

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 191/2017

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A. , mandataria INTESA SANPAOLO  
S.P.A.  
AVV. SALVATORE FINOCCHI**

Nei confronti di: **e :**

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

Termine deposito: **04/06/2019**  
(come da proroga di 60 giorni concessa il giorno 04  
aprile 2019)



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

**SOMMARIO**

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



<b>PREMESSA</b>
-----------------

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

Con precetto intimato in data 16/05/2017, notificato in data 21/07/2017 e atto di richiesta di iscrizione al ruolo di pignoramento immobiliare del 20/09/2017, notificato a .  
e , nel domicilio contrattuale eletto in località Pontebari, 43 - Spoleto, trascritto contro il 18/10/2017 Reg. Particolare n. 3022, Reg. Generale 3992 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto Repertorio 910 del 22/09/2017, si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di .

, relativamente agli immobili censiti catastalmente:

**diritti di piena proprietà su fabbricati in Comune di Spoleto, località Pontebari n°43, distinti al C.F. suddetto comune al foglio 87 con le particelle:**

- particella 279 sub. 5, A/3,
- particella 501, CO .

**a cui ha fatto seguito l'Istanza di vendita del 23/10/2017.**

***(allegato 1. Cfr. Fasc. di causa: contratto di mutuo 10/10/2017, atto di precetto 16/05/2017, atto di pignoramento 18/08/2017, nota di iscrizione al ruolo 20/09/2018, cartoline di ritorno atto di pignoramento 22/09/2017, deposito documentazione 27/09/2017, contributo unificato 11/10/2017, nota trascrizione 18/10/2017, vendita immobiliare 23/10/2017, certificazione notarile 17/11/2017, avviso ex art. 498 21/11/2017, deposito avviso ex art. 498 03/01/2018).***

Con decreto di nomina del 27/02/2018 la S.V.Ill.ma nominava (allegato 2) quale esperto il sottoscritto Ing. Luca Ferretti con studio in Foligno, via G. Mameli n°4 ed Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1110, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da ITALFONDIARIO SPA, contro e (debitori esecutati), prestando giuramento il giorno 03/05/2018, 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 pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

**QUESITO N.2**

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

**QUESITO N.3**

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

**QUESITO N.4**

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

**QUESITO N.5**

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

**QUESITO N.6**

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

**QUESITO N.7**

*Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati,*



fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

**QUESITO N.8**

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

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

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

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

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

**QUESITO N.9**

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

**QUESITO N.10**

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

**QUESITO N.11**

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

**QUESITO N.12**

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



**QUESITO N.13**

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

**QUESITO N.14**

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

**QUESITO N.15**

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

**QUESITO N.16**

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

**QUESITO N.17**

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

**QUESITO N.18**

*Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:*

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*



- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca 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.



<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>
---

Accettato l'incarico, lo scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 150223588462 (**allegato 3**) del 06/08/2018 spedita in data 06/08/2018, indirizzata a \_\_\_\_\_, loc. Pontebari n°43 – 06049 – Spoleto e A.R nr. 150223588473 (**allegato 4**) del 06/08/2018 spedita in data 06/08/2018, indirizzata a \_\_\_\_\_, loc. Pontebari n°43 – 06049 – Spoleto, e a mezzo pec (**allegato 5**) all'Avvocato Salvatore Finocchi, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 20/08/2018 alle ore 9,00 presso il proprio studio e in data 04/09/2018 presso i beni eseguiti in Spoleto, loc. Pontebari n°43, più precisamente **distinti al C.F. suddetto comune al foglio 87 con le particelle:**

- **particella 279 sub. 5, A/3,**
- **particella 501, CO**

La stessa è stata ricevuta e ritirata in data 09/08/2018.

In data 22/08/2018 lo scrivente ha richiesta di ispezione ipotecaria dei beni pignorati (**allegato 6**):

- Ispezione n° T86018 del 22/0/2018
- Ispezione n° T86702 del 22/0/2018

In data 22/08/2018 lo scrivente ha reperito per via telematica la visura storica per soggetto dei beni eseguiti (**allegato 7**):

- T87655 - foglio 87, part.IIa 501;
- T84812 - foglio 87, part.IIa 279;
- T85316 – foglio 87, part.IIa 279.

In data 22/08/2018 lo scrivente ha reperito per via telematica la vax dei beni eseguiti (**allegato 8**):

- prot. N. T87127/2018

In data 22/08/2018 lo scrivente ha reperito per via telematica le planimetrie catastali dei beni eseguiti (**allegato 9**):

- prot. N. T89633

-In data 24/08/2018 il sottoscritto, richiedeva all'ill.mo sig. Giudice proroga per la consegna della perizia per esecuzione immobiliare (**allegato 10**).



-In data 31/08/2018 l'ill.mo sig. Giudice comunicava al sottoscritto la concessione della proroga di 120 giorni e fissava al 30/12/2018 la data di consegna della perizia (**allegato 11**).

- In data 04/09/2018 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia durante il quale è stato effettuato un rilievo geometrico e fotografico dell'unità immobiliare e del sopralluogo è stato redatto specifico verbale (**allegato 12**).

-In data 29/12/2018 il sottoscritto, richiedeva all'ill.mo sig. Giudice proroga per la consegna della perizia per esecuzione immobiliare (**allegato 13**).

-In data 09/01/2019 l'ill.mo sig. Giudice comunicava al sottoscritto la concessione della proroga di 60 giorni e fissava al 09/03/2019 la data di consegna della perizia (**allegato 14**).

-In data 08/03/2019 il sottoscritto, richiedeva all'ill.mo sig. Giudice proroga per la consegna della perizia per esecuzione immobiliare (**allegato 15**).

-In data 04/04/2019 l'ill.mo sig. Giudice comunicava al sottoscritto la concessione della proroga di 60 giorni e fissava al 04/06/2019 la data di consegna della perizia (**allegato 16**).



## PROVENIENZA

### CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTELE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567 SECONDO COMMAC.P.C.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino

contro:

, nato ad Ascoli Piceno il 1/5/1971

nata a Lecce l'11/11/1970.

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto - in data 18 ottobre 2017 ai numeri 3992 registro generale e 3022 registro particolare, per il credito della somma di euro 138.346,41.

In base al certificato notarile il dottor ELLODORO GIORDANO, Notaio in Campobasso, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare Spoleto (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto), certifica quanto segue:

immobili oggetto dell'esecuzione, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei signori ,

( nato ad Ascoli Piceno 11/5/1971 e nata a Lecce l'11/11/1970, il loro reddito e i frutti di essi, come da atto di pignoramento immobiliare:

Comune di Spoleto, località Pontebari n. 43: porzione di fabbricato ad uso abitativo, censito al N.C.E.U. al foglio 87 part.IIa 279, A/3; corte esclusiva di mq 85 censita al C.T. al foglio 87part.IIa 501, CO.

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

-Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, intestati: nato ad Ascoli Piceno 1°1/5/1971 proprietà per 1/2 e nata a Lecce 1° 11/11/1970 proprietà per 1/2, al foglio 87 particella 279 (già particelle 279 e 387), Località Pontebari, Piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Spoleto, alla Partita 1,



foglio 87, particella 279, è estesa are 0.60.

-Censito nel Catasto Terreni del Comune di Spoleto, area di enti urbani e promiscui dal 21/5/1999, alla Partita 1, foglio 87, particella 501 (già particella 388 di are 4.12), ente urbano, superficie are 0.85 (già are 1.20).

#### Storia ipotecaria:

Le unità immobiliari in Spoleto, alla Località Pontebari n. 43, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 279 natura A3 di 6 vani e al Catasto Terreni al foglio 87 particella 501 natura CO — corte o resede di are 0.85, sono pervenute ai signori \_\_\_\_\_ nato ad Ascoli Piceno 1°1/5/1971 e \_\_\_\_\_ nata a Lecce l'11/11/1970 per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai signori Ciaramellari Renzo nato a Spoleto il 28/3/1943, Ciaramellari Maria Cristina nata a Foligno il 15/10/1968 quale bene personale e Ciaramellari Daniele nato a Foligno il 12/8/1971 in regime di separazione di beni per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Fabio Di Russo di Spoleto del 10/10/2007 repertorio n. 17371, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 19/10/2007 ai nn. 5998 registro generale e 3715 registro particolare.

Ai signori Ciaramellari Renzo nato a Spoleto il 28/3/1943, Ciaramellari Maria Cristina nata a Foligno il 15/10/1968 e Ciaramellari Daniele nato a Foligno il 12/8/1971 per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, l'unità immobiliare in Spoleto, alla Località Pontebari, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 279 natura A3 di 6 vani, pervenuta dal signor Brillì Vittorio nato a Spoleto il 9/1/1935 quale bene personale per la quota di un mezzo di proprietà e dalle signore Moretti Lucia nata a Giano dell'Umbria il 7/10/1937 e Brillì Tiziana nata a Spoleto il 7/3/1966 quale bene personale per la quota di 1/4 di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Ortensia Maria Vella di Spoleto del 13/7/1999 repertorio n. 11962, trascritto . presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 17/7/1999 ai nn. 2769 registro generale e 1953 registro particolare.

Agli stessi signori Ciaramellari Renzo nato a Spoleto il 28/3/1943, Ciaramellari Maria Cristina nata a Foligno il 15/10/1968 e Ciaramellari Daniele nato a Foligno il 12/8/1971 per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, l'unità immobiliare in Spoleto, alla Località Pontebari, distinta al Catasto Terreni al foglio 87 particella 501 (già particella 501/A) natura EU — ente urbano di are 0.85, è pervenuta dalla signora Moretti Lucia nata a Giano dell'Umbria il 7/10/1937 per la quota di 5/8 di proprietà e dalla signora Brillì Tiziana nata a Spoleto il 7/3/1966 quale bene personale per la quota di 3/8 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar Ortensia Maria Vella di Spoleto del 13/7/1999 repertorio n. 11962, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 17/7/1999 ai nn. 2770 registro generale e 1954 registro particolare.

Alle signore Moretti Lucia nata a Giano dell'Umbria il 7/10/1937 e Brillì Tiziana nata a Spoleto il



7/3/1966, i diritti di comproprietà pari ad un mezzo su vecchio fabbricato urbano alla Località Pontebari, di carattere ultrapopolare, distinto in Catasto al foglio 87 particelle 279 e 387 categoria A/3 di 5 vani ai piani 1° S-T-1° e diritti di comproprietà indivisa pari a 3/4 su terreno in Spoleto, alla Località Pontebari, in parte ad orto familiare ed in parte occupato da strutture di edificio in corso di costruzione, e parte ancora allo stato rustico, distinto al C.R. al foglio 87 nn. 388-387-274 di complessivi mq. 437 (le strutture edificate coprono mq. 145 su due piani (T e 1°) di cui il piano terreno allo stato rustico ed il 1° piano mancante delle principali finiture ed impianti), tra l'altro immobile, sono pervenuti dal signor Brilli Renzo nato a Spoleto il 16/5/1930, deceduto in data 23/12/1982, in virtù di denuncia di successione n. 10 vol. 335 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 17/11/1983 ai nn. 4230 registro generale e 3161 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge della figlia in parti uguali. Ai signori Brilli Renzo nato a Spoleto il 6/5/1930 e Moretti Lucia nata a Giano dell'Umbria il 7/10/1937 in parti uguali e pro indiviso, i diritti pari alla metà della rata di terreno in Spoleto, alla Località Pontebari, della superficie di mq. 437, riportato nel N.C.T. al foglio 87 n. 388 (già 388/a-387-274 già 274/a) per mq. 437, in maggior consistenza riportato nel N.C.E.U. al foglio 87 n. 387, sono pervenuti dal signor Brilli Vittorio nato a Spoleto il 9/1/1935, con l'atto di compravendita per notar Carlo Angelini Rota di Trevi del 3/4/1978 repertorio n. 34238, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 2/5/1978 ai nn. 4257 registro generale e 1084 registro particolare.

Ai signori Brilli Renzo nato a Spoleto il 16/5/1930 e Brilli Vittorio nato a Spoleto il 9/1/1935 unitamente e per quote uguali, i diritti pari a 1/3 sul fabbricato di civile abitazione in Spoleto con orto annesso, distinto nel N.C.E.U. al foglio 87 particelle 279 e 387 ai piani T. e I, sotto strada, categoria A/3 classe 3 di 5 vani e particella 274 al piano T categoria C/6 classe 2 di mq. 14, distinto altresì nel vigente Catasto Terreni al foglio 87 particelle 274 e 279 della superficie complessiva di mq. 710, sono pervenuti dalle signore Brilli Giuseppina o Giuseppa nata a Spoleto il 29/6/1941 e Brilli Maria Luisa nata a Spoleto il 17/8/1932, con l'atto di compravendita per notar Vinedi— Spoleto del 25/9/1971 repertorio n. 101067, trascritto presso la Conservatoria, dei Registri Immobiliari di Spoleto il 4/10/1971 ai nn. 7847 registro generale e 5693 registro particolare.

Agli stessi signori Brilli Renzo nato a Spoleto il 16/5/1930 e Brilli Vittorio nato a Spoleto il 9/1/1935 e alle signore Brilli Giuseppa nata a Spoleto il 29/6/1941 e Brilli Maria nata a Spoleto il 17/8/1932, la casa di abitazione in Spoleto, alla Località Pontebari, non ancora censita al N.C.E.U., ma riportata nel N.C.T. al foglio 87 nn. 274 e 279 di mq. 710, costituita da 4 vani e due accessori, è pervenuta dal signor Brilli Pietro nato a Montefalco il 7/3/1906, deceduto in data 25/8/1969, in virtù di denuncia di successione n. 45 vol. 286 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 9/3/1970 ai nn. 1646 registro generale e 1161 registro particolare. Eredità devoluta con testamento a favore dei figli Brilli Renzo e Brilli Vittorio



per la quota di 4/12 ciascuno delle figlie Brillì Giuseppa e Brillì Maria per la quota di 2/12 ciascuna.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2771 registro particolare n. 614 del 17/7/1999 di lire 200.000.000 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con fede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto presso la propria Sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, contro Ciaramellari Renzo nato a Spoleto il 28/3/1943, Ciaramellari Maria Cristina nata a Foligno il 15/10/1968 e Ciaramellari Daniele nato a Foligno il 12/8/1971, in virtù di atto per notar Ortensia Maria Vella di Spoleto del 13/7/1999 repertorio n. 11963. Mutuo di lire 100.000.000 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, alla Località Pontebari, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 279 natura A3 di 6 vani, di cui i signori Ciaramellari Renzo, Ciaramellari Maria Cristina e Ciaramellari Daniele risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 5999 registro particolare n. 149] del 19/10/2007 di euro 240.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a con sede in Firenze codice fiscale 04385190485, domicilio ipotecario eletto in Firenze, [Via Bufalini n. 6, contro , nato ad Ascoli Piceno 1°1/5/1971 e nata a Lecce 1°11/11/1970, in virtù di atto per notar Fabio Di Russo di Spoleto del 10/10/2007 repertorio n. 17372. Mutuo fondiario di euro 120.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Spoleto distinte al Catasto Fabbricati, alla Località Pontebari n. 43, al foglio 87 particella 279 natura A3 di 6 vanie al Catasto Terreni al foglio 87 particella 501 natura CO — corte o resede, di cui i signori Amadio Gianluca e Lella Luciana risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3992 registro particolare n. 3022 del 18/10/2017 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 10810700152, contro / , nato ad Ascoli Piceno 1°1/5/1971 e nata a Lecce 1°11/11/1970, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 22/9/2017 repertorio n. 910. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Spoleto, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 279 natura A3 e al Catasto Terreni al foglio 87 particella 501 natura CO — corte o resede, di cui i signori Amadio Gianluca e Lella Luciana risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno **(allegato 6)**.



<b>RISPOSTA AI QUESITI</b>
----------------------------

**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 risultava composta da:

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.).

Fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria composto da:

- **contratto di mutuo 10/10/2007,**
  - **atto di precetto 16/05/2017,**
  - **atto di pignoramento 18/08/2017,**
  - **nota di iscrizione al ruolo 20/09/2018,**
  - **cartoline di ritorno atto di pignoramento 22/09/2017,**
  - **deposito documentazione 27/09/2017,**
  - **contributo unificato 11/10/2017,**
  - **nota trascrizione 18/10/2017,**
  - **vendita immobiliare 23/10/2017,**
  - **certificazione notarile 17/11/2017, avviso ex art. 498 21/11/2017,**
  - **deposito avviso ex art. 498 03/01/2018).**
- (allegato 1).**

**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 includeva vax del foglio di mappa 87 del Comune di Spoleto del 27/10/2017, ma non la planimetria catastale relativa agli immobili pignorati, pertanto la scrivente, in data 22/08/2018 ha reperito per via telematica le planimetrie catastali dei beni



esecutati:

- prot. N. T89633 (**allegato 9**).

In data 22/08/2018 la scrivente ha reperito per via telematica visura storica per soggetto dei beni eseguiti:

- prot. N. T87127/2018 (**allegato 8**).

Gli immobili dell'esecuzione, per quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei signori \_\_\_\_\_ nato ad Ascoli Piceno il 01/05/1971 e \_\_\_\_\_ nata a Lecce il 11/11/1970.

### 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 22/08/2018 lo scrivente ha reperito per via telematica le ispezioni ipotecarie della Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale-Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Spoleto, relative agli immobili eseguiti, che riportano:

Ispezione telematica Ispezione n. T86018 del 22/08/2018 per dati anagrafici (**allegato 6**),

Dati della richiesta

Cognome: \_\_\_\_\_ )

Nome: \_\_\_\_\_

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: ASCOLI PICENO(AP)

Data di Nascita: 01/05/1971

Tipo ricerca: Ristretta

Tipo di formalità: Tutte

---

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 22/08/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 17/12/1990

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981



Ispezione telematica Ispezione n. T86702 del 22/08/2018 per dati anagrafici

Motivazione Perizia CTU

Richiedente FRRLCU per conto di FRRLCU65A01I888T

Dati della richiesta

Cognome: \_\_\_\_\_

Nome:

Sesso: Femmina

Luogo di Nascita: LECCE(LE)

Data di Nascita: 11/11/1970

Tipo ricerca: Ristretta

Tipo di formalità: Tutte

---

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 22/08/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 17/12/1990

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981

#### **QUESITO N.4**

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

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 trascrizioni ed iscrizioni



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 nel Comune di Spoleto in loc. Pontebari n° 43.

Trattasi di edificio cielo terra isolato, articolato su tre piani, di cui uno seminterrato.

L'immobile si affaccia lungo via comunale. La zona è una località del Comune di Spoleto, facilmente accessibile e dotata dei servizi fondamentali.

Questa striscia periferica della città di Spoleto è caratterizzata per lo più dalla presenza di edifici di uguale altezza e consistenza, a carattere residenziale.

L'edificio sfrutta quasi tutto il lotto nel quale giace, avendo intorno dei semplici camminamenti laterali ed una piccola corte ante strada.

L'edificio è probabilmente risalente alla prima metà del secolo scorso.

Tutto l'edificio ha una struttura portante in muratura di spessore pari a circa 30 cm nei piani superiori e circa 40 cm al piano seminterrato.

Le facciate sono rivestite da intonaco, rifinito a colletta. Il tetto ha una geometria a padiglione, con manto di copertura in tegole. L'edificio ha una geometria rettangolare, con muri portanti esterni ed interni, costituiti da due murature centrali che fungono da controventamento.

I solai sono in latero-cemento del tipo "sap".

L'immobile esternamente è in buone condizioni di manutenzione, ed ha parziale buona esposizione e luminosità.

Gli infissi sono costituiti da persiane in legno e finestre in alluminio con doppi vetri. Il portone d'ingresso è in legno, mentre le porte del piano seminterrato sono in acciaio verniciato.

L'edificio in parola è attaccato nel retro prospetto ad un edificio più basso.

Il lotto dell'edificio confina lateralmente con altre proprietà occupate da edifici residenziali, sul fronte con la via comunale.

Il bene esecutato è composto da un'unica unità abitativa con corte pertinenziale.



L'accesso all'unità immobiliare distinta come **particella 279 sub. 5 foglio 87** avviene dal piano rialzato, dove si articolano due sole stanze a destra e sinistra del vano scala centrale rispetto la geometria dell'edificio. Dalla scala al piano rialzato si accede al piano primo con la stessa articolazione compositiva. Al centro del pianerottolo si accede ad un bagno posto ad una altezza maggiore. Le scale sono rivestite di pietra. I pavimenti sono al piano primo rivestiti di laminato in legno, mentre la piano terra il pavimento è in marmettoni. Le stanze sono in buona condizione e tutte servite da finestre.

Il piano seminterrato è accessibile da una porta esterna in ferro, posta sul prospetto principale. L'intero piano non è rifinito né sulle pareti né sul pavimento e soffitto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia e radiatori. La cucina è completa di tutti gli elettrodomestici. Tutte le stanze, compresi i bagni sono dotate di finestre e radiatori. Il disimpegno del pianerottolo del piano primo si affaccia su un piccolo balcone. Il bagno è completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari.

Sono stati ricavati due ripostigli, rispettivamente uno esterno sotto le scale di accesso al piano rialzato e uno interno sotto il vano scale al piano terra.

Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico. Gli impianti sono funzionanti ed a norma.

L'appartamento è in buone condizioni.

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

vano	sup. netta (in mq)	altezza
vano scala /ingresso/ripost.	9,70 mq	varie
cucina	18,05 mq	3,00 m
soggiorno	18,05 mq	3,00 m
camera	18,05 mq	3,00 m
camera	18,05 mq	3,00 m
bagno	3,75 mq	varie
vano scala/disimpegno	5,75 mq	varie m
fondo	16,40 mq	1,90 m
fondo	16,40 mq	1,90 m
fondo	9,25 mq	1,90 m
balcone	2,20 mq	
<b>TOTALE</b>	<b>91,40 mq S.R. + 44,25 mq S.N.R.</b>	



**QUESITO N.8**

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

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

In base alle verifiche fatte risulta che la descrizione del bene esecutato contenuta nel pignoramento è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne alcune piccole differenze al piano interrato.

**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 si ritiene necessario aggiornare l'accatastamento del bene, per le difformità riscontrate al piano seminterrato, dove l'altezza interna anziché essere 1,70 è di 1,90 m, e è stata chiusa una porta esistente sul retro ed aperta una nuova porta sul prospetto principale. Tale accatastamento dovrà far seguito ad una pratica di accertamento di conformità della stessa proprietà.

**QUESITO N.10**

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

In base al P.R.G. vigente la zona in cui ricade l'immobile è la B3 (zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo), della quale vengono allegare le norme di attuazione (**allegato 17**).

**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.*

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano alcune difformità al piano seminterrato, dove l'altezza interna anziché essere 1,70 è di 1,90 m, e è stata chiusa una porta esistente sul retro ed aperta una nuova porta sul prospetto principale.

Per questo si dovrà procedere ad una pratica di accertamento di conformità e conseguentemente ad un nuovo accatastamento del bene.

Il costo della pratica di accertamento di conformità è pari a 1.000,00 euro più 1.200,00 euro di sanzioni, al termine della quale si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento dal costo di 500,00 euro.

#### **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.*

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta di proprietà degli esecutati signori Amadio Gianluca e Lella Luciana, che vivono nell'unità immobiliare.

#### **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.*

I signori esecutati non risultano sposati e comunque essendo proprietari ½ ciascuno dell'immobile, tale dato non ha influenza sulla vendita.



**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).*

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati.

**QUESITO N.15**

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

L'immobile è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia.

Gli impianti sono funzionanti e sembrano a norma.

**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 ai signori Amadio Gianluca e Lella Luciana, 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 1**

Diritti di piena proprietà, immobile siti in località Pontebari, 43 – Comune di Spoleto:  
Appartamento Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 87, part.IIa 279, sub 5, cat. A/3, vani 6 , sup., rendita 325,37 euro e relativa corte esterna pertinenziale individuata la foglio 87 part.IIa 501.

**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 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 proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori 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 degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

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 I trimestre 2019 (**allegato 18**).

Prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona semi periferica, si evince che il valore di un immobile ad uso residenziale ristrutturato a mq in zona semiperiferia va da un minimo di 1.100,00 euro/mq ad un massimo di 1.300,00 euro/mq, vista la buona condizione in cui si trova l'unità immobiliare il valore che viene attribuito è di 1.250,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Spoleto, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile.

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.



**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà, immobile siti in località Pontebari, 43– Comune di Spoleto:  
 unità abitativa Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto **foglio 87, part.IIa 279, sub 5, cat. A/3, vani 6, sup., rendita 325,37 euro e relativa corte esterna pertinenziale individuata la foglio 87 part.IIa 501.**

L'appartamento in questo momento risulta RISTRUTTURATO, tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e della corte, si ritiene congruo il valore di **1.250,00 euro/mq.**

<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>TOT. SUP. NETTA (mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO (euro/mq)</b>	<b>TOTALE VALORE</b>
LOTTO 1 appartamento	91,40 mq	€ 1.250,00	€ 114.250,00
balconi	2,20 mq	25% €1.250,00	€ 687,50
fondi	42,05 mq	€ 400,00	€ 16.820,00
			<b>€ 131.757,50</b>

Per questo lotto sarà necessario considerare in detrazione, i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- Accertamento di conformità, accatastamento e sanzioni (vedi quesito 11) € 2.700,00

**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. 24 pagine dattiloscritte;
- n. 18 allegati numerati dal n.1 al n. 18;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

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

Foligno, 01 giugno 2019

**IL CTU INCARICATO**

**Ing. Luca Ferretti**

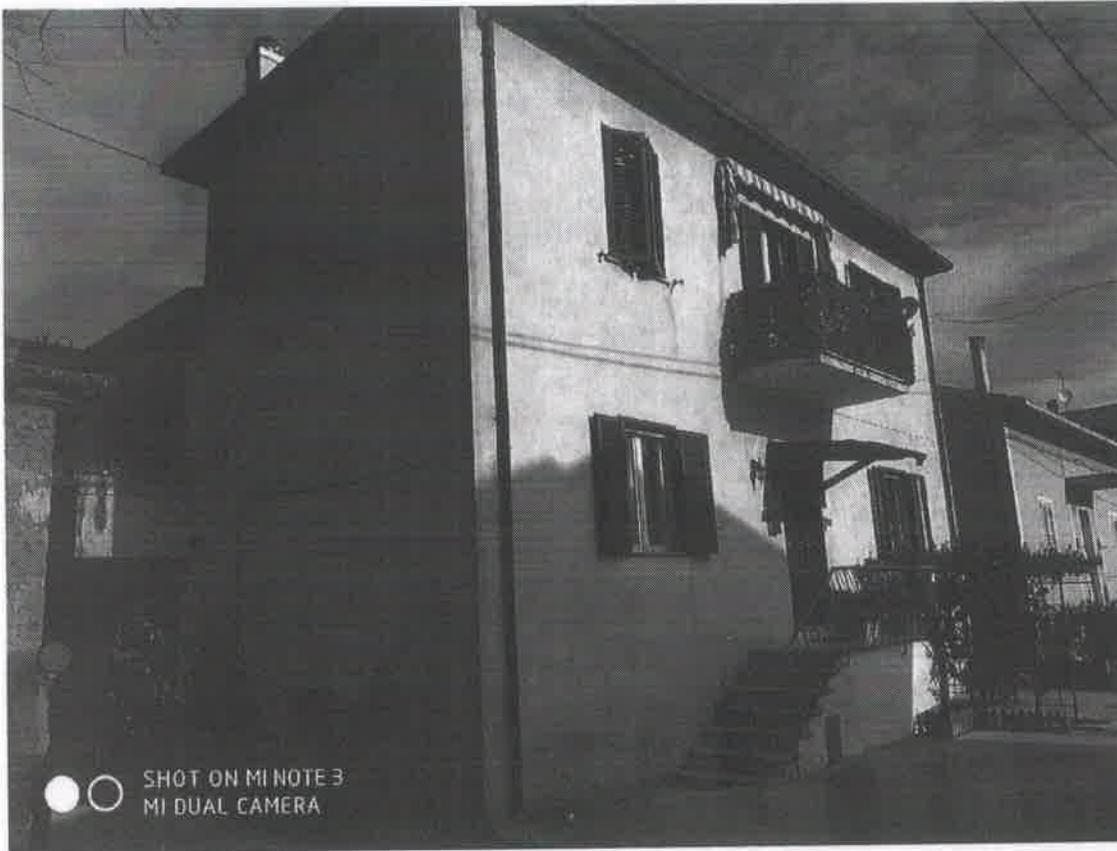


# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

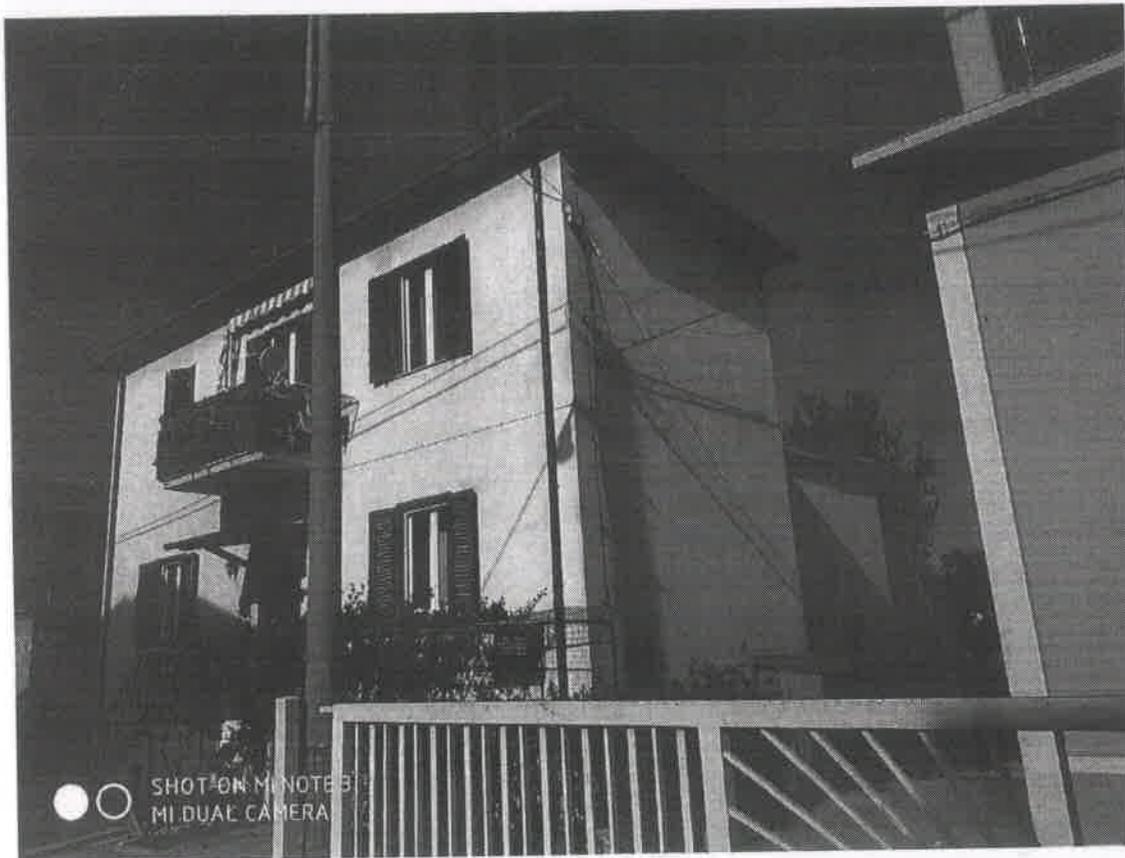
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto lato strada comunale



Prospetto lato sinistro



Prospetto lato destro



Vista dalla strada principale



Ingresso al piano seminterrato



Cucina P.T.



Cucina P.T.



Soggiorno P.T.



Soggiorno P.T.



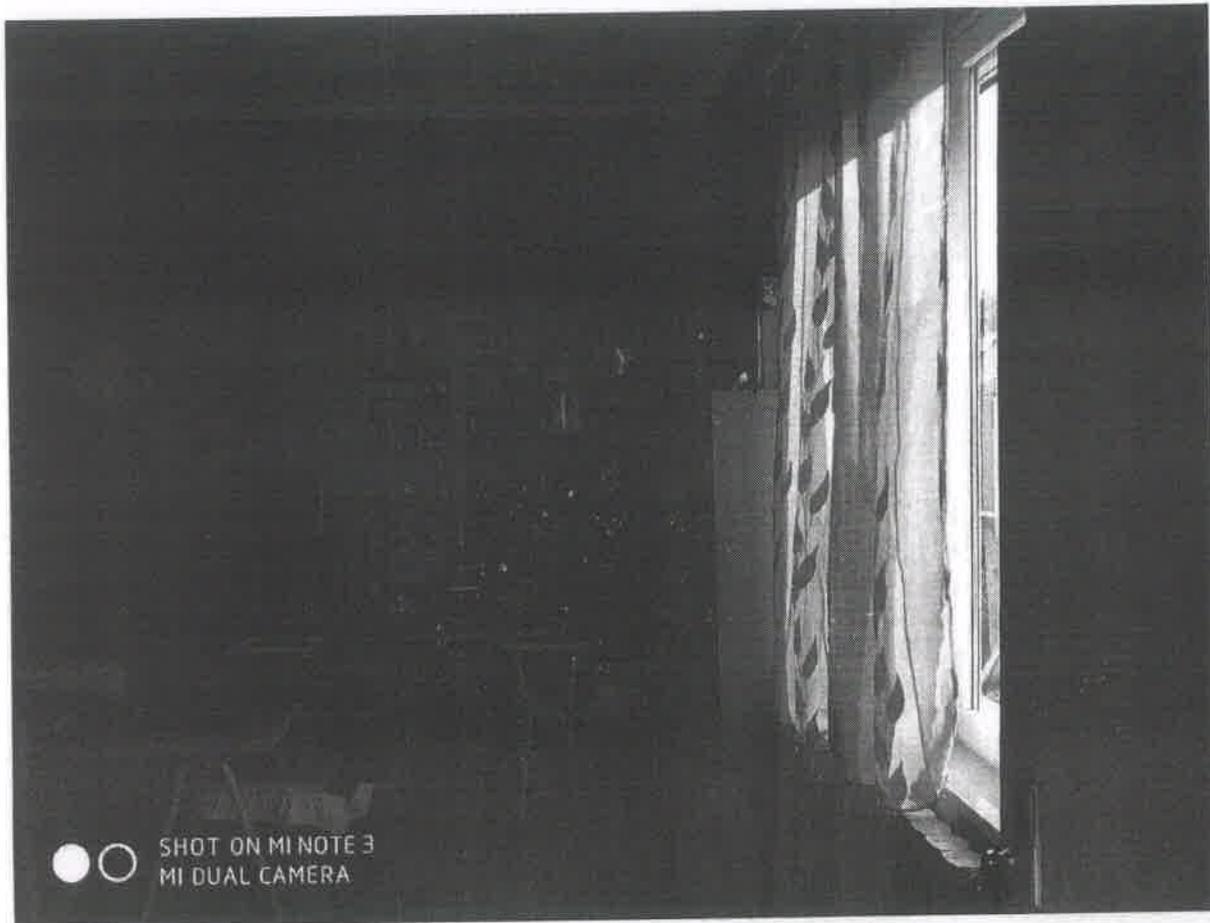
Scala da piano T. a piano primo



Ripostiglio P.T.



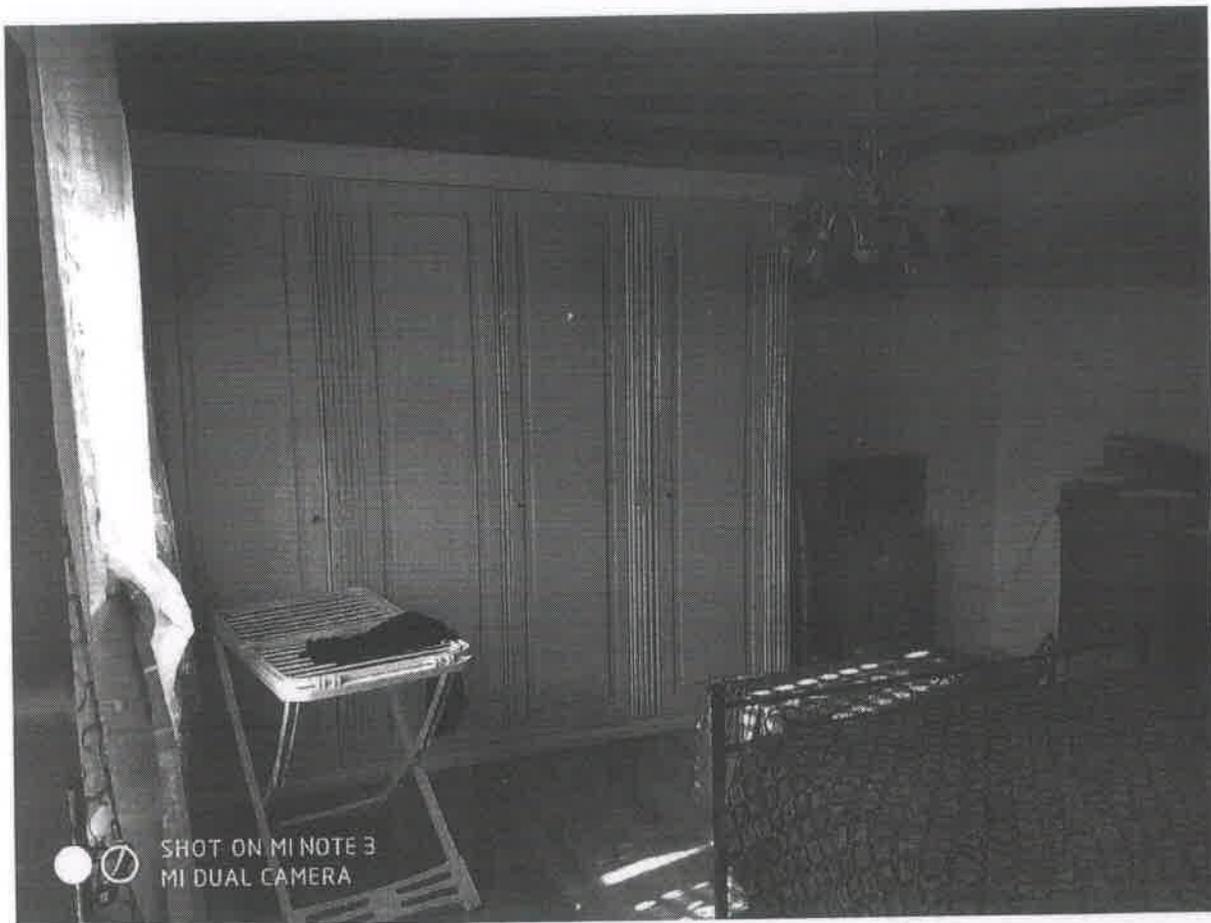
Camera 1- P.1



Camera 1- P.1



Camera 2- P.1



Camera 2- P.1



Scala da piano 1 al bagno



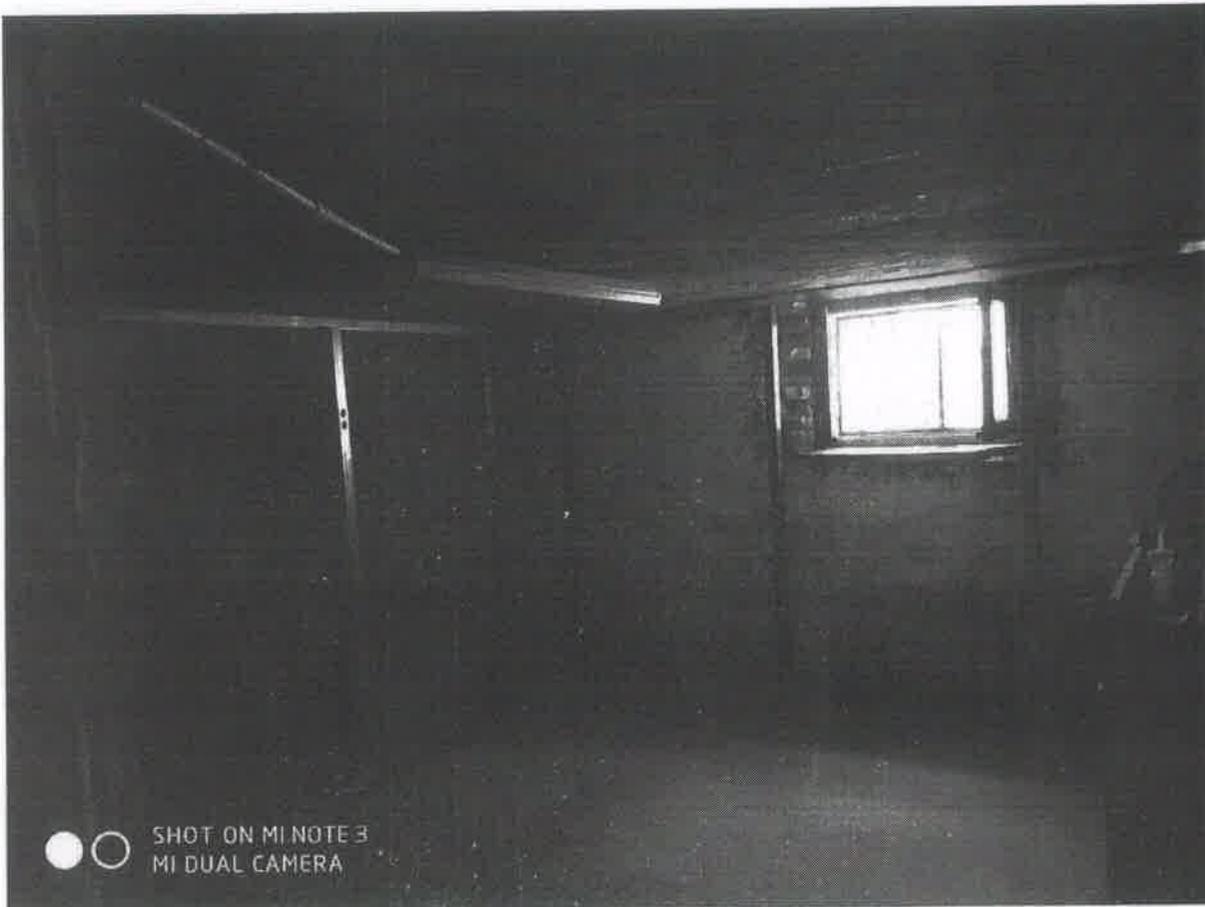
Bagno P.1



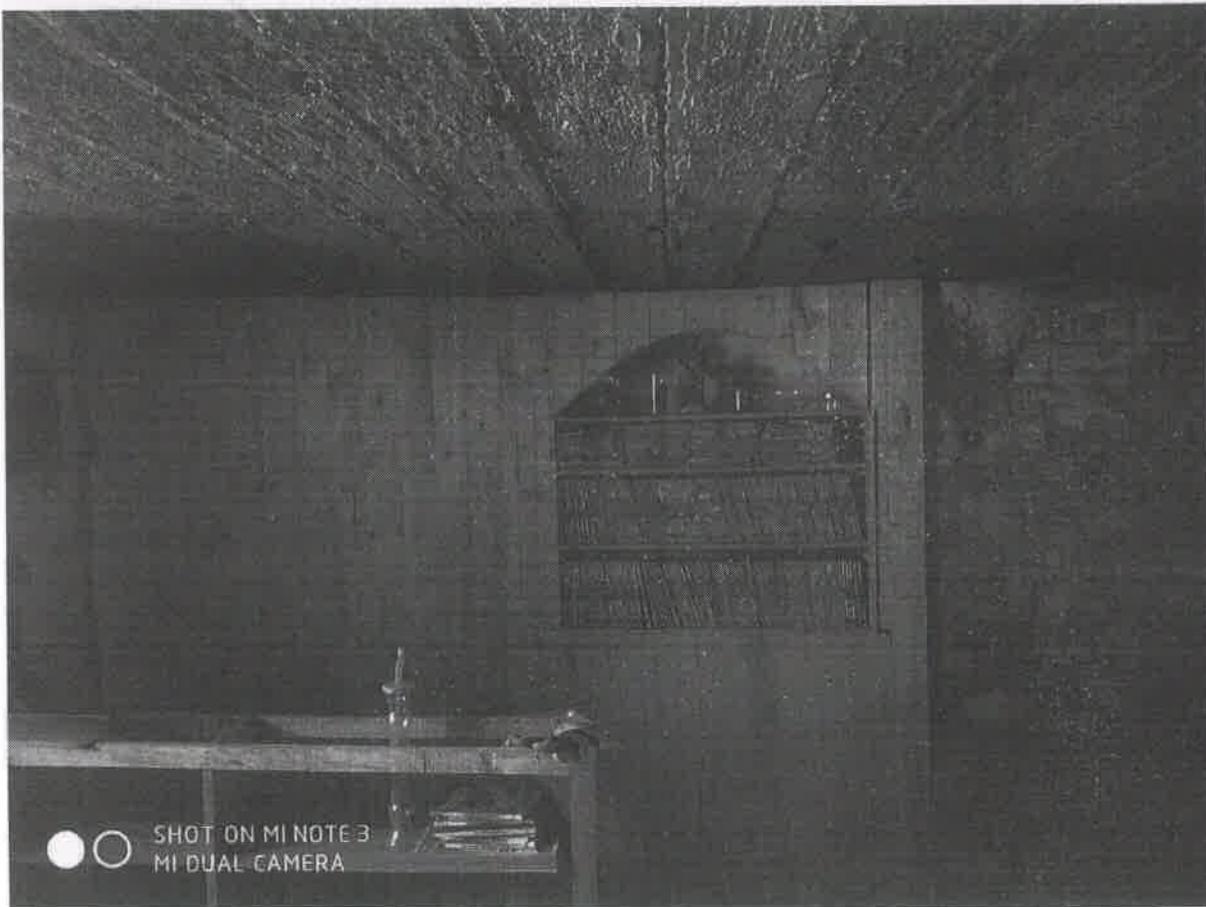
Fondo P. seminterrato



Fondo P. seminterrato



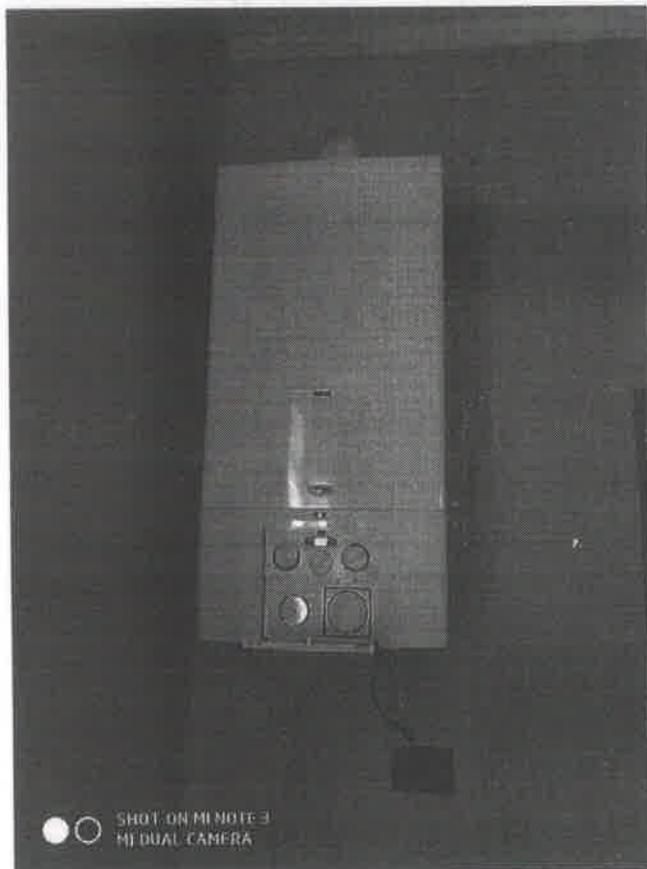
Fondo P. seminterrato



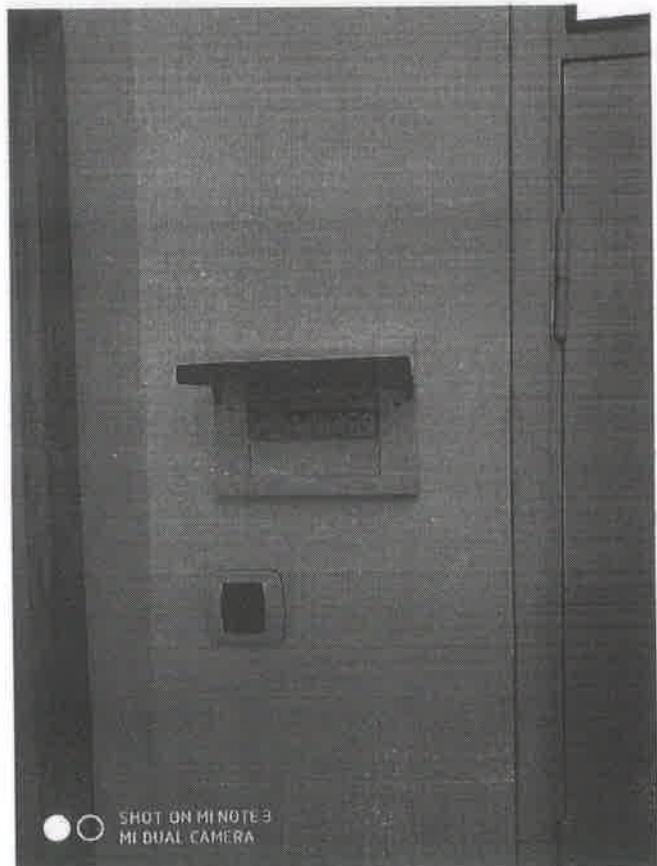
Fondo P. seminterrato



Fondo P. seminterrato



Caldia murale



Quadro elettrico

Spoletto, 28/09/2018

Avv. Salvatore Finocchi

MANDATO

Il sottoscritto Avv. Sergio Zappia, nella sua qualità di procuratore dell'Italfondionario s.p.a. quale procuratore della Penelope SPV S.r.l., a tanto abilitato in forza di procura speciale del 28/06/2018 autenticata in data 28/06/2018 dal Notaio Dott. Luca Amato di Roma con atto Rep.51812, Racc. 15486, rilasciata dal sig. Claudio Vernuccio nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale rappresentante dell'Italfondionario S.P.A., nomina suo difensore l'Avv. Salvatore Finocchi del Foro di Spoleto, affinché rappresenti e difenda Italfondionario s.p.a., nella sua qualità di procuratore della Penelope SPV S.r.l. nella presente procedura esecutiva, dando atto di essere stato informato ai sensi dell'art. 4, 3° comma del D.Lgs 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto.

Ai fini della presente procura il sottoscritto, nella qualità sopra precisata, elegge domicilio in Spoleto, Via Plinio il Giovane n. 26.

Italfondionario s.p.a. n. q. di Procuratore di Penelope SPV S.r.l

Avv. Sergio Zappia n.q.

v. per autentica

Avv. Salvatore Finocchi

