

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini@alice.it

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n°610/2010 R.G. Es.

Promossa:

- CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Alessandra Bianchini in Corso Cavour n° 8/a – Città di Castello (PG),

contro:

Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Arianna De Martino, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 21 Giugno 2011 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini, alle ore 9,00.

Il sottoscritto nel giorno e nell'ora fissata prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art.

567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 124 9/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni

ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti

incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- 12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- 13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la

restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di vendita e di floppy-disc o cd-rom (contrassegnati con numero della

procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disc o cd-rom dovranno comprendere:

- a) un file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);
- b) n° 4 files di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della

relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 9 Dicembre 2011, alle ore 9.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e comunicazione e-mail (All. 1/1-2), comunicava alla parte esecutata, al creditore procedente, nonché ad eventuali creditori intervenuti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), il giorno 18 Luglio 2011 alle ore 9.00.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 18/07/2011 alle ore 9.00 il C.T.U., previo avviso a mezzo raccomandata r.r. e trasmissione fax, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, non riuscendo a eseguire l'accesso agli immobili fabbricati e il sopralluogo per l'assenza dell'esecutato e degli occupanti.

In data 19/07/2011 il C.T.U. inoltrava al G.E. richiesta di autorizzazione per l'accesso con l'ausilio della Forza Pubblica, che veniva autorizzato (All. 2).

Il giorno 16/09/2011 alle ore 18.00 il C.T.U., si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), rilevando l'occupazione degli stessi dal nominativo sulla cassetta della posta.

In seguito a ricerche il C.T.U. contattava telefonicamente l'occupante degli immobili di Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), fissando un appuntamento per il sopralluogo.

Il giorno 27/09/2011 alle ore 9.30 il C.T.U., previo accordi per le vie brevi, si recava presso gli immobili fabbricati oggetto dell'esecuzione in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

In data 05/10/2011 il C.T.U. riceveva lettera raccomandata dell'ESECUTATO nella quale dichiarava di non essere a conoscenza dell'ubicazione di alcuni immobili terreni in Fraz. Verchiano nel comune di Foligno (PG), non essendoci mai stato personalmente in quanto donati con atto di donazione e divisione dai propri genitori nell'anno 2005 (All. 3).

Il giorno 13/10/2011 alle ore 9.30 il C.T.U., su indicazioni dell'esecutato, si recava presso gli immobili terreni oggetto dell'esecuzione in Via Bevagna – Foligno (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

Il giorno 05/11/2011 alle ore 10.30 il C.T.U., su indicazioni

dell'esecutato, si recava presso alcuni degli immobili terreni oggetto dell'esecuzione in Fraz. Verchiano – Foligno (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Foligno (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, l'Ufficio del Registro di Foligno (PG), al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

- 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

- 12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 610/2010 R.G. Es. (All. 4/1-6), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 18/11/2010 al Reg. Part. n° .., a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. contro .., residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI FOLIGNO (PG)

A) C.F. Foglio n° .. particella n°1404 sub. 17

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, piano T, Rendita Euro 402,84,
Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);

I confini sono con parti condominiali, proprietà .. salvo altri.

B) C.F. Foglio n° .. particella n°1404 sub. 11

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 8, consistenza 18 mq, piano 1S, Rendita Euro 37,18,
Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);

I confini sono con parti condominiali, proprietà F .., salvo altri.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il 16/07/1966 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei diritti della proprietà superficiaria;
- (PG), per 1/1 dei diritti della proprietà dell'area.

Con proporzionali diritti condominiali sulle particelle Enti Urbani distinte al medesimo Foglio , particella n° 1404 , subalterni n° 32-33-34-35-36-37.

Si allegano la mappa catastale e le planimetrie catastali (All. 5/1-3), le visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (All. 6/1-6) degli immobili A) e B) al momento del pignoramento.

C) C.T. Foglio n° : particella n°52

TERRENO di 3.300 mq, qualità SEMINATIVO

classe 5, Reddito Dominicale euro 1,70, Reddito Agrario euro 1,36

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà e proprietà , fosso ;alvo altri.

D) C.T. Foglio n° : particella n°53

TERRENO di 850 mq, qualità PASCOLO CESPUGLIATO

classe 2, Reddito Dominicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,18

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà , alvo altri.

E) C.T. Foglio n° : particella n°8

TERRENO di 11.386 mq, qualità Porz. AA PASCOLO

classe 2, Reddito Dominicale euro 5,88, Reddito Agrario euro 4,70

TERRENO di 854 mq, qualità Porz. AA PASCOLO ARBORATO

classe 1, Reddito Dominicale euro 0,84, Reddito Agrario euro 0,71

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà

proprietà C

e ia, proprietà

F, , proprietà , strada comunale della

a, salvo altri.

F) C.T. Foglio n° , particella n°9

TERRENO di 720 mq, qualità BOSCO CEDUO

classe 2, Reddito Dominicale euro 0,45, Reddito Agrario euro 0,07

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, fosso , strada comunale

della , salvo altri.

G) C.T. Foglio n° particella n°14

TERRENO di 1.550 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

classe 5, Reddito Dominicale euro 0,88, Reddito Agrario euro 0,80

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con proprietà i, proprietà

proprietà salvo altri.

H) C.T. Foglio n° , particella n°39

TERRENO di 4.130 mq, qualità PASCOLO CESPUGLIATO

classe 2, Reddito Dominicale euro 1,71, Reddito Agrario euro 0,85

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con proprietà _____, proprietà _____
_____, proprietà _____, proprietà _____
_____, proprietà _____ a, strada vicinale _____,
salvo altri.

I) C.T. Foglio n° _____ particella n°205

*TERRENO di 7.600 mq, qualità PASCOLO ARBORATO
classe 1, Reddito Dominicale euro 7,46, Reddito Agrario euro 6,28
Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).*

I confini sono con stessa proprietà, proprietà _____,
_____ a, proprietà _____ di
_____, proprietà _____, fosso _____, strada
comunale della _____, salvo altri.

J) C.T. Foglio n° _____, particella n°206

*TERRENO di 280 mq, qualità BOSCO CEDUO
classe 2, Reddito Dominicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,03
Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).*

I confini sono con stessa proprietà, fosso _____ strada comunale
della _____, salvo altri.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO _____, nato a Foligno (PG) il _____
e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei
diritti della piena proprietà;

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali (All. 7/1-10) degli
immobili C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) al momento del pignoramento.

A seguito del decesso dell'usufruttuario _____, morto

in data 27/02/2008 (All. 10), risulta avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà, che dal punto di vista catastale è stato esplicitato dal C.T.U. con una apposita pratica di "Voltura d'intestazione immobili con ricongiungimento di usufrutto" presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (All. 32/1-4).

K) C.T. Foglio n° particella n°96

TERRENO di 3.230 mq, qualità SEMINATIVO

classe 4, Reddito Dominicale euro 5,00, Reddito Agrario euro 4,17

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà

, salvo altri.

L) C.T. Foglio n° particella n°306

TERRENO di 3.089 mq, qualità SEMINATIVO

classe 3, Reddito Dominicale euro 14,36, Reddito Agrario euro 15,16

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà

, salvo altri.

M) C.T. Foglio n° particella n°307

TERRENO di 151 mq, qualità SEMINATIVO

classe 3 Reddito Dominicale euro 0,70, Reddito Agrario euro 0,74

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con stessa proprietà, proprietà

, proprietà), strada provinciale n°

, salvo altri.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO _____, nato a Foligno (PG) il _____ e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali (All. 8/1-4) degli immobili K)-L)-M) al momento del pignoramento.

N) C.T. Foglio n° _____ particella n°726

TERRENO di 978 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

classe 1 Reddito Dominicale euro 10,30, Reddito Agrario euro 5,56

Fraz. Fiamenga, Comune di Foligno (PG).

I confini sono con proprietà _____ di _____

_____, salvo altri.

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO _____ nato a Foligno (PG) il _____ e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/3 dei diritti della piena proprietà;
- _____ nato a Foligno (PG) il _____ per 1/3 dei diritti della piena proprietà;
- _____, nata a Foligno (PG) il _____ per 1/3 dei diritti della piena proprietà.

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali (All. 9/1-2) dell'immobile N) al momento del pignoramento.

**Sull'unità immobiliare N) C.T. Foglio n° _____ particella n° 726
pende la trascrizione di un FONDO PATRIMONIALE, con atto
redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno, Rep. n°:
del _____ registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno il**

23/09/1998 al n° è trascritto presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari di Perugia il 17/09/1998 al n° Reg. Part.
(All. 11/1-14).

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

A) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), è situata in una zona semi-periferica dell'abitato di Foligno con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 200m+500m, ed è costituita da una porzione di fabbricato di un edificio residenziale di edilizia economica popolare realizzato negli anni tra il 1991 e il 1995.

L'accesso alla zona è possibile dalla Via Monte Pollino in Foligno (Foto 27.09.2011 n°001-003).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce la porzione di fabbricato al piano terra di un corpo di fabbrica su cinque livelli fuori terra e uno seminterrato, è catastalmente classificata per unità a destinazione di civile abitazione, urbanisticamente autorizzata come unità residenziale.

La struttura del fabbricato è in costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento con soletta armata in calcestruzzo collaborante e copertura con tetto piano, solaio in latero-cemento con soletta armata in calcestruzzo collaborante, isolamento termico, impermeabilizzazione, gronde e discendenti per l'acqua piovana in rame.

Esternamente la costruzione si presenta con murature e parti in cemento intonacate, serramenti costituiti da avvolgibili in PVC pitturati grigi, infissi esterni costituiti in legno con doppio vetro camera (Foto 27.09.2011 n°004-005-006-007).

L'accesso esterno si trova al piano terra ed è possibile tramite il portone d'ingresso dell'edificio principale in alluminio anodizzato color nero e vetro (Foto 27.09.2011 n° 008-009-010-013-018-019), che introduce all'interno dell'atrio d'ingresso e del vano scale con ascensore (Foto 27.09.2011 n°048-050).

Il portoncino d'ingresso è costituito da una porta non blindata con rivestimento in legno ad un'anta (Foto 27.09.2011 n°020-022).

La pavimentazione è la medesima per tutta l'unità immobiliare, costituita da piastrelle in monocottura dimensioni 30cm x 30cm colore grigio chiaro. Il battiscopa è in legno.

All'ingresso nell'abitazione si trovano il soggiorno (Foto 27.09.2011 n° 024-026) e la cucina (Foto 27.09.2011 n°027-028).

Adiacente e tra il soggiorno e la zona pranzo è presente il terrazzo scoperto a lastrico solare.

Il disimpegno conduce alla zona notte (Foto 27.09.2011 n° 032-033), dove si trova il bagno con lavabo, water, bidet, vasca da bagno e attacco per la lavatrice, con pavimentazione e rivestimento fino all'altezza di h=200cm in mattonelle monocottura color celeste dimensioni 20cm x 20cm (Foto 27.09.2011 n°035-036- 037-038).

Sono presenti due camere da letto (Foto 27.09.2011 n° 039-040-041-042-043-047).

L'unità immobiliare è dotata di uno spazio a verde privato sul fronte dell'edificio, mentre sul retro dello stesso è presente piccolo terrazzo coperto che immette in un cortile condominiale tramite una rampa di tre gradini.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è H=2,70 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano cittadino e radiatori in alluminio pitturato colore bianco, a norma di legge (All. 24/1-6) (Foto 27.09.2011 n°030-031).

L'impianto elettrico è sotto traccia, dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi a norma (All. 22, All. 23).

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio e quindi a norma, con approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale e scarichi in fognatura comunale.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è discreto, anche in considerazione delle finiture presenti.

*

B) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al piano seminterrato e costituisce una porzione del fabbricato, catastalmente classificata per autorimessa, urbanisticamente autorizzata come box auto.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile dall'esterno percorrendo la rampa di ingresso dal livello stradale per l'accesso ai box auto (Foto 27.09.2011 n°014-015-017) e dall'interno dell'edificio dal piano terra,

attraverso il vano scale che immette nella corsia dei box auto coperti (Foto 27.09.2011 n°051-052).

Esternamente l'unità immobiliare si presenta con un serramento costituito da una porta basculante in lamiera d'acciaio.

L'unità immobiliare non è intonacata sulle pareti, la pavimentazione è in cemento vibrofinito (Foto 27.09.2011 n°053-054).

L'altezza utile interna di piano di $h=2,77$ m.

Per circa la metà della superficie totale, è presente un soppalco realizzato con strutture tubolari in acciaio e tavolato in legno.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è esterno e a norma.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è buono, anche in considerazione delle finiture presenti.

*

C) - D) - E) - F) – G) – H) – I) - J)

Le unità immobiliari terreni sono situate nelle vicinanze della Fraz. di Verchiano nel Comune di Foligno (PG).

Non è stato possibile visionare le unità immobiliari sopra individuate, in quanto non note neppure all'esecutato che ha fornito al C.T.U. una dichiarazione scritta nella quale afferma di essere venuto in possesso dei beni immobili sopra descritti per donazione e divisione dai propri genitori nell'anno 2005, e che non ne conosce l'ubicazione non essendoci mai stato personalmente (All. 3).

*

L) – K) – M)

Le unità immobiliari terreni sono situate nelle vicinanze della Fraz. di Verchiano nel Comune di Foligno (PG), lungo la strada provinciale n° 442 di Verchiano, in una zona pianeggiante in prossimità dell'abitato di Ponte San Lazzaro, tra il ponte e la piccola chiesetta abbandonata della Comunanza di Cerchiano (Foto 13.10.2011 n°00 1-002-003-004-005-006-007-008-009-010).

*

N) L'unità immobiliare terreno si trova situata al di fuori dell'abitato di Foligno, in Fraz. Fiamenga lungo la Via Bevagna che da Foligno conduce a Bevagna, esattamente all'altezza dell'incrocio con la Via Lago di Vico in Maceratola, e costituisce una piccola rata di terreno di circa 978 mq urbanisticamente classificata a parcheggio, sulla quale è stata realizzata una pavimentazione in terra battuta per la carrabilità dei mezzi (Foto 05.11.2011 n° 033-034-035-036-037-0 38-039-040-041-042-043-044).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

**3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio n° *particella n°1404 sub. 17*

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, piano T, Rendita Euro 402,84,
Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);

*TERRENO di 11.386 mq, qualità Porz. AA PASCOLO
classe 2, Reddito Dominicale euro 5,88, Reddito Agrario euro 4,70*

*TERRENO di 854 mq, qualità Porz. AA PASCOLO ARBORATO
classe 1, Reddito Dominicale euro 0,84, Reddito Agrario euro 0,71*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

F) C.T. Foglio n° particella n°9

*TERRENO di 720 mq, qualità BOSCO CEDUO
classe 2, Reddito Dominicale euro 0,45, Reddito Agrario euro 0,07*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

G) C.T. Foglio n° particella n°14

*TERRENO di 1.550 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO
classe 5, Reddito Dominicale euro 0,88, Reddito Agrario euro 0,80*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

H) C.T. Foglio n° particella n°39

*TERRENO di 4.130 mq, qualità PASCOLO CESPUGLIATO
classe 2, Reddito Dominicale euro 1,71, Reddito Agrario euro 0,85*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

I) C.T. Foglio n° , particella n°205

*TERRENO di 7.600 mq, qualità PASCOLO ARBORATO
classe 1, Reddito Dominicale euro 7,46, Reddito Agrario euro 6,28*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

J) C.T. Foglio n° particella n°206

*TERRENO di 280 mq, qualità BOSCO CEDUO
classe 2, Reddito Dominicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,03*

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

Risultano di proprietà di:

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il
e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei
diritti della piena proprietà;

Il titolo di proprietà, atto di donazione-divisione, è stato redatto dal
Notaio Dott. Angelo Frillici di Foligno (PG) in data 11/04/2005
Repertorio n° registrato presso l'Ufficio del Registro di
Foligno (PG) in data 22/04/2005 al n° e trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/04/2005
al n° Reg. Part. e al n° Reg. Part. (All. 13/1-24).

A seguito del decesso dell'usufruttuario, morto
in data 27/02/2008 (All. 10), risulta avvenuto il ricongiungimento
dell'usufrutto con la nuda proprietà, che dal punto di vista
catastale è stato esplicitato dal C.T.U. con una apposita pratica di
"Voltura d'intestazione immobili con ricongiungimento di
usufrutto" presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (All. 32/1-4).

K) C.T. Foglio n° , particella n° 96

*TERRENO di 3.230 mq, qualità SEMINATIVO
classe 4, Reddito Dominicale euro 5,00, Reddito Agrario euro 4,17
Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).*

L) C.T. Foglio n° , particella n° 306

*TERRENO di 3.089 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, Reddito Dominicale euro 14,36, Reddito Agrario euro 15,16
Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).*

M) C.T. Foglio n° , particella n° 307

TERRENO di 151 mq, qualità SEMINATIVO

classe 3 Reddito Dominicale euro 0,70, Reddito Agrario euro 0,74

Fraz. Verchiano, Comune di Foligno (PG).

Risultano di proprietà di:

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il 16/07/1966 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Il titolo di proprietà, atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno (PG) in data 08/02/1999 Repertorio n° registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno (PG) in data 17/02/1999 al n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/02/1999 al n° Reg. Part. (All. 13/1-10).

N) C.T. Foglio n° particella n°726

TERRENO di 978 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

classe 1 Reddito Dominicale euro 10,30, Reddito Agrario euro 5,56

Fraz. Fiamenga, Comune di Foligno (PG).

Risulta di proprietà di:

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il 16/07/1966 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/3 dei diritti della piena proprietà;
- nato a Foligno (PG) il 16/07/1966, per 1/3 dei diritti della piena proprietà;
- A, nata a Foligno (PG) il 16/07/1966, per 1/3 dei diritti della piena proprietà.

Il titolo di proprietà, atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno (PG) in data 11/09/1998 Repertorio n° _____ registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno (PG) in data 23/09/1998 al n° _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/09/1998 al n° _____ Reg. Part. (All. 14/1-14).

Sull'unità immobiliare N) C.T. Foglio n° 172, particella n° 726 pende la trascrizione di un FONDO PATRIMONIALE, con atto redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno, Rep. n° _____ del 11/09/1998, registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno il 23/09/1998 al n° _____, e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia il 17/09/1998 al n° _____ Reg. Part. (All. 11/1-14).

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

A) C.F. Foglio n° _____ particella n°1404 sub. 17

B) C.F. Foglio n° _____ particella n°1404 sub. 11

- L'ESECUTATO _____, nato a Foligno (PG) il _____ e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei diritti della proprietà superficaria;
- _____ (PG), per 1/1 dei diritti della proprietà dell'area.

- C) C.T. Foglio n° , particella n°52**
- D) C.T. Foglio n° , particella n°53**
- E) C.T. Foglio n° , particella n°8**
- F) C.T. Foglio n° , particella n°9**
- G) C.T. Foglio n° , particella n°14**
- H) C.T. Foglio n° , particella n°39**
- I) C.T. Foglio n° , particella n°205**
- J) C.T. Foglio n° , particella n°206**

- L'ESECUTATO , nato a Foligno (PG) il
 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei
 diritti della piena proprietà (All. 32/1-4);

- K) C.T. Foglio n° , particella n°96**
- L) C.T. Foglio n° , particella n°306**
- M) C.T. Foglio n° , particella n°307**

- L'ESECUTATO), nato a Foligno (PG) il
 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei
 diritti della piena proprietà.

- N) C.T. Foglio n° , particella n°726**

- L'ESECUTATO), nato a Foligno (PG) il
 e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/3 dei
 diritti della piena proprietà;

- nato a Foligno (PG) il , per 1/3 dei
 diritti della piena proprietà;

- , nata a Foligno (PG) il per 1/3 dei
 diritti della piena proprietà.

*

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio n° particella n°1404 sub. 17

B) C.F. Foglio n° particella n°1404 sub. 11

- A, nata a Foligno (PG) il ; residente in Via Monte Pollino n° 2 - Foligno (PG), con contratto di affitto del 31/01/2009, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il 03/02/2009 al n° Serie 3, con durata di 8 anni e scadenza 31/01/2017, al canone mensile di € 200,00 (All. 16/1-2).

C) C.T. Foglio n° particella n°52

D) C.T. Foglio n° particella n°53

E) C.T. Foglio n° particella n°8

F) C.T. Foglio n° particella n°9

G) C.T. Foglio n° particella n°14

H) C.T. Foglio n° particella n°39

I) C.T. Foglio n° particella n°205

J) C.T. Foglio n° particella n°206

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il

e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG) (All. 32/1-4);

K) C.T. Foglio n° particella n°96

L) C.T. Foglio n° , particella n°306

M) C.T. Foglio n° particella n°307

- L'ESECUTATO , nato a Foligno (PG) il

e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG).

N) C.T. Foglio n° particella n°726

- L'ESECUTATO O, nato a Foligno (PG) il 6
e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);
-), nato a Foligno (PG) il ;
- nata a Foligno (PG) il

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

**5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Foligno (PG) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

**5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare, ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del

Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 13/01/2011 al 14/11/2011 (All. 17/1-8).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n°
Reg. Part. del 18/11/2010, a favore di CASSA DI
RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. contro

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- FONDO PATRIMONIALE n° Reg. Part. del 17/09/1998 a
favore di) , T) E
(All. 11/1-14).

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari 1)-2)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
n° Reg. Part. del 04/07/2006 per l'importo di € 120.000.000,
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. contro

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)

Ipoteca giudiziale – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
n° Reg. Part. del 29/06/2009 per l'importo di € 80.000.000,
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. contro

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)

Ipoteca giudiziale – Concessione a garanzia di mutuo fondiario n° Reg. Part. del 12/07/2010 per l'importo di € 60.000.000, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. contro

;

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)

Ipoteca legale – Concessione a garanzia di mutuo fondiario n° Reg. Part. del 29/04/2008 per l'importo di € 10.545,92, a favore di EQUITALIA PERUGIA S.P.A. contro

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)

Ipoteca giudiziale – Concessione a garanzia di mutuo fondiario n° Reg. Part. del 28/10/2009 per l'importo di € 40.000.000, a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Come da dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore del Condominio Via Monte Pollino 2 – Foligno (PG), Rag. del 03/10/2011 (All. 18), per le unità immobiliari site in Via Monte Pollino 2 – Foligno (PG), censite al C.F. del Comune di Foligno (PG) al Foglio n° , part. n° 1404 sub. 11 piano 1S, e part. n° 1404 sub. 17 piano terra, di proprietà di nato a Foligno (PG) il

_____, C.F. _____) e concesse in locazione a _____
_____, nata a Foligno (PG) il _____ C.F. _____

- non risultano a tutt'oggi spese condominiali straordinarie già deliberate;
- risultano a tutt'oggi spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente pari a € 217,21;
- le spese condominiali ordinarie annue per gli immobili in oggetto ammontano mediamente a Euro 438,61 per il box auto e l'appartamento;

Alle unità immobiliari corrispondono i seguenti valori millesimali derivanti dalle Tabelle millesimali del Condominio Via Monte Pollino 2

- Foligno (PG):

- Box auto e Appartamento residenziale
- tabelle millesimi generali Tab. A 30,102 su 500
- tabelle millesimi scale-ascensore Tab. B 10,049 su 500

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U., anche presso l'esecutato, il Comune di Foligno (PG), l'Ufficio del Registro di Foligno (PG), lo studio del Notaio Dott.ssa Maria Luigia Fino di Foligno (PG), lo studio del Notaio Dott. Luigi Napolitano di Foligno (PG) e lo studio del Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno (PG), e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione,

sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

A)-B) _____, proprietà del terreno di sedime;

A)-B) _____ di Foligno (PG) con atto di Cessione di Diritti di Superficie a rogito Segretario Comunale di Foligno in data 19/10/1991, Rep. _____ registrato a Foligno il 07/11/1991 al n° _____ e trascritto a Perugia il 16/11/1991;

C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) _____ T _____, nata a Foligno (PG) il _____, _____, nato a Foligno (PG) il _____,

_____ nata a Foligno (PG) il _____,
_____ nata a Foligno (PG) il _____, _____,
_____ nato a Foligno (PG) il _____, _____,
_____, nata a Foligno (PG) il _____, _____, nata
a Maleo (PG) il _____, _____, nato a Foligno
(PG) il _____ con atto di successione di _____
trascritto il 19/10/1984 al n° _____ Reg. Part.;

C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) _____, nato a Foligno (PG) il _____
in atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.
Luigi Napolitano di Foligno (PG) in data 31/10/1992 Repertorio n° _____
registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno (PG) in
data 18/11/1992 al n° _____ Serie IV, e trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data
07/11/1992 al n° _____ Reg. Part. (All. 18/1-44);

L)-K)-M) _____, nata a Foligno il _____

N) _____, nata a Foligno il _____ con denuncia di successione di _____, registrata presso l'Ufficio del Registro di Foligno al n°9 Vol. _____ il 08/07/1972, non tras critta.

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso il Comune di Foligno in data 27/09/2011 e 13/10/2011, sono state reperite le seguenti richieste e autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

A)-B) Concessione Edilizia n° _____ del 18/10/1991, per i lavori di "Costruzione di un fabbricato per edilizia residenziale agevolata (15 alloggi)" in loc. Madonna della Fiamenga – Foligno (PG), intestata a _____, All. 19/1-4);

A)-B) Tav. 1 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato residenziale in zona P.E.E.P. Madonna della Fiamenga Comparto 05 Alloggi n. 15 – Allegato alla Concessione Edilizia n° _____ del 18/10/1991 (All. 20/1-4);

A)-B) Concessione Edilizia n° _____ del 13/07/1993, per i lavori di "Variante in corso d'opera ex Art. 15 L. 47/85 alla C.E. n° _____ del 18/10/1991 Costruzione di un fabbricato per edilizia residenziale agevolata" in loc. Madonna della Fiamenga – Foligno (PG), intestata a _____, (All. 21/1-2);

A)-B) Tav. 1 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato residenziale in zona P.E.E.P. Madonna della Fiamenga Comparto 05

Alloggi n. 15 – Allegato alla Concessione Edilizia n° del
13/07/1993 - Variante in corso d'opera ex Art. 15 L. 47/85 alla C.E. n°
del 18/10/1991 (All. 22/1-2);

A)-B) Certificato di Agibilità Totale – Pratica n° Anno 1994
Prot. Permesso n° 30 Anno 1995 del 18/04/1995 per
l'immobile in Via Monte Pollino n°2 Foligno (PG), intestata a
(All. 23/1-2);

A)-B) Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte
dell'impianto elettrico e distribuzione generale luce, forza motrice, TV,
telefono e segnalazioni, della per
le unità immobiliari Piano T interno 1 e garage (All. 24);

A)-B) Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte
dell'impianto elettrico e distribuzione generale luce, forza motrice, TV,
telefono e segnalazioni, della per
le parti condominiali (All. 25);

A) Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte
dell'impianto di riscaldamento, distribuzione gas, idrico sanitario, della
per l'unità immobiliare Piano T
interno 1 (All. 26/1-6);

– D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Prot. del
11/05/1995 per le opere di recinzione per l'immobile in Via Monte
Pollino 2 – Foligno (All. 27/1-6);

– Autorizzazione n° del 13/03/1999 per la modifica dei
marciapiedi in prossimità della rampa di accesso ai garages per il
Condominio di Via Monte Pollino 2 – Foligno (All. 28/1-4);

Dalle ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foligno (PG) è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G., secondo il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- A)-B) - Zona UP/PEEP – Ambiti a disciplina particolareggiata progressa – Piani di Edilizia Economica Popolare;
- C)-D) - Zona EC/A – Paesaggio alto collinare e montano – Ambito agricolo;
- E)-F)-G) - Zona EC/A – Paesaggio extraurbano – Paesaggio collinare – Ambito agricolo;
- H) - Zona E/B – Paesaggio extraurbano – Paesaggio collinare – Ambito dei boschi;
- I)-J) - Zona EC/A – Paesaggio alto collinare e montano – Ambito agricolo;
- L)-K)-M) - Zona UC/EPT – Tessuti consolidati o in via di consolidamento – di Espansione locale – Produttivi Turistici;
- N) - Zona M/P – Zona omogenea F – Sistema della mobilità (Parcheggio) – Art. 15 T.U.N.T.A..

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

- A) e B) Fascia B – Vincolo di pericolosità idraulica e rischio idraulico del fiume Topino.
- N) R/C - Area di rispetto cimiteriale.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni distinti e divisi, ovvero di unità immobiliari già autonome ed indipendenti, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **QUATTRO LOTTI**, separando gli immobili A) e B) con destinazione residenziale ed autorimessa dagli immobili C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) terreni agricoli, dagli immobili K)-L)-M) terreni con destinazione produttiva turistica, dall'immobile N) terreno con destinazione a parcheggio.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA
DI CUI ALLE LETTERE A)-B)

LOTTO NUMERO 1

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà superficaria di

*nato a Foligno (PG) il esidente in Via Monte Pollino n°
2, Foligno (PG), dei seguenti beni immobili siti in Via Monte Pollino n°
2, Foligno (PG), comune di Foligno (PG), provincia di Perugia,
costituiti da:*

Unità immobiliari A)-B)

Porzioni di fabbricato, unità immobiliari al piano terra con destinazione d'uso residenziale e al piano seminterrato con destinazione d'uso

garage.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con quattro vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m 2,70, ed è costituita allo stato attuale da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e il bagno per una superficie netta di mq 63,85 autorizzati.

E' presente un terrazzo scoperto a lastrico solare di superficie di mq 50,34 sul fronte dell'edificio, e in corrispondenza della camera matrimoniale sul retro dello stesso un piccolo terrazzo coperto della superficie di mq 6,14 che immette in un cortile condominiale tramite una rampa di tre gradini.

L'unità immobiliare B) box auto al piano seminterrato ha una superficie di mq 17,33 autorizzati e altezza utile di m 2,77.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>Piano secondo</u>							
Soggiorno	19,37					Sud	buona
Cucina	7,09					Sud	buona
Disimpegno	3,83					---	buona
Bagno	6,77					Sud	buona
Camera	12,74					Sud	buona
Camera	<u>14,05</u>					Nord	buona
Totale	63,85	1,15	73,42	100%	73,42		
Terrazzo scop.	50,34	1,00	50,34	25%	12,59	Sud	
Terrazzo cop.	6,14	1,00	6,14	35%	2,15	Nord	
<u>Piano seminterrato</u>							
Garage	17,33	1,00	17,33	40%	<u>6,93</u>	Nord	buona
					Totale		
					95,09		

I confini sono con parti condominiali, proprietà , salvo altri per

l'appartamento e con parti condominiali, proprietà Ruggiero, salvo altri per il garage.

Quanto sopra descritto è attualmente censito al:

C.F. del Comune di FOLIGNO, Foglio n° , particella n° 1404 sub. 17, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, piano T, Rendita Euro 402,84, Via Monte Pollino n°2, Foligno (PG);

C.F. del Comune di FOLIGNO, Foglio n° , particella n° 1404 sub. 11, cat. C/6, classe 8, consistenza 18 mq, piano 1S, Rendita Euro 37,18, Via Monte Pollino n°2, Foligno (PG).

* * * * *

10.2) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
TERRENI DI CUI ALLE LETTERE C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di , nato a Foligno (PG) il residente in Via Monte Pollino n° 2, Foligno (PG), dei seguenti beni immobili siti in Fraz. Verchiano, Foligno (PG), comune di Foligno (PG), provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliari C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) Terreni

Le unità immobiliari terreni hanno qualità catastale a seminativo, pascolo, seminativo arborato, bosco ceduo.

Unità imm.	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>Foglio</u> <u>Particella 52</u>					
Seminativo	---	---	3.300	---	---
<u>Foglio</u> <u>Particella 53</u>					
Pascolo cespugliato	---	---	850	---	---

<u>Foglio</u>	<u>Particella 8</u>				
Pascolo	---	---	11.386	---	---
Pascolo arborato	---	---	854	---	---
<u>Foglio</u>	<u>Particella 9</u>				
Bosco ceduo	---	---	720	---	---
<u>Foglio</u>	<u>Particella 14</u>				
Seminativo arborato	---	---	1.550	---	---
<u>Foglio</u>	<u>Particella 39</u>				
Pascolo cespugliato	---	---	4.130	---	---
<u>Foglio</u>	<u>Particella 205</u>				
Pascolo arborato	---	---	76	---	---
<u>Foglio</u>	<u>Particella 206</u>				
Bosco ceduo	---	---	280	---	---

Quanto sopra descritto è attualmente censito al:

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°52

Seminativo, classe 5, sup. 3.300 mq, R.D. E. 1,70, R.A. E. 1,36;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°53

Pascolo cesp., classe 2, sup. 850 mq, R.D. E. 0,35, R.A. E. 0,18;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°8

AA Pascolo, classe 2, sup. 11.386 mq, R.D. E. 5,88, R.A. E. 4,70

AB Pascolo arb., classe 1, sup. 854 mq, R.D. E. 0,84, R.A. E. 0,71;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°9

Bosco ceduo, classe 2, sup. 720 mq, R.D. E. 0,45, R.A. E. 0,07;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°14

Semin. arbor., classe 5, sup. 1.550 mq, R.D. E. 0,88, R.A. E. 0,80;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°14

Pascolo cesp., classe 2, sup. 4.130 mq, R.D. E. 1,71, R.A. E. 0,85;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°205

Pascolo arbor., classe 1, sup. 7.600 mq, R.D. E. 7,46, R.A. E. 6,28;
C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n°: part icella n°206
Bosco ceduo, classe 2, sup. 280 mq, R.D. E. 0,17, R.A. E. 0,03;
Fraz. Verchiano, Foligno (PG).

* * * * *

10.3) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
TERRENI DI CUI ALLE LETTERE K)-L)-M)

LOTTO NUMERO 3

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di , nato a
Foligno (PG) il residente in Via Monte Pollino n° 2,
Foligno (PG), dei seguenti beni immobili siti in Fraz. Verchiano,
Foligno (PG), comune di Foligno (PG), provincia di Perugia, costituiti
da:

Unità immobiliari K)-L)-M) Terreni

Le unità immobiliari terreni hanno qualità catastale a seminativo, ma
sono urbanisticamente classificati terreni produttivi turistici.

Unità imm.	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>Foglio:</u> <u>Particella 96</u>					
Seminativo	---	---	3.230	---	---
<u>Foglio</u> <u>Particella 306</u>					
Seminativo	---	---	3.089	---	---
<u>Foglio</u> <u>Particella 307</u>					
Seminativo	---	---	151	---	---

Quanto sopra descritto è attualmente censito al:

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°96
Seminativo, classe 4, sup. 3.230 mq, R.D. E. 5,00, R.A. E. 4,17;

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°306
Seminativo, classe 3, sup. 3.089 mq, R.D. E. 14,36, R.A. E. 15,16;
C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°307
Seminativo, classe 3, sup. 151 mq, R.D. E. 0,70, R.A. E. 0,74;
Fraz. Verchiano, Foligno (PG).

* * * * *

10.4) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
TERRENI DI CUI ALLA LETTERA N)

LOTTO NUMERO 4

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di iato a
Foligno (PG) il residente in Via Monte Pollino n° 2,
Foligno (PG), dei seguenti beni immobili siti in Fraz. Fiamenga,
Foligno (PG), comune di Foligno (PG), provincia di Perugia, costituiti
da:

Unità immobiliari N) Terreno

L'unità immobiliare terreno ha qualità catastale a seminativo arborato,
ma è urbanisticamente classificata a parcheggio.

Unità imm.	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>Foglio</u> <u>Particella 726</u>					
Seminativo arborato	---	---	978	---	---

Quanto sopra descritto è attualmente censito al:

C.T. del Comune di FOLIGNO (PG) Foglio n° part icella n°726
Seminativo arbor., classe 1, sup. 978 mq, R.D. E. 10,30, R.A. E. 5,46;
Fraz. Fiamenga, Foligno (PG).

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

*

Essendo gli immobili fabbricati non liberi e con vincoli di locazione, occupati da Polveri Daniela, utilizzando coefficienti pari ad 0,90 in assenza di adeguamenti e correzioni di stima, con i sopra citati criteri,

e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750 approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 ed adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria (All. 29), si ottiene per i lotti individuati:

LOTTO NUMERO 1

Gli immobili A)-B) di LOTTO 1 risultano non liberi e con vincoli di locazione; utilizzando pertanto un coefficiente pari ad 0,90 in considerazione degli adeguamenti e correzioni di stima, si ottiene per il Lotto 1 individuato:

C.F. FOLIGNO (PG) Foglio n° part. n°1404 sub. 17 - sub. 11

**PORZIONI DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED
AUTORIMESSA**

Valore commerciale mq 95,09 x €/mq 1.200,00 = € 114.108,00=

Utilizzando un coefficiente pari a 0,90 in virtù della locazione dell'immobile che risulta attualmente occupato, in assenza di ulteriori adeguamenti e correzioni di stima, si ottiene:

€ 114.108,00 x 0,90 = € 102.697

che si arrotonda a € 103.000,00 (euro centotremila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'esistenza della proprietà superficiaria per la durata di anni 99, che ha avuto inizio da 16 anni a far data dal 12 maggio 1995, e che sarà in essere ancora per anni 83, si ritiene di poter determinare il suo valore in assonanza con il disposto per la

determinazione del valore dell'usufrutto, ponendo l'età del beneficiario pari ad anni 16 da cui il coefficiente ricavato è pari a 95 (All. 31).

Da qui si ricava il valore della proprietà superficiaria al tasso legale attuale del 1%, in vigore dal 01/01/2010:

$$€ 103.000,00 \times 1\% \times 95 = € 97.850,00$$

che si arrotonda a € 98.000,00 (euro novantottomila/00)

che rappresenta il valore stimato dei diritti della proprietà superficiaria dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

LOTTO NUMERO 2

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°52-5 3

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° , particelle n°8-9- 14-39-205-206

Foglio \ Particella 52

Seminativo	mq	3.300 x €/mq	2,00 = €	6.600,00=
------------	----	--------------	----------	-----------

Foglio Particella 53

Pascolo cespugliato	mq	550 x €/mq	2,00 = €	1.100,00=
---------------------	----	------------	----------	-----------

Foglio Particella 8

Pascolo	mq	11.386 x €/mq	2,00 = €	22.772,00=
---------	----	---------------	----------	------------

Pascolo arborato	mq	854 x €/mq	2,00 = €	1.708,00=
------------------	----	------------	----------	-----------

Foglio Particella 9

Bosco ceduo	mq	720 x €/mq	2,00 = €	1.440,00=
-------------	----	------------	----------	-----------

Foglio Particella 14

Seminativo arborato	mq	1.550 x €/mq	2,00 = €	3.100,00=
---------------------	----	--------------	----------	-----------

Foglio Particella 39

Pascolo cespugliato	mq	4.130 x €/mq	2,00 = €	8.260,00=
---------------------	----	--------------	----------	-----------

<u>Foglio : Particella 205</u>				
Pascolo arborato	mq	7.600 x	€/mq	2,00 = € 15.200,00=
<u>Foglio : Particella 206</u>				
Bosco ceduo	mq	280 x	€/mq	2,00 = € 560,00=
Totale			€	60.740,00=

che si arrotonda a € 61.000,00 (euro sessantunomila/00),
che rappresenta il valore complessivo stimato dei diritti della
piena proprietà dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto
di esecuzione, in considerazione del ricongiungimento di
usufrutto a causa della morte dell'usufruttuario

), nato a Foligno (PG) il _____ e morto a Foligno
(PG) il _____

Il C.T.U. ha redatto e presentato presso l'Agenzia del Territorio di
Perugia la pratica di Variazione catastale, Voltura di intestazione
immobili con ricongiungimento di usufrutto (All. 32/1-4), richiedendo le
visure catastali degli immobili aggiornate con la nuova intestazione
(All. 33/1-8).

*

LOTTO NUMERO 3

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n°. _____ particelle n°96-3 05-307

Le unità immobiliari terreni hanno qualità catastale a seminativo, ma sono urbanisticamente classificate terreni produttivi turistici, secondo l'Art. 15 delle T.U.N.T.A. del Comune di Foligno (PG), e ricadono nella Tabella C – Disciplina dei tessuti dello Spazio Urbano – Art. 52 Disciplina dei tessuti.

La disciplina specifica per ogni tessuto è contenuta nella Tabella C (All. 34/1-2).
L'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) riconosciuto per le zone UC/MPT è di

0,50 mq/mq, che rappresenta la potenzialità edificatoria delle rate di terreno.
 Assumendo per i terreni edificabili della zona di Verchiano nel Comune di Foligno (PG) il valore di 5,00 €/mq, per ogni metro quadrato di terreno risulta:
 Valore unitario: 1,00mq x 0,50mq/mq x 3,00mq/mq x 5,00 €/mq = 7,50 €/mq

<u>Foglio</u>	<u>Particella 96</u>				
Seminativo		mq	3.230 x €/mq	7,50 = €	24.255,00=
<u>Foglio</u>	<u>Particella 306</u>				
Seminativo		mq	3.089 x €/mq	7,50 = €	23.167,00=
<u>Foglio</u>	<u>Particella 307</u>				
Seminativo		mq	151 x €/mq	7,50 = €	1.132,50=
			Totale	€	48.554,50=

che si arrotonda a € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00),
 che rappresenta il valore complessivo stimato dei diritti di 1/1 della
 piena proprietà dei beni immobili del LOTTO NUMERO 3 oggetto di
 esecuzione.

*

LOTTO NUMERO 4

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°726

L'unità immobiliare terreno ha qualità catastale a seminativo arborato,
 ma è urbanisticamente classificata a parcheggio.

<u>Foglio</u>	<u>Particella 726</u>				
Seminativo/Parcheggio		mq	978 x €/mq	30,00 = €	29.340,00=
			Totale	€	30.000,00=

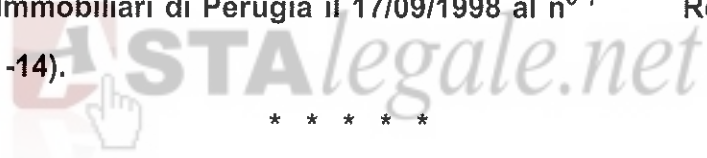
che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del
 LOTTO NUMERO 4 oggetto di esecuzione.

Si ricava il valore dei diritti di 1/3 della piena proprietà di

€ 30.000,00 x 1/3 = € 10.000,00 (euro diecimila/00)

che rappresenta il valore stimato dei diritti di 1/3 della piena proprietà dei beni immobili del LOTTO NUMERO 4 oggetto di esecuzione.

Sull'unità immobiliare N) C.T. Foglio n° particella n° 726
pende la trascrizione di un FONDO PATRIMONIALE, con atto
redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno, Rep. n°
del 11/09/1998, registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno il
23/09/1998 al n° , e trascritto presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari di Perugia il 17/09/1998 al n° Reg. Part.
(All. 11/1-14).



12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Unità immobiliare N)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO NUMERO 4 comprende quote indivise di proprietà di terzi non esegutati, e precisamente:

LOTTO N°4

- diritti di 1/3 della piena proprietà di) per €
10.000,00 (euro diecimila/00);
- diritti di 1/3 della piena proprietà di per €
10.000,00 (euro diecimila/00).

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni

oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia conveniente un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione.

* * * * *

13) CONCLUSIONI

- Dalle ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foligno (PG) è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G., secondo il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:
- A)-B) - Zona UP/PEEP – Ambiti a disciplina particolareggiata progressa – Piani di Edilizia Economica Popolare;
- C)-D) - Zona EC/A – Paesaggio alto collinare e montano – Ambito agricolo;
- E)-F)-G) - Zona EC/A – Paesaggio extraurbano – Paesaggio collinare – Ambito agricolo;
- H) - Zona E/B – Paesaggio extraurbano – Paesaggio collinare – Ambito dei boschi;
- I)-J) - Zona EC/A – Paesaggio alto collinare e montano – Ambito agricolo;
- L)-K)-M) - Zona UC/EPT – Tessuti consolidati o in via di consolidamento – di Espansione locale – Produttivi Turistici;
- N) - Zona M/P – Zona omogenea F – Sistema della mobilità (Parcheggio) – Art. 15 T.U.N.T.A..
- E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

K) C.T. Foglio n° particella n°96

L) C.T. Foglio n° particella n°306

M) C.T. Foglio n° ; particella n°307

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il
e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/1 dei
diritti della piena proprietà.

N) C.T. Foglio n° particella n°726

- L'ESECUTATO nato a Foligno (PG) il
e residente in Via Monte Pollino n° 2 – Foligno (PG), per 1/3 dei
diritti della piena proprietà;

- , nato a Foligno (PG) il , per 1/3 dei
diritti della piena proprietà;

- nata a Foligno (PG) il , per 1/3 dei
diritti della piena proprietà.

Sull'unità immobiliare N) C.T. Foglio n° particella n° 726
pende la trascrizione di un FONDO PATRIMONIALE, con atto
redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno, Rep. n°
del 11/09/1998, registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno il
23/09/1998 al n° e trascritto presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari di Perugia il 17/09/1998 al n° I Reg. Part..

*

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono
risultati OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio n° particella n°1404 sub. 17

B) C.F. Foglio n° , particella n°1404 sub. 11

- **.....** nata a Foligno (PG) il **.....** residente in Via Monte Pollino n°2 - Foligno (PG), con contratto di affitto del 31/01/2009, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il 03/02/2009 al n° **.....** con durata di 8 anni e scadenza 31/01/2017, al canone mensile di € 200,00.

C) C.T. Foglio n° particella n°52

D) C.T. Foglio n° particella n°53

E) C.T. Foglio n° particella n°8

F) C.T. Foglio n° particella n°9

G) C.T. Foglio n° particella n°14

H) C.T. Foglio n° particella n°39

I) C.T. Foglio n° particella n°205

J) C.T. Foglio n° particella n°206

- **L'ESECUTATO** nato a Foligno (PG) il **.....** e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);

K) C.T. Foglio n° particella n°96

L) C.T. Foglio n° , particella n°306

M) C.T. Foglio n° particella n°307

- **L'ESECUTATO**, nato a Foligno (PG) il **.....** e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG).

N) C.T. Foglio n° particella n°726

- **L'ESECUTATO**, nato a Foligno (PG) il **.....** e residente in Via Monte Pollino n°2 – Foligno (PG);

- **.....**, nato a Foligno (PG) il **.....**

- **.....** nata a Foligno (PG) il **.....**

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in QUATTRO LOTTI, come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO NUMERO 1

C.F. FOLIGNO (PG) Foglio n° part. n°1404 sub. 17 - sub. 11

Valore del Lotto 1 € 98.000,00 (euro novantottomila/00)

che rappresenta il valore stimato della proprietà superficiaria dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

LOTTO NUMERO 2

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°52-5 3

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°8-9- 14-39-205-206

Valore del Lotto 2 € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

che rappresenta il valore stimato dei diritti della piena proprietà dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto di esecuzione.

LOTTO NUMERO 3

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°96-3 05-307

Valore del Lotto 3 € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei diritti della piena proprietà dei beni immobili del LOTTO NUMERO 3 oggetto di esecuzione.

LOTTO NUMERO 4

C.T. FOLIGNO (PG) Foglio n° particelle n°726

Valore del Lotto 4 € 10.000,00 (euro diecimila/00),

che rappresenta il valore stimato dei diritti di 1/3 della piena proprietà

dei beni immobili del LOTTO NUMERO 4 oggetto di esecuzione.

Sull'unità immobiliare N) C.T. Foglio n° ' parti cella n° 726
pende la trascrizione di un FONDO PATRIMONIALE, con atto
redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi di Foligno, Rep. n°;
del 11/09/1998, registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno il
23/09/1998 al n° e trascritto presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari di Perugia il 17/09/1998 al n° Reg. Part..

*

Unità immobiliare N)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il
LOTTO NUMERO 4 comprende quote indivise di proprietà di terzi non
esecutati, e precisamente:

LOTTO N°4

Diritti di 1/3 della piena proprietà di .0 per €
10.000,00 (euro diecimila/00);

Diritti di 1/3 della piena proprietà di 1 \ per €
10.000,00 (euro diecimila/00).

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad
evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, lì 30 Novembre 2011

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Lentini