

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 201/2016

Promossa da:

**CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA
AVV.GALLIGARI MARIA GIOVANNA**

Nei confronti di:

..

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Dott. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

15/11/2017

(a seguito concessione proroga del 21/04/2017)

- R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI

PREMESSA

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

Con atto di pignoramento immobiliare del 17 Dicembre 2015 notificato a, via Delle Mura Castellane,21 – 061034 - Foligno, mediante consegna a mano alla moglie autorizzata al ritiro il 17/12/2015, trascritto contro del 19/01/2016 Reg.Particolare n. 1080, Reg.Generale 1434, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto Repertorio 1456/2015 del 17/12/2015, si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di .., relativamente agli immobili censiti catastalmente:

Porzione di fabbricato da cielo a terra, posto su tre livelli, sito in Foligno, frazione S. Eraclio, Via Delle Mure Castellane,21

Censita al Catasto Urbano del Comune di Foligno, al foglio 283,particelle:

179 sub.4, categoria A/3, P.1° e 2°, vani 5,

179 sub.3,categoria C/6, P.T., mq 28

(cfr.Fasc.di causa: Atto di pignoramento e Allegato 13).

Con decreto di nomina del 27 maggio 2016 e Giuramento dell'esperto del 06 ottobre 2016, (**allegato 1**) la S.V.Ill.ma nominava quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Spello, Viale Vitale Rosi n°6 ed Iscritto all'Albo degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Perugia al n.1018, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da Cassa di Risparmi dell'Umbria SPA, contro .. (debitore esecutato), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

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 pignocamento, 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.

QUESITO N.5

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

QUESITO N.6

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

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

QUESITO N.8

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

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

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

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

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

QUESITO N.9

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

accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

QUESITO N.10

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

QUESITO N.11

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

QUESITO N.12

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

QUESITO N.13

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

QUESITO N.14

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

QUESITO N.15

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

QUESITO N.17

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

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

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

QUESITO N.19

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

QUESITO N.20

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 14986962313-3 (**allegato 2**) del 23/11/2016 spedita in data 24/11/2016, indirizzata a ... via Delle Mura Castellane,21 – 061034 - Foligno, e a mezzo pec (**allegato 3**) all'Avvocato Galligari Maria Giovanna, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 30/11/2016 alle ore 10:00 presso il proprio studio in Spello, via V. Rosi n°6 e che in data 02/12/2016 sarebbe seguito sopralluogo presso i beni immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, più precisamente :

Censita al Catasto Urbano del Comune di Foligno, al foglio 283, particelle:

179 sub.4, categoria A/3, P.1° e 2°, vani 5,

179 sub.3, categoria C/6, P.T., mq 28.

La A.R. è tornata al mittente per compiuta giacenza il 30/12/2016 (**allegato 4**).

In data 22/11/2016 la scrivente si recava presso gli Uffici del Comune di Foligno, area governo del territorio, sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia, e faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi (codice istanza 2207/2016) (**allegato 5**) relative:

- alla pratica edilizia n° 511 dell'anno 2004;
- alla pratica edilizia n° 315 dell'anno 2004;

entrambe a nome di

Tali documenti sono stati ritirati in data 20/12/2016.

In data 21/11/2016 la scrivente reperiva le visure storiche dell'immobile esecutato Foglio 283 part.Illa 179 sub 3 n° T125965 (**allegato 6**) e Foglio 283 part.Illa 179 sub. 4 n° T126560 del 21/11/2016 (**allegato 7**).

In data 22/11/2016 la scrivente si è recata presso lo Sportello Catastale Decentrato del Comune di Foligno e reperiva la visura per soggetto dei beni esecutati:

Foglio 283 part.Illa 179 sub 3 visura n° T98926 e Foglio 283 part.Illa 179 sub. 4, visura n° T98926 del 21/11/2016 (**allegato 8**).

In data 25/11/2016 sono state fatte ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto, ottenendo copia delle planimetrie catastali relative ai beni esecutati:

Planimetria prot.n.PG0201860 per l'immobile censito catastalmente Comune di Foligno, Foglio n. 283 P.IIa 179 sub 4 (**allegato 9**);

Planimetria prot.n.PG0201858 per l'immobile censito catastalmente Comune di Foligno, Foglio n. 283 P.IIa 179 sub 3 (**allegato 10**).

In data 02/12/2016 la scrivente si presentava presso i beni immobili oggetto di esecuzione insieme all'ing. Luca Ferretti, riuscendo ad effettuare l'accesso presso l'immobile, poiché era presente la signora .. , qualificatasi come la moglie del proprietario (**allegato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**) .

In data 20/01/2017 la scrivente si recava presso l'ufficio del servizio stato civile e demografico del Comune di Foligno per verificare la situazione anagrafica dell'esecutato, ritirando nella stessa data copia del certificato dello stato di famiglia (**allegato 11**).

In data 17/03/2017 è stata fatta richiesta presso gli uffici del servizio rischio sismico e programmazione interventi sul rischio idrogeologico in Foligno copia conforme n° 060341 prot. 17/03/2017 degli elaborati relativi al deposito strutturale prot. N° 73583 del 08/03/2005 (**allegato 12**).e della comunicazione di fine lavori depositati con prot. N° 320391 del 03/11/2005 (**allegato 13**).

In data 22/03/2017 la sottoscritta si recava presso la Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - territorio, servizio di pubblicità Immobiliare per eseguire 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 (**allegato 14**).

PROVENIENZA

Come indicato nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c,

- per quanto riguarda il Foglio 283 part.IIa 179 sub 3 (ex 179 sub.1)

.. acquista da .., nato a Spello il 03/01/19419 e .. nata a Foligno il 09/05/1927, per ½ ciascuno, per essere ad essi pervenuto in servitù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Biavati, Notaio in Perugia del 27/01/1981 rep. 122012/9667, registrato a Perugia il 13/02/1981 al n. 1524 e trascritto a Perugia il 14/02/1981 al n. 2361 di formalità; (atto per il quale i signori .. nato a Foligno il 17/05/1904, .. nato a Foligno il 11/05/1907, .. nato a Foligno il 22/12/1909, .. nato a Foligno il 16/02/1920, . nata a Foligno il 25/11/1912 e .. nata a Foligno il 16/04/1918, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendevano ai signori .., nato a Spello il 03/01/19419 e .. nata a Foligno il 09/05/1927 per ½ ciascuno di piena proprietà, il vano ad uso fondo posto in Comune di Foligno, Sant'Eraclio, via Mura Castellane, censito al catasto fabbricati di Foligno alla partita 3609 al foglio 283 par.IIa 179 sub.1.

Con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Luigi Napolitano, notaio in Foligno, del 05/12/ 2001, rep. 21950/8018 e trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 07/12/2001 al n. 18353 di formalità i signori .. nato a Spoleto il 31/01/1919 e .. nata a Foligno il 09/05/1927, coniugi in comunione dei beni legale, vendevano al signor .. (cognome) .. (nome) natao a Cuenca (Ecuador) il 23/03/1969, bene personale, la piena proprietà sul garage al piano terra posto in comune di Foligno, frazione Sant'Eraclio, via Mura Castellane, censito nel catasto fabbricati al foglio 283 part.IIa 179 sub.3.

-per quanto riguarda il Foglio 283 part.IIa 179 sub 3 (ex 179 sub.1)

Ante ventennio di proprietà del signor .. (nato a spello il 31/01/1919), bene personale, per essere ad esso pervenuto, da ultimo, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Tommaso Biondi, Notaio in Foligno, del 25/06/1946, registrato a Foligno il 03/07/1946 al n.6 volt. 146 e trascritto a Foligno il 13/07/1946 al n. 177 di formalità.

Con atto notarile pubblico di compravendita a Dott. Luigi Napolitano, notaio in Foligno, in data 05/12/ 2001, rep. 21950/8018 e trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 07/12/2001 al n. 18352 di formalità il signor ..nato a Spello il 31/01/1919, bene personale, vendeva al signor . (cognome) .. (nome) natao a Cuenca (Ecuador) il 23/03/1969, bene personale, la piena proprietà sulla porzione di fabbricato posta in Comune di Foligno, frazione Sant'Eraclio, via Mura Castellane, censita nel catasto fabbricati al Foglio 283 part.IIa 179 sub.4 (***cfr.Fasc.di causa: certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.***).

Si evidenzia che nell'atto notarile pubblico di compravendita a Dott. Luigi Napolitano, notaio in Foligno, in data 05/12/ 2001, rep. 21950/8018 e trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 07/12/2001 al n. 18352 (**allegato 15**), allegato l'acquirente .. ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la signora .., ma che quanto in contratto è escluso dalla comunione dei beni perché surrogato

ad immobile personale. La signora .. conferma la veridicità della dichiarazione del marito e a sua volta dichiara di non avere eccezioni o pretese da far valere al riguardo.

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 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 della certificazione ipocatastale storico ventennale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03/08/1998, risultava composta da:

Atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria in data 08/01/2016;

Fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria composto da:

1. Nota di trascrizione al ruolo o nota di accompagnamento del ricorrente;
2. Atto di pignoramento immobiliare;
3. Atto di precetto;
4. Istanza di vendita (art. 41 IV comma D.Lgs 385/93);
5. Deposito nota di trascrizione e certificazione notarile ex art. 567 c.p.c nella procedura esecutiva 09/2016;
6. Nota di trascrizione registro generale n° 1434, registro particolare n° 1080, presentazione n° 76 del 19/01/2016;
8. procura alle liti datata 30 ottobre 2015.

La sottoscritta 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: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Il Certificato notarile non includeva la planimetria catastale relativa agli immobili pignorati, pertanto la scrivente, in data 25/11/2016, provvedeva all'acquisizione della stessa presso gli

Uffici dell'Agencia del Territorio di Perugia, così come venivano reperiti i progetti e le autorizzazioni edilizie dell'immobile presso gli uffici urbanistici del Comune di Foligno, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza".

Il cespite pignorato sopra descritto risulta:

Censito al Catasto Urbano del Comune di Foligno, al foglio 283, particelle:

179 sub.4, zona censita 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 87 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 87 mq, rendita 253,06 euro, indirizzo via Mura Castellane n° 21, P.1° e 2°;

179 sub.3, zona censita 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 59,26 euro, indirizzo via Mura Castellane n° 21, P.T;

e sono correttamente intestate al sig. ..., nato in Ecuador il 23/03/1969, CF ..., proprietari per 1/1 bene personale.

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

DIA 315/2004 prot. 34089 del 22/06/2004 così composta (allegato 16):

- Cartellina
- Modulo per denuncia inizio lavori
- documentazione fotografica
- relazione tecnica illustrativa.

DIA 315/2004 prot. 44518 del 04/08/2004 così composta (allegato 17):

- Cartellina
- Comunicazione da parte del Comune prot. 48121 del 25/08/2004
- Relazione tecnico illustrativa
- Tavole dello stato attuale e di progetto

DIA in sanatoria 511/2004 prot. 116 del 03/01/2005 così composta (allegato 18):

- Modulo per denuncia inizio lavori
- Lettera della procura della Repubblica data 17/03/2006 prot. 1958/2005 R.G. mod. 21 con oggetto indagini preliminari nei confronti di ..., con richiesta al comune sull'esito del rilascio del permesso a costruire delle opere abusive
- Documentazione fotografica recante il timbro della commissione edilizia del 01/02/2005 che esprime parere favorevole

- Relazione illustrativa
- copia del parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio del 01/02/2005
- copia della determina dell'oblazione per la definizione del procedimento in sanatoria
- Comunicazione sullo stato dei lavori firmata dal tecnico progettista architettonico e dal tecnico progettista strutturale
- Tavola dello stato attuale
- Tavola dello stato di progetto

DIA n° 511/2004 prot. 120 del 03/01/2005 (allegato 19) con successivo prot. 23213 del 19/04/2005 – Intervento di completamento dei lavori di manutenzione straordinaria composta dalla seguente documentazione:

- modulo richiesta
- Comunicazione sullo stato dei lavori firmata dal tecnico progettista architettonico e dal tecnico progettista strutturale
- doc. Fotografica
- stato di progetto con timbro del parere favore della commissione edilizia n° 23213 del 19/04/2005
- relazione illustrativa
- richiesta di riattivazione DIA 511/2004 - Relazione del progettista strutturale sugli interventi relativi al deposito al servizio Controllo datata il 17/03/2005
- copia della missiva inviata dal comune che dichiara che sotto il profilo amministrativo il signor .., ha ottemperato al pagamento dell'oblazione determinata con l'ordinanza n. 122 del 28/02/2005; che il pagamento dell'oblazione costituisce chiusura del contenzioso e archiviazione dello stesso.

- Raccomandata A.R. prot.120 del 01/02/2005 (allegato 20)

- Comunicazione del **Parere favorevole della Commissione Edilizia** espresso nella seduta del 26/04/2005 in merito alla DIA n° 120 del 03/01/2005 (allegato 21)

- **Ordinanza n°122 prot. 11380 del 28/02/2005** che determina l'oblazione per la definizione del procedimento in sanatoria (allegato 22)

- **Relazione del progettista strutturale** sugli interventi relativi al deposito al servizio Controllo datata il 17/03/2005 (allegato 23)

- **Ordinanza n°207 prot. 22007 del 13/04/2005** che verifica il pagamento dell'oblazione determinata con l'ordinanza n°122 del 28/02/2005, il cui pagamento costituisce la chiusura del

contenzioso e archiviazione dello stesso, ma chiede al Comando di Polizia municipale di riferire all' A.G. circa l'ulteriore corso del contenzioso amministrativo (**allegato 24**)

- **Deposito strutturale prot. 073583 del 08/03/2005** allegato all'inizio attività edilizia n° 23213 del 19/04/2005 (**allegato 12**)

Successivamente non risultano altri atti presentati e/o rilasciati dal Comune di Foligno ai fini urbanistici ai successori intestatari del bene.

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 22/03/2017 la sottoscritta si recava presso la Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - territorio, servizio di pubblicità Immobiliare per eseguire 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 (**allegato 13**). In base a tale ricerca risultava che vi fossero le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 07/12/2001, Reg. Part. 5412, Reg. Gen. 27218, pubbl. ufficiale Napolitano Luigi rep. 21151 del 05/12/2001 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Foligno;
- Iscrizione contro del 01/04/2004, Reg. Part. 2334, Reg. Gen. 10201, pubbl. ufficiale Napolitano Luigi rep. 25201 del 30/03/2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Foligno;
- Trascrizione contro del 19/01/2016, Reg. Part. 1080, Reg. Gen. 1434, pubbl. ufficiale Tribunale civile Spoleto rep. 1456 del 17/12/2015 – atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili;

Non si sono evidenziati altri 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.

QUESITO N.4

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

Trattandosi di una unità immobiliare autonoma cielo-terra, non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

QUESITO N.5

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

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

QUESITO N.6

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

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

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in via Mura Castellane n° 21, nel Comune di Foligno, articolato in tre piani fuori terra, posti di testa rispetto all'aggregato del quale fa parte. L'intero edificio è stato edificato nel periodo ante guerra e rimaneggiato più volte negli anni successivi. L'immobile si trova subito fuori le mura del castello di Sant'Eraclio ed è ad esse prospiciente.

L'immobile oggetto di perizia è composto da una rimessa, sita al piano terra, con accesso autonomo direttamente su via Mura Castellane, priva di collegamento verticale con

l'appartamento soprastante.

L'appartamento invece si articola su due piani ed ha un ingresso autonomo sulla facciata di sinistra dell'immobile.

La struttura è in muratura. I solai sono in latero-cemento, la copertura è a capanna, ristrutturata a seguito della DIA n° 511/2004. Da come si evince dalla relazione della pratica la struttura portante è composta da quattro capriate in ferro collegate mediante un cordolo metallico. La copertura è in coppi, la gronda esterna in zampini in legno.

Esternamente la facciata è intonacata con malta di cemento e calce e tinteggiata con una pittura attualmente piuttosto degradata.

L'immobile esternamente si presenta in condizioni normali di manutenzione, con una buona esposizione e luminosità vista la posizione di testa e la zona ove sorge.

All'appartamento si entra attraverso una porta che dà accesso ad una rampa di scala piuttosto ripida, attraverso la quale si arriva al piano sul quale si sviluppa la zona giorno, composta da due vani dei quali uno a destinazione cucina e l'altro a camera, servita da un piccolo bagno ricavato nel sottoscala.

Salendo si accede al piano secondo articolato in quattro stanze, così composte: un soggiorno, una cucina ed un piccolo disimpegno che serve un ripostiglio e un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici.

Le scale sono rivestite in graniglia, con i pianerottoli finiti in mattonelle.

Le stanze del primo piano sono pavimentate con mattonelle in monocottura, mentre quelle del piano secondo in mattonelle in graniglia nelle due stanze più grandi, mentre il ripostiglio e il bagno hanno il pavimento in mattonelle di monocottura. Tutte le stanze, compreso il vano scala sono tinteggiate, inoltre i bagni e la cucina che sono stati rivestiti fino ad una certa altezza da mattonelle.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno portanti vetro semplice, serviti da persiane in legno. Gli infissi esterni del vano scala, compreso il portoncino d'entrata sono in alluminio con vetro semplice.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti benché funzionanti sembrano aver subito variazioni negli anni e integrazioni non completamente a norma.

Al piano terra è ubicata la rimessa articolata in quattro stanze e con ingresso autonomo dall'appartamento. Si accede alla rimessa tramite una porta in pvc, che si apre sulla via principale. Questo piano non è collegato all'appartamento né mediante scala esterna né interna. L'unico elemento che li mette in comunicazione è una piccola finestra, che si affaccia sul vano scale posta nella stanza più ampia della rimessa.

Come detto il piano terra è composto due più grandi e una più piccola.

I locali se pur con vocazione catastale ed urbanistica a rimessa, vengono utilizzati dagli occupanti come rustico. Tuttavia non hanno caratteristiche residenziali in quanto le superfici aero-illuminanti non sono sufficienti a garantire le condizioni igienico sanitarie previste dalla

legge ed il pavimento non ha un adeguato isolamento dal terreno.

Accedendo dal disimpegno ci si affaccia ad una stanza più grande contenente dei divani, collegata ad un vano di dimensioni più ridotte dotata di un angolo cottura. Dei due vani solo quello adibito ad angolo cottura è dotato di finestra, seppur di dimensioni inadeguate. Il vano più grande ha solo una piccola finestrella, che si affaccia sulle scale di accesso all'appartamento.

Affianco all'ingresso di entrata di trova un'altra stanza attualmente adibita a wc.

Gli infissi esterni della rimessa sono in legno portanti vetro semplice privi di persiane.

I locali sono muniti di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti benché funzionanti sembrano aver subito variazioni negli anni e integrazioni non completamente a norma.

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

VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA	VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
Piano primo			Piano Terra		
vano scala	8,04		stanza 1	14,88	2,74
cucina	15,26	2,86	stanza 2	8,88	2,5
camera	7,74	3,10	stanza 3	3,13	
bag. sottoscala	4,76		disimpegno	2,15	
Piano secondo			Totale	29,04	
vano scala					
soggiorno	17,30	2,95			
cucina	7,00				
bagno	3,19				
disimp.	1,70				
ripostiglio	3,32				
Totale	68,31				

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.

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 Foligno ricade in zona "UC/CAA" - AGGREGATI STORICI – TAV. 2. PRG '97 (allegato 25).

QUESITO N.11

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

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

- Nel prospetto principale manca una piccola finestra posta in corrispondenza del vano a destra rispetto all'entrata. Tale finestra è indicata sia nella planimetria di progetto che in quella catastale. L'entrata principale è disegnata con architrave dritto, anziché ad arco, come nella realtà.
- Nel prospetto su via della Collina è indicata come apertura chiusa, ma in realtà oggi aperta, una finestra al piano terra, rappresentata invece giustamente nella planimetria catastale. La finestra è in corrispondenza del vano posto a destra dopo il secondo varco.

Non è stato possibile reperire il Certificato di abitabilità.

Per sanare le difformità indicate occorrerebbe richiedere un accertamento di conformità per modifiche interne ed esterne tramite presentazione di specifica SCIA e pagamento della relativa oblazione.

I costi relativi a tale operazione possono essere indicati in :

- Diritti di segreteria € 250,00
- Oblazione € 1.200,00
- Spese tecniche € 2.450,00

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.

Gli immobili, alla data del sopralluogo risultano di proprietà dell'esecutato e .. ed occupati attualmente dalla signora .. (moglie dell'esecutato) e dalla minore .. (figlia di ..).

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.

A fronte delle verifiche eseguite presso il Comune di residenza dell'esecutato, l'ufficiale d'anagrafe delegato verificava che .. attualmente è cancellato dall'anagrafe del Comune di Foligno.

Dal certificato risulta che .. è coniugato con .., residente a Foligno dal 14/08/1999.

Alla data del 06/09/2015 la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione:

..

Nato il 23/03/1969 a Cuenca (EC)

Coniugato con ..

...

Nata il 05/03/1971 a Rio Chico (EC)

Coniugato con ...

...

Nata il 17/10/2001 a Perugia

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).

Dalle ricerche effettuate non risulta essere presente un provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla moglie dell'esecutato.

QUESITO N.15

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

L'immobile è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia. Gli impianti benché funzionanti sembrano aver subito variazioni negli anni e integrazioni non completamente a norma. Al fine della regolarizzazione si ritiene necessario far redigere un certificato di rispondenza per gli impianti stessi, previa adeguamento alla normativa vigente. Il costo per tale operazione, alla luce di quanto riscontrato in loco ed in base all'esperienza della sottoscritta, può essere stimato in circa € 1.600,00.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 pignorato in danno al Sig. ., 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 un unico Lotto e cioè:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà, immobile siti in via Mura Castellane, 21 - Loc.Sant'Eraclio – Foligno: Appartamento Censito al Catasto Urbano del Comune di Foligno, al foglio 283, particelle:

- 179 sub.4, zona censita 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 87 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 87 mq, rendita 253,06 euro, indirizzo via Mura Castellane n° 21, P.1° e 2°,
- 179 sub.3, zona censita 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 59,26 euro, indirizzo via Mura Castellane n° 21, P.T.

QUESITO N.17

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

Considerate le caratteristiche 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 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 2016 (**allegato 26**). 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 urbana di una frazione del comune di Foligno, si stima che il valore di un immobile ad uso residenziale da ABITABILE a mq va da un minimo di 600 euro/mq ad un massimo di 800 euro/mq, ottenendo la media di 700 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare

al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che non è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima

L'appartamento in questo momento risulta ABITABILE, pertanto si ritiene congruo il valore di **700,00 euro/mq.**

Analogamente la rimessa per la quale si ritiene opportuno applicare un **valore minore pari a 500 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento			
P.T.-P.1-P.2	68,31	€ 700,00	€ 47.817,00
		Sommano	€ 47.817,00
Rimessa			
P.T.	29,04	€ 500,00	€ 14.520,00
		Sommano	€ 14.520,00
Totale			€ 62.337,00

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

- La presenza di alcune difformità urbanistiche (quesito 11);
- Gli impianti non sono a norma (quesito 14);
- L'appartamento è privo del regolare certificato di Abitabilità (€ 500,00).

Che ammontano quindi complessivamente a circa € 6.000,00

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.20

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

Il caso non sussiste.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 25 pagine dattiloscritte;
- n. 26 allegati numerati dal n.1 al n. 26;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;

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

Spello, 22 maggio 2017

IL CTU INCARICATO
Arch. Maria Luisa Guerrini

