

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2016

Promossa da:

NUOVA BANCA MARCHE S.P.A.
AVV. ANTONIO COACCIOLI

Nei confronti di:

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Dott. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

13/09/2018

(a seguito concessione proroga inviata mezzo pec il
13/06/2018)

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

La documentazione depositata nel Fascicolo era provvista del certificato notarile ipocatastale ex art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03/08/1998 recante la data del 16/01/2017.

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

1. Procura speciale
2. Ricorso per decreto ingiuntivo 27/11/2011
3. Procura generale alle liti e poteri di rappresentanza e difesa in procedimenti di mediazione. Copia conforme 23/12/2015
4. Atto di precetto 30/06/2016
5. Atto di pignoramento immobiliare 12/09/2016
6. Atto di pignoramento immobiliare 21/10/2016
7. Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura 21/10/2016
8. Nota di trascrizione 02/11/2016
9. Istanza di vendita 07/11/2016
10. Cu e marche da bollo 07/11/2016
11. Comparsa di costituzione 14/11/2016
12. Modello di pagamento 18/11/2016
13. Certificato notarile 29/11/2016
14. Procedura esecutiva immobiliare 12/12/2016

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

QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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.

Anche se il certificato notarile includeva la visura storica per immobili e le vax aggiornate, il sottoscritto il giorno 08/06/2017 si è recato presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Spoleto per ottenere le planimetrie catastali:

Foglio 194, Part. 370 Sub 2 - PG 0065391

Foglio 194, Part. 370 Sub 3 - PG 0065392

Foglio 194, Part. 368 - PG 0065394

(allegato 10).

Così come veniva reperita copia dei precedenti edilizi, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza", il giorno 18/07/2017 il sottoscritto ha potuto visionare la documentazione presente agli atti del Comune:

-Richiesta in sanatoria opere abusive prot. 21506-89 pratica n° 04562 del 30/06/1989

(allegato 12).

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 22/11/2017 il sottoscritto otteneva per via telematica alla Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie per la verifica delle Trascrizioni ed Iscrizioni gravanti sull'immobili in oggetto ed il completamento delle ricerche relative all'ultimo titolo utile di provenienza (**allegato 15**). In base a tale ricerca risultava che vi fossero le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2002 - Registro Particolare 5997 Registro Generale 8528 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 161 del 26/03/2002

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FOLIGNO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PERUGIA Data 22/11/2017 Ora 19:49:57

Ufficio provinciale - Territorio Pag. 2 - Segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2002 - Registro Particolare 6348 Registro Generale 9072 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 190 del 03/04/2002

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FOLIGNO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

-TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2009 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 9814

Pubblico ufficiale GRIFI MARCELLO Repertorio 60176/18585 del 01/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOLIGNO(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

-ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2009 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 14571

Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 9518/4385 del 21/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FOLIGNO(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

-ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2011 - Registro Particolare 1284 Registro Generale 7357

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 181/2011 del 15/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOLIGNO(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

-TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2012 - Registro Particolare 11859 Registro Generale 15731

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2497/2012 del 22/05/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FOLIGNO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 401 del 26/01/2017 (CANCELLAZIONE)

-TRASCRIZIONE CONTROLLO del 02/11/2016 - Registro Particolare 18205 Registro Generale 25781

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1141/2016 del 28/09/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FOLIGNO(PG)

Direzione Provinciale di PERUGIA Data 22/11/2017 Ora 19:49:57

Ufficio provinciale - Territorio Pag. 3 - Fine

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso. Si evidenziano invece il vincolo così come elencati nel certificato di destinazione urbanistica n. 112/2018 (**allegato 28**), che per quanto concerne le part.lla 253-367-294 identificate al foglio 149 sussiste un vincolo inerente AREA AMBIENTALE SENSIBILE TIPO VA/AF-VA/LE e FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRICA "A"; per parte della particella 294, invece, sussiste un vincolo inerente AREA AMBIENTALE SENSIBILE TIPO VA/AF-VA/LE e FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRICA "B". Si allega copia del nel P.R.G. Vigente (**allegato 29**).

QUESITO N.4

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

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

QUESITO N.5

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

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

QUESITO N.6

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

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

QUESITO N.7

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

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in nel Comune di Foligno via Budino e censiti catastalmente all'epoca dell'esecuzione:

N.C.E.U. foglio 194, part. 370, sub. 2, nat. C/2, mq 8;

N.C.E.U. foglio 194, part. 370, sub. 3, nat. C/2, mq 52;

N.C.E.U. foglio 194, part. 368, nat. C/2, mq 98;

quota 1/1 per il diritto di proprietà.

siti in Comune di Foligno e censiti catastalmente:

N.C.T. foglio 149, part. 200, nat. T, ha 00.02.80;

N.C.T. foglio 149, part. 253, nat. T, ha 00.21.80;

N.C.T. foglio 149, part. 294, nat. T, ha 00.09.30;

N.C.T. foglio 149, part. 365, nat. T, ha 00.00.70;

N.C.T. foglio 149, part. 367, nat. T, ha 00.02.20;

quota 1/1 per il diritto di proprietà.

Avendo presentato nuovo accatastamento le proprietà censite al foglio 149 part. 200 e 365 sono così modificate:

N.C.T. foglio 149, part. 200, nat. T, ha 00.02.80 DIVENTA la part.lla 895

N.C.T. foglio 149, part. 365, nat. T, ha 00.00.70 DIVENTA la part.Ila 896

la part.Ila 895 viene divisa in sub. 1-2

la part.Ila 896 viene divisa in sub. 1-2-3

Le proprietà esegutate sono costituite da alcuni edifici abitativi, altri agricoli e alcuni lotti di terreno, che possiamo considerare per comodità, anche in considerazione della individuazione catastale, come segue.

- 1. Il primo compendio immobiliare è costituito da due edifici identificati al N.C.E.U foglio 194, part. 370, sub. 2, nat. C/2, mq 8, e N.C.E.U. foglio 194, part. 370, sub. 3, nat. C/2, mq 52 e N.C.E.U. foglio 194, part. 368, nat. C/2, mq 98**

Il primo edificio di tipo rurale a destinazione magazzino identificato al N.C.E.U. foglio 194, part. 370, sub. 3, nat. C/2, mq 52 e N.C.E.U. foglio 194, part. 368, nat. C/2, mq 98

Il magazzino è costruito in blocchi di tufo a vista. Il tetto a capanna è in pannelli isolanti prefabbricati, collegati tra loro da travetti in acciaio, che appoggiano direttamente sui lati lunghi del fabbricato, coperti da lamiere in plastica. Le pareti interne sono intonacate. Il pavimento è costituito da una semplice massetto in conglomerato cementizio e non ha finiture. L'edificio è organizzato in due vani. Una stanza più piccola, che funge da filtro da cui si accede di testa e una stanza molto grande a cui si accede dal lato corto opposto e da uno dei lati più lunghi. L'edificio è dotato di luci su entrambi i lati lunghi.

L'edificio è dotato di impianto di illuminazione non a norma.

Gli infissi sono in ferro e vetro.

La struttura dell'edificio è piuttosto compromessa dalla presenza di diffuse e profonde fessurazioni che corrono lungo i lati del fabbricato. L'immobile in generale è in cattive condizioni di manutenzione. Ottima l'esposizione sulla facciata principale e le due laterali.

MAGAZZINO

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
LOCALE 1	17.50	2.23 H max 2.70 e H min. 2.00
LOCALE 2	131.60	2.23 H max 2.70 e H min. 2.00
	TOTALE 149.10	

Il secondo edificio di piccole dimensioni destinato a stalla è identificato **N.C.E.U foglio 194, part. 370, sub. 2, nat. C/2, mq 8.**

A questo edificio è strutturalmente collegato un edificio identico adiacente, destinato anch'esso a stalla e identificato con la particella 896 sub. 1.

Questo edificio è in mattoni. Il tetto in legno a capanna è coperto da coppi e sottocoppi. La struttura è organizzata in un porticato aperto su tre lati e da un vano di piccole dimensioni.

Non sono presenti impianti. Il pavimento è costituito da un massetto in conglomerato.

Il lotto è completato da una ampia corte posta tra i due edifici.

L'edificio ha un sufficiente stato di manutenzione.

STALLA

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
PORTICATO	4.40	2.08 H max 2.43 e H min. 1.94
LOCALE 1	4.40	2.30 H max 2.43 e H min. 1.87
	TOTALE 8.80	

2. Il secondo compendio immobiliare identificato negli atti al N.C.T. foglio 149, part. 200, nat. T, ha 00.02.80 è ora DIVENTATO la part.IIa 895, costituita da due sub 1 e 2 .

SUB.1 L'edificio a destinazione residenziale è articolato in due piani, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano superiore adibito a zona notte.

Il piano terra ha una porzione destinata a tinello che è alta un solo piano, la restante parte dell'edificio è alta due piani, tra loro collegati da una scala. Il tinello ha un tetto inclinato in una sola direzione, mentre la parte dell'edificio articolato a due piani ha un tetto a capanna. La copertura è coperta da tegole e coppi. L'edificio è in muratura. Esternamente è intonacata ma non tinteggiata. Tutti gli infissi sono in legno. Tutte le finestre sono dotate di persiane verniciate. Le lattonerie sono in acciaio verniciato. La parte dell'edificio più alto è rialzato rispetto al piano esterno di un paio di gradini. Il piano terra accoglie un tinello, un soggiorno e un vano scala. Il soggiorno è tagliato in due da un gradino che divide la stanza a metà. Nella stanza vi è un grande camino a parete. Il tinello ha addossati su un lato i mobili della cucina, privi degli elettrodomestici e un camino. La parete lungo la quale si sviluppa la cucina è rivestita da piastrelle, il resto è intonacato e tinteggiato. Anche il soggiorno ha le pareti

intonacate e tinteggiate. Tutti i pavimenti e i gradini delle scale dei due piani, sono rivestiti da piastrelle, tranne le due stanze da letto poste al piano primo, che presentano un pavimento in graniglia. Il bagno è rivestito sulle pareti in piastrelle. Sono qui presenti tutti i sanitari.

Tutti gli infissi sono in legno. Le finestre hanno le persiane in legno. Le stanze sono dotate di radiatori ad acqua calda e di luce elettrica. Gli impianti se pure esistenti e funzionanti, non sono adeguati alle normative vigenti.

Tutti i locali sono dotati di ampie finestre. Buona è l'esposizione.

L'edificio è in buone condizioni di manutenzioni.

L'immobile è completato da una corte esclusiva identificata agli atti N.C.T. foglio 149, part. 200, nat. T, ha 00.02.80 ora trasformata la part.lla 895 sub.1

EDIFICIO ABITATIVO

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
TINELLO	17.50	2.46
SOGGIORNO	46.00	2.67
VANO SCALA	8.00	2.70
LETTO 1	16.00	3.10
LETTO 2	16.00	3.10
BAGNO	4.33	3.10
CORRIDOIO	9.35	3.10
	TOTALE 117.18	

SUB.2 è costituito da un edificio a due piani. Un piano terra è collegato all'edificio part.lla 895 sub 1, ed è costituito da due stanze, una lavanderia e una cantina. La cantina presenta le pareti rivestite da piastrelle, il pavimento in piastrelle di cotto ed è dotata di un grande camino. Il vano attiguo è completamente a grezzo, privo di qualsiasi finitura, anche degli infissi esterni. Il piano è rialzato rispetto al piano stradale da un gradino.

Il piano secondo è costituito da due stanze ed un ripostiglio. L'edificio è collabente ed in completo stato di abbandono. La struttura in muratura è esternamente intonacata. Gli infissi sono in legno, le finestre del piano terra sono oscurate da persiane in legno, mentre al piano primo da tapparelle in plastica. E' crollato parte del solaio di copertura e della parete del piano primo in corrispondenza del portone di entrata. I solai interni sono al piano primo in volticine in ferro e laterizio. Il tetto è in legno, coperto da tegole.

Gli impianti della luce e dell'acqua presenti non sono a norma. Sono staccate tutte le utenze.

L'edificio non ha una buona esposizione, essendo chiuso su due lati più corti.

EDIFICIO ABITATIVO COLLABENTE

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
CANTINA	13.45	2.70
LAVANDERIA	17.45	2.70
LETTO 1	14.50	2.85
LETTO 2	18.50	2.85
RIPOSTIGLIO	4.00	2.85
	TOTALE 67.90	

3. Il terzo compendio immobiliare identificato negli atti a N.C.T. foglio 149, part. 365, nat. T, ha 00.00.70 DIVENTA la part.IIa 896 ,costituita da tre sub 1, 2 e 3.

SUB. 1 adibito a stalla è strutturalmente unito alla particella 370 sub.2 - stalla.

Come detto l'edificio è in mattoni. Il tetto a capanna è coperto da coppi. La struttura è organizzata in un porticato aperto su tre lati e da un vano di piccole dimensioni.

Non sono presenti impianti. Il pavimento è costituito da un massetto in conglomerato cementizio.

Ha un sufficiente stato di manutenzione.

STALLA

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
PORTICATO	4.40	2.08 H max 2.43 e H min. 1.94
LOCALE 1	4.40	2.30 H max 2.43 e H min. 1.87
	TOTALE 8.80	

SUB. 2 adibito a fienile è un edificio piuttosto alto, strutturalmente indipendente. La struttura portante è costituita da otto colonne dalla dimensione di 38x52 cm. Le pareti sono realizzate in laterizi forati tipo "occhialoni". Il tetto è composto da travetti in legno semplicemente coperto da tegole marsigliesi. Non sono presenti impianti. Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo.

FIENILE

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
LOCALE 1	45.00	5.56 H max 6.10 e H min. 5.30

SUB.3 adibito a magazzino, è composto da un unico vano ad un piano. Si accede attraverso una porta in legno e vetro. Un lato del locale confina strutturalmente con il fienile, mentre le restanti tre pareti sono in mattoni. Il tetto ha una sola falda ed è travetti in cemento e laterizi. Il pavimento è costituito da una semplice gettata di conglomerato cementizio, senza finiture. La facciata principale presenta una profonda crepa. In generale le condizioni sono piuttosto buone.

E' presente l'impianto di illuminazione, che pur essendo funzionante non è conforme alla normativa vigente.

MAGAZZINO

VANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA MEDIA
LOCALE 1	19.80	2.28 H max 2.80 e H min. 1.77

4. Il quarto immobile identificato N.C.T. foglio 149, part. 367, nat. T, ha 00.02.20, trattasi di rata di terreno adiacente alla particella 253 di proprietà della ditta eseguita, con accesso dalla stessa e confinante con la particella 821 di proprietà della Step immobiliare S.r.L., con la particella 822 di proprietà della signora [redacted] , salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.
5. Il quinto immobile identificato N.C.T. foglio 149, part. 253, nat. T, ha 00.21.80, trattasi di rata di terreno adiacente alla particella 367 e alla 294, di proprietà della ditta eseguita, con accesso dalla particella 370 e confinante oltre con le particelle suddette con la particella 295 di proprietà della signora [redacted] i [redacted] , salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.
6. Il sesto ed ultimo immobile identificato N.C.T. foglio 149, part. 294, nat. T, ha 00.09.30, trattasi di rata di terreno adiacente alla particella 253 di proprietà della ditta eseguita, da cui ha accesso e confinante con la particella 214 di proprietà della signora [redacted] , salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.

QUESITO N.8

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

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

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

QUESITO N.9

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

A seguito dell'esame di tutta la documentazione reperita, scaturiva che in uno dei terreni pignorati insiste un fabbricato rurale che non è mai stato censito al Catasto Fabbricati e il sottoscritto inoltrava al Signor Giudice in data 11/12/2017, specifica istanza in merito alla possibilità di procedere alla redazione del "Tipo Mappale" e successivamente alla consegna della denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati mediante procedura DOCFA .

L'ill.mo Sig. Giudice autorizzava il sottoscritto CTU in data 03/01/2018 a procedere con l'accatastamento del bene.

Durante la predisposizione dell'accatastamento si è inoltre rilevato che la quota di possesso della sig.ra [redacted] risultava erroneamente frazionata in due porzioni di possesso (1/3 e 2/3 invece di 1/1) e pertanto si richiedeva alla sig.ra [redacted] di produrre al sottoscritto copia del certificato di morte della nonna, [redacted] al fine di regolarizzare tale imprecisione.

In data 07/03/2018 la sig.ra [redacted] consegnava quindi il relativo certificato al sottoscritto.

A seguito del nuovo accatastamento le proprietà censite al foglio 149 part. 200 e 365 sono così modificate:

N.C.T. foglio 149, part. 200, nat. T, ha 00.02.80 DIVENTA la part.Ila 895

N.C.T. foglio 149, part. 365, nat. T, ha 00.00.70 DIVENTA la part.Ila 896

la part.Ila 895 viene divisa in sub. 1-2

la part.Ila 896 viene divisa in sub. 1-2-3

QUESITO N.10

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

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno (**allegato 29**). Tutti gli immobili eseguiti ricadono nella zona UC/MRA, ad eccezione della particella 368 (porzione del magazzino LOTTO 1), e delle particelle 294, 253 e 367 che ricadono nella EP/AP.

Si evidenzia il vincolo così come elencati nel certificato di destinazione urbanistica n. 112/2018 (**allegato 28**), che per quanto concerne le part.Ile 253-367-294 identificate al foglio 149 sussiste un vincolo inerente AREA AMBIENTALE SENSIBILE TIPO VA/AF-VA/LE e FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRICA "A"; per parte della particella 294, invece, sussiste un vincolo inerente AREA AMBIENTALE SENSIBILE TIPO VA/AF-VA/LE e FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRICA "B".

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.

L'unica documentazione presente agli atti del Comune di Foligno è la richiesta in sanatoria opere abusive prot. 21506-89 pratica n° 04562 del 30/06/1989 (**allegato 11**).

Da quanto risulta gli elaborati grafici presenti sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Non si evidenziano difformità.

C'è da rilevare che in data 30/06/1989 ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, il Comune di Foligno aveva richiesto a completamento della pratica delle integrazioni amministrative e soprattutto l'inserimento in mappa e l'accatastamento dei fabbricati. A tale richiesta non è stato mai fatto seguito. Pertanto la sanatoria non è stata rilasciata.

Per poter vendere l'immobile occorre quindi procedere all'integrazioni di tipo amministrativo richiesto, al fine di ottenere la concessione in sanatoria. In particolare visto che oggi l'inserimento in mappa e l'accatastamento sono stati redatti dal sottoscritto, sarà sufficiente

adeguamento.

Nei magazzini, nel fienile e nelle stalle non sono presenti impianti funzionanti di alcun tipo, così come nella parte risultata collabente nell'edificio abitativo.

Nella part.Illa 895 sub 1, sono presenti impianti elettrico, idrico sanitario e termico in cattivo stato di conservazione e sicuramente non corrispondenti alle norme vigenti. Ove si volessero adeguare gli impianti per la sola porzione abitativa individuata con la part.Illa 895 sub 1 la spesa può essere stimata da un costo di circa 15.000,00 euro.

Volendo inoltre almeno dotare i magazzini di un impianto elettrico di base, si possono stimare circa 2.000,00 euro per l'edificio individuato catastalmente con le part.Ille 370, sub. 3 e part. 368.

L'edificio individuato catastalmente alla part.Illa 896 sub 3 ha un impianto elettrico che può essere adeguato alla normativa vigente con una spesa di circa 500,00 euro.

QUESITO N.16

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

Per gli immobili pignorati alla signora _____, 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 **tre Lotti** e cioè:

LOTTO 1

Il lotto è costituito da due edifici identificati al **N.C.E.U foglio 194, part. 370, sub. 2, nat. C/2, mq 8, e N.C.E.U. foglio 194, part. 370, sub. 3, nat. C/2, mq 52 e N.C.E.U. foglio 194, part. 368, nat. C/2, mq 98**. Consistenti il primo in un a stalla ed il secondo in un magazzino. Il lotto è completato dalla corte comune posta tra i due edifici.

Si aggiungono al lotto i terreni agricoli identificati catastalmente come segue:

1. **N.C.T. foglio 149, part. 367, nat. T, ha 00.02.20**, rata di terreno adiacente alla particella 253 di proprietà della ditta esecutata, con accesso dalla stessa e confinante con la particella 821 di proprietà della _____ S.p.A., con la particella 822 di

- proprietà della signora _____, salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.
2. **N.C.T. foglio 149, part. 253, nat. T, ha 00.21.80**, trattasi di rata di terreno adiacente alla particella 367 e alla 294, di proprietà della ditta eseguita, con accesso dalla particella 370 e confinante oltre con le particelle suddette con la particella 295 di proprietà della signora _____, salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.
3. **N.C.T. foglio 149, part. 294, nat. T, ha 00.09.30**, trattasi di rata di terreno adiacente alla particella 253 di proprietà della ditta eseguita, da cui ha accesso e confinante con la particella 214 di proprietà della signora _____, salvo altri. Attualmente il terreno è incolto.

LOTTO 2

Il secondo lotto è composto da due edifici individuati **catastalmente dalla part.IIa 895, costituita da due sub 1 A 02, cl. 02, cons 5,5, sup. cat 154 rend. 312,46 e sub 2 cat. F02 (collabente)**. ambedue gli edifici sono di tipo abitativo, il secondo edificio è classificato come collabente. Il lotto si completa con la corte esclusiva della particella 895 sub.1.

LOTTO 3

Il terzo lotto è costituito da tre immobili individuati catastalmente con la **part.IIa 896, costituita da tre sub 1 C 06, cl. 02, cons 9, sup. cat 8 rend. 13,94, sub. 2 C 06, cl. 02, cons 45, sup. cat 49 rend. 69,72 e sub.3 C 06, cl. 02, cons 21, sup. cat 24 rend. 22,78**. Trattasi di una stalla, un fienile ed un magazzino.

QUESITO N.17

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

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dovendo

procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato verrà adottato il sistema per comparazione con beni analoghi venduti nella stessa area in tempi recenti, prendendo come parametro di riferimento il mq catastale. Si considera la superficie commerciale "a corpo" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica campione di alcune misure sul posto. Il valore di stima comprende sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue. Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente 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 Il trimestre 2018 (**allegato 30**) prendendo a riferimento le indicazioni delle città limitrofe a quella in esame. Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% delle terrazze. Incrementando del 10% (corrispondente all'incidenza media stimata delle tramezzature e delle murature portanti) si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Prendendo come riferimento il valore medio di immobili ubicati in zona periferica di una frazione del comune di Foligno, si stima che il valore di un edificio ad uso residenziale da ristrutturare a mq va da un minimo di 300 euro/mq ad un massimo di 500 euro/mq, per un edificio ad uso residenziale abitabile va da un minimo di 500 euro/mq ad un massimo di 750 euro/mq, per un edificio ad uso rurale va da un minimo di 250 euro/mq ad un massimo di 400 euro/mq. Per quanto riguarda i terreni agricoli il valore va da un minimo di 0,25 euro/mq ad un massimo di 2,00 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente alcuni aspetti quali la posizione, le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, si riportano di seguito i lavori per i singoli lotti.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 1

Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
(mag.+stal.) 157,90	300,00	47.370,00
(terreni) 3.330	1,50	4.995,00
Sommano		52.365,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 2

Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
(ed. res.) 117,18	600,00	70.308,00
(ed. collab.) 67,90	400,00	27.160,00
Sommano		97.468,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO 3

Tot. Sup. Netta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
(stalla) 8,80	300,00	2.640,00
(fienile) 45,00	300,00	13.500,00
(magaz.) 19,80	300,00	5.940,00
Sommano		22.080,00

Sommano €	171.913,00
------------------	-------------------

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto del fatto che gli stessi non sono dotati di impianti a norma e che probabilmente per adeguarli sarebbe necessario effettuare sostanziali lavori di ripristino e completamento degli impianti stessi, quindi il prezzo indicato si riferisce alle unità immobiliari così come si sono presentate al sottoscritto durante il sopralluogo.

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

- Ottenimento della concessione in sanatoria (quesito 11).

Che ammontano quindi complessivamente a circa € 500,00

Per gli impianti vale quindi quanto detto sopra e non occorre considerare la detrazione dell'importo indicato nella risposta al quesito 15.

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

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

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.20

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

Non sussiste il caso.