visione ed estrazione copie relativa ai titoli abilitativi inerenti la costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte le due U.I. esecutate. Detta documentazione veniva da me

Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

ritirata in data 07/09/2016.

Avuto a disposizione quanto strettamente necessario fissavo per il giorno 20/06/2016 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili in oggetto siti in Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c.7 - e di ciò ne davo comunicazione scritta in data 30/05/2016 con Racc.te A/R e per Posta Certificata sia alla parte esecutata che al Legale del Creditore procedente (All.N. 12).

Il giorno 20/06/2016 alle ore 9,30, con il mio collaboratore Bianchini Marco, mi recavo presso l' immobile in oggetto sito in Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c. 7- e non ho potuto effettuare il rilievo dell' immobile stante l'assenza degli Esecutati. Nonostante ciò mi ha aperto il portone dell'abitazione una Sig.ra, qualificatasi come madre del la quale non mi ha fatto espletare le operazioni di rilievo. Parlando con Lei le ho spiegato il mio ruolo e le ho lasciato la lettera Racc.ta con la relativa ricevuta di spedizione,dicendole di farla pervenire al proprio figlio. Le ho anche detto che avrei atteso fino a giovedì per essere contattato telefonicamente dal figlio e se ciò non fosse avvenuto avrei fatto richiesta al Sig. Giudice delle Esecuzioni affinché fossi autorizzato ad entrare con l'intervento della Forza Pubblica.

Prima di andarmene,senza aver potuto effettuare il rilievo, redigevo il verbale di sopraluogo (All. N. 13).

Il 23 giugno 2016 sono stato contattato telefonicamente dal Sig. per concordare la data di un secondo sopraluogo che fissammo concordemente per il giorno 28 giugno 2016 alle ore 18,30.

Il giorno 28/06/2016 alle ore18,30, con il mio collaboratore Geom.

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

Bianchini Marco, mi recavo nuovamente presso l' immobile in oggetto sito in Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c. 7- e questa volta ho potuto effettuare il rilievo degli immobili esecutati.

Assistito dal mio Collaboratore ho eseguiti i rilievi di rito,che ho rappresentato nelle planimetrie (All.N. 14-l'appartamento)- e (All.N. 15-il garage-). Ho effettuato anche una serie di documentazione fotografica (All.N. 16).

Alla fine delle operazioni di rilievo ,alle quali hanno presenziato il ho redatto il secondo verbale di sopraluogo (All. N. 17) che è stato sottoscritto da me, dal mio Collaboratore, dal e dalla

Con la sottoscrizione del secondo verbale di sopraluogo i si impegnavano a fornirmi la seguente documentazione:

1) – Conformità impianti elettrico e termoidraulico;
2) –Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali;
3) Sentenza di separazione consensuale;

e mi dichiaravano che fino al 28/06/2016 non vi erano pendenze di bollette di utenze insolute ma vi erano pendenze insolute relative a spese condominiali che dovevano fornirmi.

Successivamente e cioè in data 06/07/2016 mi ritornavano indietro, le lettere Racc.te A/R inviate ai e per fine giacenza (All.N.18).

ADVANCED S.R.L. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

Come detto in precedenza, in data 07 /09 /2016 ritiravo presso il Comune di Trevi i seguenti titoli abilitativi ed elaborati grafici e cioè:

- Concessione Edilizia n. 2482 del 15/06/1993 relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a (All. N. 19);
- Concessione Edilizia di variante n. 2715 del 17/11/1994 relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a (All. N. 20);
- Concessione Edilizia di variante n. 2956 del 29/04/1996 ,con stralcio dell'elaborato grafico,relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a (All. N. 21- Conc. Edil.- e All. N. 22 – Elaborato grafico- dove gli immobili esecutati sono evidenziati in celeste-) ;
- Certificato di abitabilità/agitabilità rilasciato dal Comune di Trevi il 22 marzo 1997 (All.N. 23) e relativo alle suddette Concessioni Edilizie n. 2482/93, n.2715/94 e n. 2956/96.

A seguito di vari solleciti fatti telefonicamente al allo scopo di fornirmi la documentazione elencata nel secondo verbale di sopralluogo (All. N. 17) e rimasti inevasi, avendo saputo che il Geom. era conoscitore delle problematiche del Condominio su cui insistono le U.I. esecutate, ho contattato il Collega C , il quale mi ha richiesto istanza per fornirmi la documentazione che gli avevo

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

richiesto e mi ha fissato per il giorno 11/10/2016 un appuntamento presso il suo studio in Trevi e in quella circostanza mi ha fornito i seguenti documenti:

- Lettera convocazione assemblea ordinaria datata 04/04/2016 (All. N. 24);
- N. 2 tabelle delle quote millesimali relative alla proprietà (All. N. 25);
- Lettera rilasciatami dal in data 11/10/2016 relativa agli insoluti delle spese condominiali rimaste a carico dei per un importo di € 3.361,53 e valido fino al 31/12/2015 (All. N. 26);
- Regolamento di condominio (All. N. 27);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico (All. N. 28);
- Dichiarazione di conformità impianto termico (All. N. 29);
- Dichiarazione di conformità impianto idro-sanitario (All. N. 30);

In data 13/10/2016, a seguito di mia richiesta, l'Avv.to mi inviava il emesso dal Tribunale di Spoleto n. cronol. 1453/2016 del 16/02/2016 Registro Generale n. 1461/2015 (All. N. 31).

In detto decreto veniva inoltre stabilito che l'abitazione coniugale, in comproprietà tra i coniugi, costituiva la residenza di entrambi così come per i figli minori.

Gli immobili esecutati sono occupati dai

Il Geom. Latini Luciano mi informava inoltre che sia le tabelle millesimali che il regolamento di condominio non risultano registrati e per la

Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

determinazione degli stessi e la loro legittimità è ancora pendente, da circa 12/14 anni, causa civile presso il Tribunale di Spoleto e che per detta causa vi sono pendenze relative a spese processuali e professionali da quantizzare.

Dal confronto delle planimetrie degli elaborati progettuali depositati in Comune di Trevi con quelle depositate in Catasto rispetto a quelle da me rilevate,posso affermare sia la rispondenza urbanistica che quella catastale.

Infatti il rivestimento della colonna in cemento armato tra la sala e la cucina e il prolungamento della spalletta del portone d'ingresso,uniche differenze riscontrate rispetto agli elaborati urbanistici e catastali, non sono altro che arredo e quindi non costituiscono difformità.

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

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

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

In fede.

Spoleto, lì 07/11/2016

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

-All.N°20: Conc.Edil. n. 2715/94;

-All.N°21: Conc. Edil. n. 2956/96;

-All.N°22: Elaborato allegato alla Conc. Edil n. 2956;

-All.N°2: Agibilità;

-All.N°24: Lettera convocazione assemblea;

-All.N°25: N. 2 tabelle delle quote millesimali;

-All.N°26: Lettera del [illegible]

-All.N°27: Regolamento di condominio;

-All.N°28: Dichiarazione di conformità impianto elettrico;

-All.N°29: Dichiarazione di conformità impianto termico;

-All.N°30: Dichiarazione di conformità impianto idro-sanitario;

-All.N° 31: Decreto di omologazione della separazione;

Spoleto, lì 07/11/2016

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

ELENCO ALLEGATI :

-All.N° 1 : Copia quesiti;

-All.N° 2 : Certificazione notarile ipo-catastale;

-All.N° 3- 3/a – 3/b – 3/c – 3/d -3/e – 3/f : Estratto di mappa, visure catastali per soggetto di visura catastale storica della part. 903 sub 63 e sub 34, planimetria catastale della part. 903 sub 63 e sub 34;

-All.N° 4 : Visura ipotecaria nominativo

-All.N° 5: Visura ipotecaria nominativo

-All.N° 6 : Copia atto Notaio Fino Maria Luigia del 26/01/2005 rep. 227888;

-All.N° 7 : Nota di iscrizione ipotecaria n. 151 del 03/02/2005;

-All.N° 8 : Nota di trascrizione pignoramento n. 2104 del 10/07/2015;

-All.N° 9 : Estratto riassunto di atto di matrimonio ;

-All.N°10:Certificato di residenza

-All.N°11 : Certificato di residenza

-All.N°12: Lettera A/R avviso di sopraluogo con ricevute alle parti;

-All.N°13: Verbale di sopraluogo;

-All.N°14 : Rilievo immobile (Appartamento ;

-All.N°15 : Rilievo immobile (Garage) ;

-All.N°16:Documentazione fotografica;

-All.N°17 :Secondo verbale di sopraluogo;

-All.N°18 :Copie buste racc.te ritornate al sottoscritto;

-All.N°19 : Conc.Edil. n. 2482/93;

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.E.

Promossa da : SESTANTE FINANCE SRL

contro

* * * * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: Avv.to Migliorini Giulia (Attore)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: 01/12/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione di stima lotto N°1 e bando di vendita"

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Vincenzo)

Dati ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da due U.I. facenti parte del complesso edilizio condominiale sito in Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c. 7. Una U.I. è ad uso civile abitazione ed è posta al piano primo mentre l'altra è ad uso garage ed è posto al piano primo sottostrada.

L'abitazione ed il garage, facenti parte del presente lotto N. 1, sono rispettivamente contraddistinti con la lettera "**A**" (l'abitazione) e con la lettera "**B**"(il garage) nell'All. N. 14 e N. 15 della relazione generale.

Nel Catasto del Comune di Trevi il suddetto appartamento ed il garage sono rispettivamente distinti:

- Catasto Fabbricati = Foglio 41 con la Particella 903 sub 63, P.1°., Z.C. -, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. € 355,06, (abitazione);
- Catasto Fabbricati = Foglio 41 con la Particella 903 sub 34, P.1°S., Z.C. -, Cat. C/6, cl. 3, mq. 28, R.C. € 40,49, (garage);

L'U.I. sopra descritta costituisce il lotto N. 1 che è unico ed autonomo.

Confini : scala e spazi condominiali da più lati, part. 903 sub 62, , s.a..

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il lotto, comprendente le due suddetta unità immobiliari, è formato:

- dall'abitazione ubicata al piano primo ed è composta da ingresso/sala/cucina, bagno, W.C.,disimpegno, tre camera ed un terrazzo,nonché dal garage ubicato al piano primo sottostrada.

In base al vigente P.R.G. il complesso immobiliare, in cui insistono le U.I. in oggetto, ricade in zona Spr (zona per servizi privati o di interesse pubblico) del Comune di Trevi e risulta residenziale nonché completa di servici pubblici e commerciali.

Il tutto come da riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in questione, costituente il Lotto N. 1,come già detto nella relazione generale, risultano di proprietà dei [illegible] per i diritti pari ad 1/2 ciascuno , avendoli acquistati dal Sig. [illegible] in virtù dell'atto a rogito Notaio Maria Luigia Fino del 26 gennaio 2005 Rep. 227888 (All. N. 6 della relazione generale), Reg.to a Foligno il 31/01/2005 al N. 190 e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 03 febbraio 2005 al n. 349 del registro particolare.

Per quanto riguarda la storia dei passaggi oltre il ventennio si rimanda a quanto già descritto nella relazione generale.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto risultato dagli accertamenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Maria Luigia Fino del 26 gennaio 2005 Rep. 227889 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 03 febbraio 2005 al n. 151 del registro particolare per totali € 325.000,00 ;

- a favore di [illegible] per la quota di 1/1;
- contro [illegible] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e [illegible] per i diritti

Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

pari ad 1/2 di proprietà .

Per la suddetta ipoteca venivano dati in garanzia i seguenti immobili siti in Comune di Trevi-Piazza della Concordia n.c. 7- e precisamente distinti:

1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 63-(abitazione al piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 2 – vani 5,5- r.c. € 355,06;

2)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 34-(garage al piano primo sottostrada) - z.c.- – Cat. C/6- Cl. 3 – mq. 28- r.c. € 40,49;

Per le spese di cancellazione della suddetta formalità si rimanda a quanto detto nella relazione generale;

La suddetta iscrizione è uguale per entrambi gli Esecutati.

b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 22 maggio 2015 rep. 586-Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 10 luglio 2015 al n. 2104 del registro particolare;

- a favore di a per i diritti di 1/1;
- contro per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e contro per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà .

Il suddetto pignoramento grava su i seguenti immobili siti in Comune di Trevi- Piazza della Concordia n.c. 7 - e precisamente distinti:

1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 63-(abitazione al piano primo)- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 2 – vani 5,5- r.c. € 355,06;

2)-al Catasto Fabbricati al Foglio 41 con la particella 903 sub 34-(garage al piano primo sottostrada) - z.c.- – Cat. C/6- Cl. 3 – mq. 28- r.c. € 40,49;

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

Per le spese di cancellazione della suddetta formalità si rimanda a quanto detto nella relazione generale.

Difformità urbanistico-edilizie

Come detto nella relazione generale non avendo rilevato differenze tra gli elaborati grafici relative alle planimetrie dell'appartamento e del garage di cui alle menzionate Concessioni Edilizie rispetto al rilievo da me effettuato e rappresentato negli All. n. 14 e N. 15, sono in grado di affermare la conformità urbanistica.

Difformità catastali

Come detto nella relazione generale non avendo rilevato differenze tra le planimetrie depositate in Catasto dell'appartamento e del garage rispetto al rilievo da me effettuato e rappresentato negli All. n. 14 e N. 15 ,sono in grado di affermare la conformità catastale.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso all'abitazione avviene dalla strada pubblica di Via Sant'Egidio la quale confina con lo spazio condominiale del suddetto complesso edilizio. Attraversando lo spazio condominiale (part. 903 sub 4) si accede al portoncino di ingresso avente n.c. 7. Tramite la scala condominiale, di cui le U.I. hanno diritto, si può accedere pedonalmente sia all'abitazione che al garage. L'accesso al garage avviene inoltre dalla rampa condominiale di cui l'U.I. ha diritto.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A" E DEL GARAGE "B"

L'abitazione in questione si sviluppa su un livello al piano primo e vi si accede dalla scala condominiale, mentre il garage si sviluppa sempre su un livello al piano primo sottostrada e vi si accede sia tramite le scale condominiali che disimpegnano anche l'appartamento e sia dalla rampa comune.

Fa parte di un intero fabbricato condominiale in gran parte residenziale, commerciale e terziario. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 99,10 oltre a mq.5,50 di terrazzo,mentre quella de garage è di mq.27,90 oltre a mq. 3,47 di spazio esterno di pertinenza dello stesso.

Per quanto concerne le altezza dei locali si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato

grafico (All. N.14 e 15 della relazione generale).

I vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente ad eccezione del disimpegno e w.c.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All. "A" e la planimetria degli immobili pignorati (All. N.14 e 15 della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato condominiale, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si ha:

- la struttura portante in elevazione è costituita da cemento armato;
- i solai sono in latero –cemento;
- il manto di copertura del tetto, che risulta a schiena d'asino e terrazzo, è in tegol-coppetto;
- le pareti esterne risultano in parte rivestite a faccia vista con tufo bianco intervallato da listelli di mattone ed in parte completamente da mattoni a faccia vista;
- le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate,così come i soffitti;
- i pavimenti dei vani sono costituiti da piastrelle monocottura. Sulla cucina nella zona angolo cottura è presente il rivestimento;
- nel vano bagno sono presenti la tazza, la cassetta scaricatrice, il bidet, vasca da bagno, lavabo con specchiera . Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche e greche per un altezza di circa ml. 2,10;
-nel W.C. sono presenti la tazza,la cassetta scaricatrice,la doccia e il lavabo con specchiera in legno. Anche le pareti del W.C. sono rivestite per un'altezza di circa ml. 2,10;
- Il portone d'ingresso all'abitazione è legno ad una anta. Le porte interne risultano in legno tamburato. Le finestre sono in p.v.c. e vetri doppi termici. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle in p.v.c..
- La porta del garage è costituita da una saracinesca basculante, mentre il pavimento è costituito da massetto cementizio di tipo industriale;
- Nel garage è presente l'impianto elettrico nonché quello idrico che alimenta un lavello.

L'abitazione inoltre è provvista di impianti tecnologici quali:

L'impianto elettrico è sottotraccia e nei vani vi sono vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione. Anche l'impianto di riscaldamento, così come quello idrico sanitario, è sottotraccia . L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa ed è alimentato a gas così come la produzione di acqua calda.

L'impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori, è collegato all'acquedotto

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica;
Non è stato possibile verificare la manutenzione della caldaia (prova dei fumi), in quanto gli esecutati non sono stati in grado di fornirmi il libretto di manutenzione della caldaia stessa.
Comunque lo stato di conservazione degli impianti tecnologici risultano in ottimo stato di conservazione ed appaiono a norma.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni similari riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale acquisita, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. N. 16 della relazione generale).
Si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:
- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n. 1, per la piena proprietà, pari a € 122.607,45,40 (euro centoventiduemilaseicentosette/45) arrotondato ad € 123.000,00 (centoventitremila/00);
- Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00);

In fede.
Spoleto, lì 07/11/2016

ELENCO ALLEGATI:

-All. "A" : descrizione analitica;

-All. "B" : valutazione dei beni;

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

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

BANDO DI VENDITA

LOTTO N° 1

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posta al piano primo con annesso garage posto al piano primo sottostrada.
Il tutto è sito nel Comune di Trevi – Piazza della Concordia n.c. 7.
L'abitazione, facente parte del presente lotto N. 1, è contraddistinta con la lettera "**A**" (abitazione) nell'All. N. 14 della relazione generale,mentre il garage,che fa parte sempre del lotto N.1,è contraddistinto con la lettera "**B**" (garage) nell'All.N. 15.
Nel Catasto del Comune di Trevi la suddetta abitazione ed il garage sono distinti:

- Catasto Fabbricati = Foglio 41 con la Particella 903 sub 63 (abitazione al piano primo)- z.c. -- Categoria A/2, Classe 2^, Consistenza vani 5,5, Rendita catastale € 355,06;
- Catasto Fabbricati = Foglio 41 con la particella 903 sub 34 (garage al piano primo sottostrada) –z.c.-Cat. C/6 – Cl. 3 –mq. 28 – Rendita catastale € 40,49.

Pertanto l'appartamento ed il garage sopra descritti costituiscono il lotto N. 1 che sarà unico ed autonomo.
Confini : scala e spazi condominiali da più lati, part. 903 sub 62, , s.a..
Il fabbricato condominiale, di cui fanno parte l'abitazione ed il garage in oggetto, è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Trevi nonché dietro rilascio del certificato di abitabilità/agibilità e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 2482 del 15/06/1993 relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a Salsi Costruzioni srl (All. N. 19);
- Concessione Edilizia di variante n. 2715 del 17/11/1994 relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a Salsi Costruzioni srl (All. N. 20);
- Concessione Edilizia di variante n. 2956 del 29/04/1996 ,con stralcio dell'elaborato

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

grafico,relativa ai lavori di costruzione del Centro Commerciale e Residenziale sito

- in Borgo S. Egidio rilasciata dal Comune di Trevi a (All. N. 21- Conc. Edil.- e All. N. 22 – Elaborato grafico- dove gli immobili esecutati sono evidenziati in celeste-) ;
- Certificato di abitabilità/agitabilità rilasciato dal Comune di Trevi il 22 marzo 1997 (All.N. 23) e relativo alle suddette Concessioni Edilizie n. 2482/93, n.2715/94 e n. 2956/96.

N.B. = Fanno parte della vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ,spazi ed aree condominiali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 41 con le particelle 903 subalterni 4-77-81 e 12 (Beni comuni non Censibili) costituiti col già menzionati atto a rogito Notaio Maria Luigia Fino del 26/01/2005 rep. 227888.

Valore del LOTTO N. 1 € 123.000,00 (euro centoventitremila/00).

Spoleto, lì 07/11/2016

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

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766ce80c887a4177945dbc1afb66c911

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.E.

Promossa da : SESTANTE FINANCE SRL

contro

* * * * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: Avv.to Migliorini Giulia (Attore)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: 27/09/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione integrativa"

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Vincenzo)

Dati: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ca2f68ff0b19b8ffcb2e6e75e4fd1d8

Svolgimento operazioni peritali

A seguito delle osservazioni rilevate dall'Avv.to Giulia Migliorini, Legale della Ditta procedente nell'esecuzione in oggetto e relativa alla verifica del valore del bene pignorato a seguito dei danni eventualmente derivanti dal sisma del 2016, il sottoscritto CTU veniva richiamato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto Dott. SALCERINI Simone per integrare la relazione già depositata in data 07/11/2016 e all'udienza del 22/03/2018 gli venivano posti i seguenti quesiti (All. N. 1):

1) Se i recenti eventi sismici abbiano lesionato l'immobile oggetto di causa;
2) Se le eventuali lesioni di cui al punto 1 incidano sul valore commerciale del bene;
3) Se le lamentate lesioni possano condurre alla contribuzione prevista;

Il Sig. Giudice concedeva termine fino al 31/07/2018 per il deposito della relazione integrativa senza dover comparire ulteriormente davanti allo Stesso.

Rinviava l'udienza al 27/09/2018 per la prosecuzione.

Si premette:

-che, come risulta dalla relazione generale già depositata, il sottoscritto aveva effettuato il sopralluogo in data 28 giugno 2016 e cioè circa 2 mesi prima dal primo evento sismico significativo del 24 agosto 2016 e circa 4 mesi prima dal secondo del 30 ottobre 2016:

- che prima del deposito della suddetta relazione avvenuta il 7 novembre 2016 il sottoscritto non ha avuto comunicazioni in merito ai suddetti eventi sismici:

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ca2f68ff0b19b8ffcb2e6e75e4fd1d8

Quanto sopra premesso, a seguito di contatti telefonici avuti con l'Amministratore del Condominio e dopo aver concordato con lo stesso il giorno e l'ora del sopralluogo, in data 7 aprile 2018 alle ore 10,00 il sottoscritto si è recato presso gli immobili esecutati per accertarne lo stato degli stessi dopo i suddetti eventi sismici.

In detta data alla presenza degli Esecutati e dell'Amministratore del Condominio, ha espletato il sopralluogo ed alla fine dello stesso ha redatto il verbale di sopralluogo sottoscritto oltre che da me, dagli Esecutati e dall'Amministratore del Condominio (All. N. 2).

RISPOSTA AI QUESITI

Come verbalizzato gli eventi sismici di giugno/ottobre 2016 non hanno cagionato danni alle U.I. esecutate.

L'Amministratore del Condominio ha voluto precisare che nel complesso edilizio condominiale e precisamente in corrispondenza dei giunti tecnici, si sono verificate delle lesioni non strutturali che comunque non interessano le U.I. in oggetto.

Pertanto non avendo riscontrato danni nelle suddette U.I. il valore già precedentemente stimato non subisce variazioni.

Inoltre non avendo subito danni non si può accedere alla contribuzione prevista.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoleto, lì 11/07/2018

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ca2f68ff0b19b8ffcb2e6e75e4fd1d8

ELENCO ALLEGATI :

-All.N° 1 : Copia quesiti;

-All.N° 2 : Verbale di sopralluogo;

Spoleto, lì 11/07/2018

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

Firmato Da: BIANCHINI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ca2f68ff0b19b8ffcb2e6e75e4fd1d8