

**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. 125/2015 R.G.E.**

**Promossa da : OMISSIS**

**contro**

**OMISSIS**

\* \* \* \* \*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. SALCERINI Simone

**Procuratori Legali:** OMISSIS (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 ipocatastale ai fini della storia ventennale dell'immobile pignorato sito in Comune di Marsciano – Via Molinella n.c.24( in Catasto Via Molinella s.n.) e distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 152 con la particella 934 sub 4 (abitazione in villino piano primo e secondo), 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. Faccio notare che fa parte della suddetta U.I. esecutata anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali e comuni ed in particolare sul B.C.N.C. (corte,portico e scala condominiale) distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 152 con la part. 934 sub 8.

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

OMISSIS per i diritti di proprietà pari ad 1/1 (All. N. 3/a-pagina 2 –Foglio 152 part. 934 sub 4-evidenziato in giallo) , la visura catastale storica della abitazione distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune con la particella 934 sub 4 del Foglio 152 (All. N. 3/b), visura catastale storica del Bene Comune Non Censibile distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con la particella 934 sub 8 del Foglio 152 (All. N. 3/b1), visura catastale storica del terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune con la part.934 (ex 165/b) del Foglio 152 (All.N. 3/b2-evidenziato in verde), la planimetria depositata in Catasto dell’immobile esecutato (All. N. 3/c - part.934 sub 4 - abitazione in villino piano primo e secondo), elaborato planimetrico dove viene indicato l’ubicazione della suddetta U.I. esecutata (All.N. 3/d-Foglio 152 part. 934 sub 4) rispetto ad altre U.I. intestate sempre al OMISSIS compreso il Bene Comune Non Censibile (part. 934 sub 8) che appunto distingue la corte,il portico e la scala condominiale.

Per quanto riguarda i confinanti ( scala condominiale, corte condominiale da più lati, particella 934 sub 3 , s.a.) gli stessi vengono identificati con le particelle estrapolate dall’elaborato planimetrico depositato in Catasto (All.N. 3/d).

Eseguito anche, presso l’Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.) , le visure ipotecarie relativi ai nominativi del Sigg. **OMISSIS**.

Per ricostruire tutti i passaggi di proprietà che la Unità Immobiliare in

oggetto ha subito nel tempo, nonché le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, visionavo presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia, oltre il ventennio, le seguenti formalità:

- a) Atto di compravendita a rogito Notaio ((All.N. 6- da me acquisito presso l'Archivio Notarile di Perugia) del 03/05/1990 rep. 63008 Reg.to a Perugia il 14/05/1990 al N. 2706 e trascritto a Perugia il 11/05/1990 al N. 6392 del registro particolare.

Con il suddetto atto OMISSIS acquistò da OMISSIS il terreno, in parte edificabile, sito in Comune di Marsciano e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 152 con la part. 934 (ex 165/B) di Ha 0.24.60 col R.D. di £ 27.060 e R.A. di £ 22.140 e sul quale successivamente è stato edificato l'intero fabbricato ,di cui fa parte la U.I. eseguita e attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 152 con la part. 934 sub 4 (abitazione), con Concessione Edilizia N 1084 del 05/05/1990 Prot.8920 rilasciata dal Comune di Marsciano a OMISSIS e successive Varianti descritte più in avanti.

Al suddetto atto è intervenuta la moglie del Sig. OMISSIS, Sig.ra OMISSIS, la quale dichiarò che l'acquisto del suddetto terreno era solamente di proprietà del coniuge Sig. OMISSIS avendolo acquistato con propri beni personali.

La suddetta vendita veniva fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso da allora, con tutti di quanto venduto i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, infissi, attinenze e pertinenze servitù

attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice.

b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 22 maggio 2015 rep. 564/2015-Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto- trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 03 giugno 2015 al n. 8598 del registro particolare;

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

Il suddetto pignoramento grava su il seguente immobile sito in Comune di Marsciano- Via Molinella n.c. 24 - e precisamente distinto:

- 1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 152 con la particella 934 sub 4- (abitazione al piano primo e secondo)- z.c.- – Cat. A/7- Cl. 2 – vani 9- r.c. € 836,66;

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;

c) ISCRIZIONE relativa a ipoteca legale derivante da ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99 – emessa da OMISSIS del 05 novembre 2015 Rep. 1560/8015 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 06 novembre 2015 al n. 3680 del registro particolare per totali € 155.810,46;

5

- a favore di OMISSIS per la quota di proprietà pari ad 1/1 (All. N. 8);
- contro OMISSIS per i diritti pari ad 1/1 di proprietà .

La suddetta ipoteca grava sul seguente immobile sito in Comune di Marsciano - Via Molinella n.c.24- e precisamente distinto:

1)-al Catasto Fabbricati al Foglio 152 con la particella 934 sub 4- (abitazione in villino al piano primo e secondo)- z.c.- – Cat. A/7- Cl. 2 – vani 9- r.c. € 836,66;

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

N.B. = Nella certificazione notarile (All.N. 2) detta ipoteca legale non risulta menzionata in quanto risulta iscritta il 06/11/2015 e quindi successivamente alla redazione della stessa certificazione notarile datata 07/09/2015.

Inoltre per descrivere le formalità contro,di cui sopra, ho dovuto visionare anche altre formalità che però non interessano l'immobile in questione (Note iscrizioni n. 5248 del 30/06/2006, n. 2813 del 07/09/2015 e n. 12509 del 20/07/2016).

In data 13 maggio 2016 richiedevo per e-mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marsciano l'estratto per riassunto di atto di matrimonio del Sig. OMISSIS,che mi veniva inviato sempre per e-mail il 17/05/2016(All.N. 9).

Dall'estratto di matrimonio risulta che OMISSIS in data OMISSIS ha contratto matrimonio in Comune di Marsciano con la Sig.ra OMISSIS,nata a OMISSIS senza aver stipulato inizialmente

## 6

convenzione matrimoniale che invece è stata scelta successivamente con atto a rogito Notaio Luca Domenici del 23/12/2011 mediante il quale i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni (Vedere annotazione All.N. 9 ).

Sempre in data 13 maggio 2016, per e-mail (all.N. 10), presentavo al Comune di Marsciano-Ufficio Urbanistica- istanza per accesso agli atti relativa alla visione ed estrazione copie dei titoli abilitativi inerenti la costruzione del complesso edilizio di cui fa parte la U.I. eseguita.

In data 13/06/2016 ritiravo presso il Comune di Marsciano la documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi del fabbricato su cui insiste la U.I. eseguita e cioè:

- Concessione Edilizia n. 1084/1990 del 5/5/1990 Prot.8920 , con elaborati grafici, relativa ai lavori di nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione con accessori, rilasciata dal Comune di Marsciano al Sig. OMISSIS, (All. N. 11 – Licenza Edilizia) –( All. N. 12 – elaborato grafico piano primo e secondo);
- Autorizzazione Edilizia n. 1084/1990 del 9/5/1990 Prot. 9024 inerente la realizzazione di un passo di accesso rilasciata dal Comune di Marsciano al Sig. OMISSIS -( All.N. 13 );
- Variante Concessione Edilizia n. 2282/1991 del 10/09/1991 Prot. 15871 rilasciata dal Comune di Marsciano al Sig. OMISSIS ( All. N.14 –Conc. Edil.) – (All.N. 15 –elaborato grafico piano primo e secondo).

N.B. = Per le suddette Conc. Edil. n.1084/1990 e n. 2282/1991 è stata rilasciata l'agibilità N° 82/46-92 del 29/02/1992 ma riguarda il

7

piano terra (laboratori, magazzino, ingresso e w.c – All. N. 16).

- Denuncia inizio attività (DIA) Pratica n. 0699/2001 Prot. 24294 del 27/10/2001 relativa a lavori di manutenzione straordinaria ( All. N. 17–DIA) – (All.N. 18 –elaborato grafico copertura).

- Permesso di Costruire n. 2929/2004 del 27/05/2004 rilasciato dal Comune di Marsciano al Sig. OMISSIS ( All. N. 19–P.d.C.) – (All.N. 20 –elaborato grafico piano primo e copertura) inerente la trasformazione del terrazzo soprastante il portico in locale abitativo e terrazzo a livello del piano secondo.

Successivamente al rilascio della suddetta menzionata agibilità non ne risultano rilasciate o asseverate altre.

Sempre in data 13/06/2016 richiedo e ritiro il certificato di residenza di OMISSIS ( All.N. 21).

Avuto a disposizione quanto strettamente necessario fissavo per il giorno 07/07/2016 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile in oggetto sito in Comune di Marsciano – Via Molinella n.c.24 - e di ciò ne dovo comunicazione scritta in data 20/06/2016 con Racc.te A/R e per Posta Certificata sia alla parte esecutata, sia al Creditore procedente ed al suo Legale, nonché all'altro Creditore OMISSIS (All.N. 22 ).

Il giorno 07/07/2016 alle ore 9,30, con il mio collaboratore Geom. OMISSIS, mi recavo presso l'immobile in oggetto sito in Comune di Marsciano – Via Molinella n.c. 24- e non ho potuto effettuare il rilievo dell'immobile stante l'assenza dell'Esecutato.

Ho atteso per circa quaranta minuti l'arrivo dell'interessato suonando ripetutamente il campanello ubicato all'esterno del cancello pedonale di

## 8

ingresso alla corte di pertinenza dove insiste il fabbricato.

Prima di andarmene ho lasciato nella cassetta della posta una copia della lettera racc.ta inviata alle parti in causa nonché ricevuta di avviso di sopraluogo.



Nella suddetta lettera (All.N.23) lascio un messaggio del seguente tenore:

“ Con riferimento a questa lettera la prego di contattarmi entro e non oltre due giorni “.

Senza aver potuto effettuare il rilievo, redigevo il verbale di sopraluogo ( All. N. 24).

Lo stesso giorno del sopraluogo alle ore 18,38 ricevevo sul mio cellulare una telefonata dell'Avv.to OMISSIS ,legale della Sig.ra OMISSIS,moglie dell'Esecutato, il quale mi informava che la sua Cliente gli aveva fatto vedere la lettera, che avevo lasciato in mattinata nella cassetta della posta. Inoltre mi chiedeva se fossi stato disponibile ad effettuare un secondo sopraluogo che decidemmo insieme, dopo che lo stesso aveva di nuovo consultato la sua Cliente, per il giorno 12/07/2016 alle ore 11,00.

Il giorno 12/07/2016 alle ore 11,00, con il mio collaboratore Geom. OMISSIS, mi recavo nuovamente presso l' immobile in oggetto sito in Comune di Marsciano – Via Molinella n.c. 24- e questa volta ho potuto effettuare il rilievo dell' immobile esecutato.

Assistito dal mio Collaboratore ho eseguiti i rilievi di rito,che ho rappresentato nelle planimetrie (All.N. 25 –appartamento in villino-) ed ho effettuato una serie di documentazione fotografica(All.N. 26).

Alla fine delle operazioni di rilievo ,alle quali ha presenziato la Sig.ra OMISSIS, ho redatto il secondo verbale di sopraluogo (All. N. 27)

## 9

che è stato sottoscritto solo da me e dal mio Collaboratore in quanto la Sig.ra OMISSIS si è rifiutata di firmare.

Comunque nel verbale di sopraluogo ho riportato le dichiarazioni fatte dalla Sig.ra OMISSIS il cui tenore viene trascritto di seguito:

In data 21 luglio 2016 l'Avv.to OMISSIS mi inviava per e-mail la seguente documentazione:

**-Provvedimenti temporanei ed urgenti del Tribunale di Perugia R.G. N. 2817/2013 CRON: 7016 (All. N.29). Con detti provvedimenti il Tribunale di Perugia assegnava la casa coniugale, di cui alla presente esecuzione, alla Sig.ra OMISSIS, che occupava e vi viveva con le due figlie maggiorenni. Inoltre ordinava al Sig. OMISSIS di lasciare libero entro 30 giorni la parte dell'abitazione dallo stesso occupata. Sempre con il suddetto provvedimento il Tribunale di Perugia inoltre poneva a carico del Sig. OMISSIS l'onere di pagare le utenze domestiche della casa coniugale (luce, gas, acqua, nettezza urbana e riscaldamento).**

Attualmente l'abitazione in oggetto è

**10**

occupata ed abitata dalla sola Sig.ra OMISSIS.

-Verbale di rilascio immobile (All.N.30) emesso il 10/03/2016 dal Tribunale di Spoleto, mediante il quale veniva ordinato al OMISSIS di lasciare libera l'abitazione coniugale nonché intimava allo stesso di asportare entro il 05/05/2016 tutti i beni di sua proprietà.

-Perizia di stima, redatta dal Geom. OMISSIS, comprendente, tra l'altro, anche la valutazione della U.I. eseguita (All.N. 31).

Successivamente ,e cioè in data 28/07/2016, mi ritornava indietro la lettera Racc.ta A/R inviata al Sig. OMISSIS per fine giacenza (All.N.32).

Faccio presente che fino alla data del 25/10/2016 non è stato trascritto il provvedimento del Tribunale di Perugia R.G. n. 2817 del 26/09/2013 (All. N. 29) con il quale veniva assegnata la casa coniugale alla Sig.ra OMISSIS.

Non è stata nemmeno presentata la voltura catastale. Inoltre l'iscrizione di cui al punto c) emessa da OMISSIS iscritta il 06/11/2015 e cioè in data successiva all'assegnazione della casa coniugale alla suddetta Sig.ra OMISSIS.

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

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

Come previsto l'intera Consulenza viene inviata per raccomandate A/R al

**11**

debitore ed al Creditore procedente e per posta certificata a OMISSIS (altro Creditore inseritosi nel procedimento) ed al legale del Creditore Procedente.

In fede.

Spoletto, li 28/10/2016

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)