

R.G.E. n° 264/2016

N. 54/17 R.C.T.U.

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 264/2016

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice
dell'Esecuzione:

DoH. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

09/04/2018

(a seguito concessione proroga concessa il 04/10/2017)



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

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



PREMESSA

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

Con precetto del 20/07/2016 notificato, in forza di mutuo ipotecario, in data 02/08/2016, e atto di pignoramento immobiliare del 08/10/2016, notificato [REDACTED], in persona [REDACTED] il giorno 19/10/2016 cron. 3239 e trascritto in data 25/10/2016 al n. 17842 di Reg. Part. (doc.n.6), si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare di piena proprietà [REDACTED] relativamente agli immobili siti in Comune di Todi- Loc. Rosceto/Vocabolo Borgonovo e censiti catastalmente:

1. Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8;
2. Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009;
3. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1;
4. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1;
5. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1;

(allegato 1-cfr.Fasc.di causa: contratto di mutuo fondiario, nota di trascrizione, atto di frazionamento di mutuo fondiario con riduzione cancellazione ipoteca, compravendita, atto di fusione, procura, atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare, attestazione di conformità, nota di trascrizione, trascrizione, vax del 15/11/2016, certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, atto di deposito, avviso ex art. 495 cpc, procura alle liti, elenco atti e documenti, indice atti e documenti.)

Con decreto di nomina 09/03/2017 la S.V. Ill.ma nominava (**allegato 2**) quale esperto il sottoscritto Ing. Luca con studio in Foligno, Viale G. Mameli n°4 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.1110, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da [REDACTED] [REDACTED] prestando giuramento nella data del 13/04/2017, conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



QUESITO N.1

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

QUESITO N.2

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

QUESITO N.3

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

QUESITO N.4

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

QUESITO N.5

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

QUESITO N.6

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

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione;



condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

QUESITO N.8

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

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

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

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

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

QUESITO N.9

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

QUESITO N.10

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

QUESITO N.11

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

QUESITO N.12

Accenni lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa



eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

QUESITO N.13

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

QUESITO N.14

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

QUESITO N.15

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

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

QUESITO N.17

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



l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli).

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

QUESITO N.19

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

QUESITO N.20

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 14984345956-1 (**allegato 3**) del 22/05/2017 spedita nella stessa data, indirizzata a [REDACTED] e a mezzo pec (**allegato 4**) [REDACTED] che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 05/06/2017 alle ore 17:00 presso il proprio studio in Foligno, via G. Mameli n°4 e che in data 13/06/2017 sarebbe seguito sopralluogo presso i beni immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, più precisamente:

1. Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8;
2. Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009;
3. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1;
4. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1;
5. Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat.

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



C/6, mq. 15, PS1.

La A.R. è stata ritirata il giorno 24/05/2017 dall'incaricata [REDACTED] **(allegato 5)**.

In data 08/06/2017 il sottoscritto ha richiesto presso lo Sportello Catastale Decentrato del Comune di Spoleto le planimetrie catastali di seguito specificate:

1. Foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, visura n. PG0065428;
2. Foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, visura n. PG0065432;
3. Foglio 144, mapp. 876 sub. 16, visura n. PG0065433;
4. Foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, visura n. PG0065435;
5. Foglio 144, mapp. 876 sub. 19, visura n. PG0065438.

(allegato 6).

In data 13/06/2017 il sottoscritto si recava sul luogo oggetto di stima, ma nessuno si presentava allo stesso.

In data 26/06/2017 il sottoscritto ha inviato una nuova Raccomandata A.R nr. 14981920160-5, nella quale si avvisava di un nuovo sopralluogo fissato per il 05/07/2017 alle ore 16.00 **(allegato 7)**.

Il corpo della raccomandata è stato inviato alla [REDACTED] nella stessa data del 26/06/2017 **(allegato 8)**.

La A.R. è stata ritirata il giorno 28/06/2017 dall'incaricata [REDACTED] **(allegato 9)**.

Il giorno 05/07/2017, il sottoscritto si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato. In loco ed era presente il proprietario, con il quale si è preso visione di tutti gli immobili, tranne dell'unità immobiliare individuata come par.lla 888 sub.1, posta al piano T, in quanto il proprietario non aveva le chiavi, come meglio precisato nel verbale di sopralluogo allegato **(allegato 10)**. Si decideva quindi di rimandare il sopralluogo dell'unità immobiliare individuata come par.lla 888 sub.1, posta al piano T, entro dieci giorni dalla data del primo sopralluogo.

Lo stesso verbale il sottoscritto lo invia mediante PEC al [REDACTED] in data

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



05/08/2017 (allegato 11).

Essendo trascorso il periodo concordato in data 03/08/2017 il presente ha inviato una nuova Raccomandata A.R nr. 14981920162-7 al [REDACTED] nella quale si fissava un nuovo sopralluogo per il 28/08/2017 alle ore 16.00 (allegato 12).

Il corpo della raccomandata è stato inviato [REDACTED] nella stessa data del 03/08/2017 (allegato 13).

La A.R. è stata ritirata il giorno 04/08/2017 dal [REDACTED] (allegato 14).

In data 09/08/2017 il sottoscritto ha inviato all'ill.mo Giudice la richiesta di proroga mediante pec (allegato 15).

In data 23/08/2017, il tribunale recapitava mediante pec la concessione della proroga per il deposito della perizia alla data 23/12/2017(allegato 16).

In data 28/08/2017 il sottoscritto si recava quindi sul luogo oggetto di stima, ma nessuno si presentava per poter consentire l'accesso all'unità immobiliare posta al piano terra.

In data 07/09/2017 il sottoscritto è stato costretto ad inviare all'ill.mo Giudice la richiesta dell'ausilio della forza pubblica (allegato 17), che gli è stato concesso in data 04/10/2017 nominando nella stessa custode dei beni pignorati l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia (allegato 18), concedendo la proroga per il deposito della perizia alla data del 04/10/2017.

Il 05/12/2017 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Todi- Servizio e gestione del territorio, mediante PEC, di accesso agli atti (allegato 19).

In data 11/10/2017 il sottoscritto ha ricevuto copia delle pratiche presenti in Comune (allegato 20):

- Variante al P.diC. n° 326 del 03/10/2007 e succ. modifiche - Progetto per la realizzazione di un complesso residenziale da realizzarsi in loc. Rosceto di Todi- Blocco A-B
- Variante al P.diC. n° 188 del 12/06/2008 - Progetto per la realizzazione di un complesso residenziale da realizzarsi in loc. Rosceto di Todi- Blocco C

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



PROVENIENZA

Pignoramento del 19/10/2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni trascritto in data 25/10/2016 ai NN. 25269/17842 a favore [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Todi (PG) Località Rosceto-Vocabolo Borgonovo n. 2/V8 piano T, in catasto Fg. 144, particelle graffate 886 sub. 1 e 888 sub. 1 di vani 2,5;
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Todi PG Località Rosceto-Vocabolo Borgonovo n. 2/V009, piano 1-2, in catasto Fg. 144, particelle graffate 886 sub. 2 e 888 sub. 8 di vani 5;
- Immobile (C/6) in Todi (PG), Località Rosceto, Vocabolo Borgonovo, piano S1, in catasto Fg. 144, part. 876 sub. 16 di mq. 13;
- Immobile (C/6) in Todi (PG), Località Rosceto, Vocabolo Borgonovo, piano S1, in catasto Fg. 144, part. 876 sub. 17 di mq. 6;
- Immobile (C/6) in Todi (PG), Località Rosceto-Vocabolo Borgonovo, piano S1, in catasto Fg. 144, part. 876 sub. 19 di mq. 15.

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 21/11/2016 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Al signor [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni, gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita in Notar Gian Luca Pasqualini del 28/09/2010, trascritto il 19/10/2010 ai nn. 27560/16952, da poter della società [REDACTED]
- Alla società [REDACTED], il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto era pervenuto giusta atto di compravendita in Notar Carlo Filippetti del 10/07/2007, trascritto il

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



18/07/2007 ai nn. 24251/13741 da potere della società IMMOBILIARE CENTRALE ITALIANA S.R.L. con sede in Terni codice fiscale 01251670558.

- Alla società IMMOBILIARE CENTRALE ITALIANA S.R.L. con sede in Terni il suddetto terreno era pervenuto come segue: in parte giusta atto di compravendita in Notar Carlo Filippetti del 27/11/2006 trascritto il 20/12/2006 ai nn. 43454/25743, da parte della società PME S.A.S. DI PIUNTI MARIO, con sede in Roma, c.f. 0500421009; ed in parte giusta atto di compravendita in Notar Carlo Filippetti del 24/03/2007, trascritto il 18/04/2007 ai nn. 12829/7435, da potere della società PME S.A.S. DI PIUNTI MARIO, con sede in Roma, codice fiscale 05004201009c;
- Alla società PME S.A.S. DI PIUNTI MARIO, con sede in Roma il terreno era pervenuto giusta atto di compravendita in Notar Cesidio Di Fazio del 30/12/1995, trascritto il 10/01/1996 ai nn. 743/582, da potere della società P.G.E. di Peverini A. & Piunti M. SNC, con sede in Perugia, codice fiscale 01969790540.

Nel ventennio reso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità re pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27712/7409 del 14/08/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Gian Luca Pasqualini dell' 8/08/2007;

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PIASA LIVORNO SPA con sede in Lucca codice fiscale 01460540469 (elettivamente domiciliata in Lucca, Piazza San Giusto 10);

Contro: [REDACTED]

Capitale euro 1.500.000,00 durata 13 anni, ipoteca euro 3.000.000,00, gravante sopra il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

A margine di detta iscrizione risulta il seguente annotamento n. 22425/3904 del 18/08/2010 nascente da atto di frazionamento in quota in Notar Gian Luca Pasqualini del 23/07/2010, a favore CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PIASA LIVORNO SPA, con sede in Lucca codice fiscale 01460540469 e contro: [REDACTED]

[REDACTED] il quale agli immobili di cui particelle graffate 888 sub 1 e 886 particella 876 sub. 16 del foglio 144, è stata attribuita una quota capitale di euro 91.000,00 ed una quota di ipoteca di euro 182.000,00, e agli immobili di cui alle particelle graffate 888 sub. 8 e 886 sub. 2 e alla particella 876 sub. 17 e sub. 19 è stata attribuita una quota capitale di euro 122.000,00 ed una quota di ipoteca di euro 244.000,00.

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



ISCRIZIONE N. 21745/2695 del 20/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo n. 619- Tribunale Civile di Terni del 31/05/2013;

A favore: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Città della Pieve (PG), codice fiscale 02494190545 (domicilio non dichiarato in nota);

Richiedente: Avvocato Lanfranco Bricca, Perugia. Via Baglioni,10;

Contro: [REDACTED]

Capitale Euro 15.609 85 Ipoteca Euro 30.000,00, gravante sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 16922/2177 del 06/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.1225/1 - Tribunale di Terni del 23/07/2014;

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA COOPERATIVA con sede in Verona, codice fiscale 03700430238 (elettivamente domiciliata in Perugia, Via XIV Settembre 73, presso Avvocato D. Areni)

Contro: [REDACTED]

Capitale Euro 358.275.02 Ipoteca Euro 520.000,00. gravante sopra li immobili oggetto della procedura esecutiva;

ISCRIZIONE N. 17403/2256 del 12/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo n. 1227 - Tribunale di Terni del 23/07/2014;

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona, codice fiscale 03700430238 (elettivamente domiciliata in Perugia, Via XIV Settembre, 73, presso Avvocato D. Areni);

Contro: [REDACTED]

Capitale Euro 60.000,00 Ipoteca Euro 95.000,00, gravante sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 17404/2257 del 12/08/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 1257 - Tribunale di Terni dell' 01/08/2014

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA COOPERATIVA, con sede in Verona, codice fiscale 03700430238 (elettivamente domiciliata in Perugia, Via XIV Settembre, 73, presso Avvocato D. Areni);

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]



Capitale Euro 298.775,14 Ipoteca Euro 440.000,00, gravante sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva ed altri di proprietà della [REDACTED]

TRASCRIZIONE N. 25269/17842 del 25/10/2016 nascente da pignoramento n. 3239- Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Terni del 19/10/201;

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA COOPERATIVA, con sede in Verona codice fiscale 03700430238

Contro: [REDACTED], sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto dott. Enrica Siracusano

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- Catasto fabbricati Comune di Todi (PG): Fg. 144 particelle graffate 886 sub. 1 e 888 sub. 1, cat A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 62 mq., totale escluse aree scoperte 56 mq., rendita euro 193167, Via Vocabolo Borgonovo, 2/V8, piano T, in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Detta particella deriva da costituzione del 09/07/2009 protocollo n. PG0254493 in atti dal 09/07/2009 costituzione n. 4543.1/2009.

- Catasto fabbricati Comune di Todi PG: Fg 144 particelle graffate 886 sub. 2 e 888 sub. 8, cat. A/2 classe 3, consistenza 5 vani superficie catastale totale 78 m, totale escluse aree scoperte 72 m, rendita euro 387,34 Via Vocabolo Borgonovo n. 2/V09, piano 1-2 in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Detta particella deriva da costituzione del 09/07/2009 protocollo n. PG0259211 in atti dal 14/07/2009 costituzione n. 4642.1/2009;

- Catasto fabbricati Comune di Todi (Pg): Fg 144 particella 876 sub. 17, cat. C/6, classe, consistenza 6 mq superficie catastale totale 8 mq, rendita euro 9.30, Via Vocabolo Borgonovo, snc, piano S1, in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

Dati derivanti da variazioni del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Detta particella deriva da costituzione del 14/07/2009 protocollo n. PG0259211 in atti dal

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



17/07/2009 costituzione n. 4642.1/2009;

- Catasto fabbricati Comune di Todi (Pg): Fg 144 particella 876 sub. 19, cat. C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 23,24, Via Vocabolo Borgonovo, snc, piano S1, in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

Detta particella deriva da costituzione del 14/07/2009 protocollo n. PG0259211 in atti dal 14/07/2009 costituzione n. 4642.1/2009;

- Catasto fabbricati Comune di Todi (PG): Fg. 144 particella 876 sub. 17; cat. C/6, classe 4, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita euro 9,30, Via Vocabolo Borgonovo, snc, piano S1, in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dati derivanti da variazione del 09/1 1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Detta particella deriva da costituzione del 14/07/2009 protocollo n. PG0259211 in atti dal 14/07/2009 costituzione n. 4642.1/2009.

- Catasto fabbricati Comune di Todi PG : F . 144 particella 876 sub. 19 cat. C/6, classe 4 consistenza 15 mq superficie catastale totale 19 mq , rendita euro 23,24, Via Vocabolo Borgonovo, snc, piano S1 in ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dati derivanti da variazione del 09/1 1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'ente Urbano particella 886 del foglio 144 di centiare 90 sul quale sono stati edificati gli immobili deriva dalla soppressione della particella 686 del foglio 144, giusta frazionamento del 07/07/2009 protocollo n. PG0250065 in atti dal 07/07/2009 n. 250065.1/2009.

La particella 686 del foglio 144 deriva dalla soppressione della particella 307 del foglio 144 giusta frazionamento del 20/07/2000 protocollo n. 102240 in atti dal 20/07/2000 n. 1126.1/2000.

La particella 307 del foglio 144 deriva dalla soppressione della particella 130 del foglio 144, giusta frazionamento in atti dal 22/12/1992 n. 4748.3/1992.

La particella 130 foglio 144 deriva da impianto meccanografico del 24/03/1976.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

La documentazione depositata nel Fascicolo era provvista della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 recante la data del 24/11/2016 (allegato 1).

L'intero fascicolo documentazione depositato in cancelleria è composto da:

1. contratto di mutuo fondiario dell' 08/08/2007;
2. nota di trascrizione del 14/08/2007;
3. atto di frazionamento di mutuo fondiario con riduzione cancellazione ipoteca del 03/10/2009;
4. compravendita del 28/09/2010;
5. atto di fusione del 22/12/2011;
6. procura del 09/07/2015;
7. atto di precetto del 20/07/2016;
8. atto di pignoramento immobiliare del 08/10/2016;
9. attestazione di conformità del 20/10/2016;
10. nota di trascrizione del 25/10/2016;
11. trascrizione del 07/11/2016;
12. vax del 15/11/2016;
13. certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 24/11/2016;
14. atto di deposito del 29/11/2016;
15. avviso ex art. 495 cpc del 30/11/2016;
16. procura alle liti;
17. elenco atti e documenti;
18. indice atti e documenti.

Il sottoscritto CTU nel verificarne la completezza constatava che la documentazione depositata in atti era conforme ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge 302 del 03/08/1998.

QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: l) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Il Certificato notarile non includeva la visura storica pertanto il sottoscritto il giorno 26/11/2017 ha reperito per via telematica le seguenti visure storiche per immobili:

T18086 foglio 144 part.la 876 sub.16

T18173 foglio 144 part.la 876 sub.17

T18254 foglio 144 part.la 876 sub.19

T17872 foglio 144 part.la 886 sub.1

T17990 foglio 144 part.la 886 sub.2

(allegato 23).

In data 08/06/2017 il sottoscritto ha richiesto presso lo Sportello Catastale Decentrato del Comune di Spoleto le planimetrie catastali di seguito specificate:

1. Foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, visura n. PG0065428;
2. Foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, visura n. PG0065432;
3. Foglio 144, mapp. 876 sub. 16, visura n. PG0065433;
4. Foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, visura n. PG0065435;
5. Foglio 144, mapp. 876 sub. 19, visura n. PG0065438.

(allegato 6).

Così come venivano reperiti i progetti e le autorizzazioni edilizie dell'immobile presso gli uffici urbanistici del Comune di Trevi, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza", ottenendo copia in data 11/10/2017 delle pratiche presenti in Comune **(allegato 20)**:

- Variante al P.di C.n° 326 del 03/10/2007 e succ. modifiche - Progetto per la realizzazione di un complesso residenziale da realizzarsi in loc. Rosceto di Todi- Blocco A-B
- Variante al P.di C.n° 188 del 12/06/2008 - Progetto per la realizzazione di un complesso residenziale da realizzarsi in loc. Rosceto di Todi- Blocco C
- Impianto di riscaldamento legge 09/01/1991 n°10 - Blocco C
- Progetto impianti elettrici luce-F.M.- impianto a terra autorimessa privata con n°15 autoveicoli
- Progetto impianti elettrici autorimessa privata con n°15 autoveicoli – Blocco A-B
- Certificato di agibilità

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto gas e gpl

QUESITO N.3

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

In data 05/12/2017 il sottoscritto ha fatto richiesta per via telematica all'Ufficio Provinciale - Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare per ottenere le ispezioni ipotecarie per la verifica delle Trascrizioni ed Iscrizioni gravanti sull'immobili in oggetto ed il completamento delle ricerche relative all'ultimo titolo utile di provenienza, ispezione ipotecaria n. T417568 del 05/12/2017 (**allegato 24**).

In base a tale ricerca risultava che vi fossero le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a nome di Rosati Bruno:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2010 - Registro Particolare 16952 Registro Generale 27560

Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 57875/13376 del 28/09/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TODI(PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PERUGIA Data 05/12/2017 Ora 22:46:49

Ufficio provinciale - Territorio Pag. 2 - Segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2013 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 21745

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 619 del 31/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TODI(PG)

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare 2177 Registro Generale 16922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1225/1 del 23/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in TODI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2014 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 17403

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1227 del 23/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in TODI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2014 - Registro Particolare 2257 Registro Generale 17404

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1257 del 01/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in TODI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2016 - Registro Particolare 17842 Registro Generale 25269 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 3239 del 19/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TODI(PG)

Direzione Provinciale di PERUGIA Data 05/12/2017 Ora 22:46:49

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso. Si evidenziano invece il vincolo idrogeologico R.D. 3267/23, come evidenziato nell'allegato del P.R.G. Vigente (allegato 26).

QUESITO N.4

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

Poiché l'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da varie unità immobiliari si evidenzia che ci potrebbero essere vincoli ed oneri di natura condominiale, che non è stato possibile quantificare, in quanto il complesso è attualmente semi-disabitato.

QUESITO N.5

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

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

QUESITO N.6

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

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

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione;

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fomisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in Voc. Rosceto nel Comune di Todi.
Le proprietà esegutate sono costituite da due appartamenti, di cui uno posto al piano terra, ed un altro appartamento duplex posto al piano primo ed al piano secondo dello stesso stabile, nonché da un posto auto, un box moto ed un garage sifi al piano interrato.
La proprietà è localizzata in un complesso edilizio costituito da numerose unità immobiliari, e da un piano interrato comune a tutte su cui sono localizzati fondi e garage.
Tale complesso si affaccia su una piazza destinata in parte a parcheggio, e confina con la strada comunale che dal santuario Colle Valenza porta a vocabolo Rosceto, a poca distanza dal castello omonimo, piccolo centro abitato delle campagne tuderti.
L'edificio è realizzato con una struttura portante in c.a. costituita da telai di travi e pilastri successivamente tamponati in laterizio. I solai sia di piano che di copertura sono in latero-cemento e la fondazione è composta da travi continue in c.a.
Le pareti del piano interrato sono composte da setti in c.a. gettati in opera.
Esternamente l'edificio è stato intonacato e tinteggiato e presenta alcune parti dotate in rivestimenti in pietra, aventi solo funzione decorativa. La copertura è rifinita a coppi.
L'edificio è stato costruito circa dieci anni fa, a seguito del permesso a costruire n. 188 del 12/06/2008 e successive varianti (**allegato 20**).
L'immobile in generale è buone condizioni di conservazione, ma comincia a presentare i primi effetti dell'incuria e della mancanza di manutenzione dovuta al non utilizzo.
Buona l'esposizione.

- 1. Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8:** è posta al piano terra ed è costituita da un vano unico destinato a soggiorno ed angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno. E' dotato inoltre di una corte esterna esclusiva. Tutte le stanze sono dotate di finestre in legno, con oscuramento ottenuto da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle. Sono assenti i rivestimenti della cucina e del bagno dove inoltre è presente come unico sanitario il piatto doccia. Non sono presenti i corpi illuminanti. Pur essendo presente il vano di alloggiamento della caldaia posto sulla



parte esterna dell'appartamento non vi è la stessa. All'interno sono presenti i radiatori, tranne uno. L'impianto elettrico è presente ma pur essendoci i frutti non sono state applicate le placche di finitura.

Nelle condizioni attuali l'appartamento non è utilizzabili. Inoltre soffre di problemi di risalita di umidità, in alcune porzioni delle pareti perimetrali. Gli impianti, pur non essendo completi, sono comunque da ritenersi a norma. La corte esterna destinata a giardino è interamente recintata ed è accessibile da un piccolo cancello pedonale. Intorno al fabbricato corre un marciapiede perimetrale in cotto.

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

vano	sup. netta (in mq)	altezza
soggiorno/angolo cottura	23.39 mq	2.70 m
camera	14.00 mq	2.70 m
disimpegno	3.91 mq	2.70 m
bagno	4.28 mq	2.70 m
TOTALE	45.58 mq abitabile	

2. **Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009:** è posta al piano primo e secondo, articolandosi come duplex. L'unità è costituita al piano primo da un ingresso, su cui si affaccia un soggiorno con angolo cottura e da un bagno. Al piano secondo, si trova una camera da letto, con wc ed un piccolo balcone. I due piani sono collegati da una scala interna. L'accesso al piano primo avviene tramite un'ampia scala esterna esclusiva con verone.

Tutte le stanze sono dotate di finestre in legno, con oscuramento ottenuto da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle, come i rivestimenti della cucina e dei bagni, dotati di tutti i sanitari. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento composto da radiatori e caldaia. L'impianto elettrico è completo anche dei corpi illuminanti. La scala interna è rivestita in pietra. Nell'appartamento è presente un camino.

Nelle condizioni attuali l'appartamento è abitabile. Gli impianti sono da ritenersi a norma.



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

vano	sup. netta (in mq)	altezza
ingresso	13.00 mq	2.70 m
soggiorno/angolo cottura	18.20 mq	2.70 m
disimpegno	2.76 mq	2.70 m
bagno	4.00 mq	2.70 m
camera	14.00 mq	2.70 m
wc	1.64 mq	2.70 m
balcone	3.00 mq	
verone	6.00 mq	
scala esterna	6.00 mq	
TOTALE	53.60 mq abitabile + 15.00 mq snr	

3. **Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1:** composto da tre lati chiusi, ed uno aperto, in adiacenza ad altri. Il posto auto è utilizzabile.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
posto auto	13.10 mq	3.00 m
TOTALE	13.10 mq	

4. **Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1:** composto da box moto, in adiacenza ad altri. Il box moto è utilizzabile.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
box moto	6.13 mq	2.50 m
TOTALE	6.13 mq	

5. **Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1:** garage chiuso su tre lati e dotato di porta carrabile in metallo.

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



vano	sup. netta (in mq)	altezza
garage	15.67 mq	2.50 m
TOTALE	15.67 mq	

QUESITO N.8

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

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

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

QUESITO N.9

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

In base alle verifiche fatte non si ritiene necessario aggiornare l'accatastamento del bene, in quanto le planimetrie reperite dall'ufficio catastale risultano conformi nella sostanza allo stato di fatto.

QUESITO N.10

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

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Todì l'edificio ricade in un ambito a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata MACROAREA CENTRO RURALE DI ROSCETO: DPr 3 PdL "PME scs", che è assimilabile ad una zona di tipo B.

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



L'area è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 (allegato 26).

QUESITO N.11

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

Per quanto concerne gli immobili identificati al:

1. Foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, visura n. PG0065428;
2. Foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, visura n. PG0065432;

Sono conformi a quanto riportato negli elaborati presenti nella variante al P.C. n. 188 del 12/06/2008 e successive modifiche, approvato con prot. 26302 del 07/07/2009.

Per quanto concerne gli immobili identificati al:

3. Foglio 144, mapp. 876 sub. 16, visura n. PG0065433;
4. Foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, visura n. PG0065435;
5. Foglio 144, mapp. 876 sub. 19, visura n. PG0065438.

Sono conformi a quanto riportato negli elaborati presenti nella variante al P.C. n. 326 del 03/10/2007 e successive modifiche, approvato con prot. 26425 del 24/07/2009.

Nella pratica presente in Comune è stato possibile reperire la domanda del rilascio del certificato di agibilità con prot. n. 34345 del 28/09/2009, con all'interno le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti (allegato 20).

QUESITO N.12

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

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Gli immobili risultano intestati al [REDACTED] e attualmente non sono occupati.

QUESITO N.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.

Non sussiste il caso.

QUESITO N.14

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

Non sussiste il caso.

QUESITO N.15

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

L'abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8 posta al piano terra, ha un impianto elettrico che può considerarsi a norma pur non essendo stato del tutto completato in quanto non è dotata di corpi illuminanti, placche di finitura ai frutti già montati. Inoltre l'impianto di riscaldamento è anch'esso realizzato a norma, ma in questo momento non è stata montata la caldaia nell'apposito vano predisposto all'esterno e è manchevole di un radiatore.

Per consentire l'utilizzabilità dell'appartamento occorre completare i lavori descritti e ciò comporterà una spesa stimata intorno a circa € 3.000,00.

Come già detto sono comunque presenti negli atti depositati in comune sia le dichiarazioni di



conformità di tutti gli impianti che dei progetti degli stessi.

Per quanto riguarda:

- Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009,

così come per:

- l'autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1;
- Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1;
- Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1,

tali immobili presentano impianti completi ed a norma e sono presenti negli atti depositati in comune sia le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti che dei progetti degli stessi.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Per gli immobili pignorati al [REDACTED] [REDACTED] dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in cinque Lotti e cioè:

LOTTO 1

Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8

LOTTO 2

Abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp.

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009,

LOTTO 3

Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1;

LOTTO 4

Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1;

LOTTO 5

Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1,

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20 %, di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato verrà adottato il sistema per comparazione con beni analoghi venduti nella stessa area in tempi recenti, prendendo come parametro di riferimento il mq. Catastale. Si considera la superficie commerciale "a corpo" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica campione di alcune misure sul posto. Il valore di stima comprende sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue. Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra IV trimestre 2017 (**allegato 27**) prendendo a riferimento le indicazioni delle città limitrofe a quella in esame. Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% delle terrazze. Incrementando del 10% (corrispondente all'incidenza media stimata delle tramezzature e delle murature portanti) si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona periferica di una frazione del comune di Todi, si stima che il valore di un immobile ad uso residenziale da ristrutturare a mq va da un minimo di 900 euro/mq ad un massimo di 1500 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente alcuni aspetti quali la bella posizione panoramica dell'edificio e la dimensione ridotta dei singoli lotti, le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, si ritiene congruo il valore di **1300,00 euro/mq** fatte salve alcune considerazioni specifiche che sono state fatte di seguito per ciascun lotto.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8

L'appartamento in questo momento risulta NON ABITABILE, ma avendo già considerato l'importo necessario per portarlo a suo completo utilizzo, tenendo conto della presenza di una corte esterna di discrete dimensioni, completamente recintata e dotata di un cancello di ingresso autonomo, pavimentata lungo il perimetro dell'edificio con un marciapiede in cotto, della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogeneo, si ritiene congruo il valore di **1400,00 euro/mq**.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 1	45.58 mq	€ 1400,00	€ 63.812,00

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



LOTTO 5

Diritti di piena proprietà Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1,

Si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 5 autorimessa	15.67 mq	€ 700,00	€ 10.969,00
			€ 10.969,00

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

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

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.20

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

Non sussiste il caso.

La presente relazione peritale si compone di:

Ing. Luca Ferretti- via G. Mameli,4-Foligno 06034 (PG)- tel. 335.5857394



appartamento			
			€ 63.812,50

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà abitazione distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009.

L'appartamento in questo momento risulta ABITABILE, tenendo conto della presenza di un ingresso esterno autonomo, della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogeneo, si ritiene congruo il valore di **1300,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 2 appartamento	53.60 mq	€ 1300,00	€ 69.680,00
scala+verone+balcone	15.00 mq	€ 325,00	€ 4.875,00
			€ 74.555,00

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1.

Si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 3 autorimessa	13.10 mq	€ 700,00	€ 9.170,00
			€ 9.170,00

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà Autorimessa distinta al C.U. del detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1;

Si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 4 autorimessa	6.13 mq	€ 700,00	€ 4.291,00
			€ 4.291,00



- n. 33 pagine dattiloscritte;
- n. 27 allegati numerati dal n.1 al n. 27;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;

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

Foligno, 07 aprile 2018

IL CTU INCARICATO

Ing. Luca Ferretti

