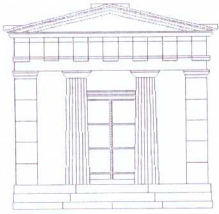


MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ALLEGATO 1

NOMINA ESPERTO





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

N. 109/2018 R.G.E.

Tribunale di Spoleto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale / relazione notarile ritualmente depositate, ritenuto che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;

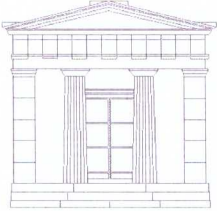
visti gli artt. 567 e 568 comma 3 del codice di procedura civile,

nomina quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il Geom. GALLI MASSIMILIANO, con studio in Spoleto, Via Martiri della Resistenza n. 79/E

indicando sin da ora che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 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.
- 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, servizi, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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;
- 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 e 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.);





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

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;

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.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o 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;

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;

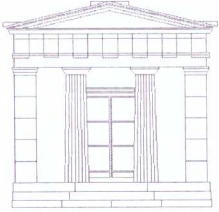
13) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale 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;

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);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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 dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite costive;

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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- 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 altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

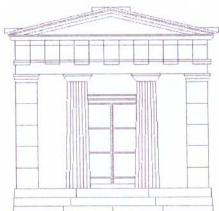
Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c., che il solo esperto compia avanti a sé alla data del 27/09/2018 ore 9,30 e segg per il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico.

FISSA

Per l'audizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 21/03/2018 ore 9,30

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

MANDA la Cancelleria:

- per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto;
- per la notifica al creditore procedente e ai creditori intervenuti;
- per la notifica al debitore (che avverrà presso la Cancelleria nel caso in cui il debitore non abbia effettuato la Dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 492 c.p.c.).

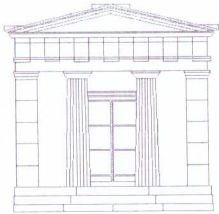
Spoletto, li 24 AGO 2018,

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Simone Salcerini

Depositato in cancelleria
il 24 AGO 2018

Il funzionario
N. Orabona



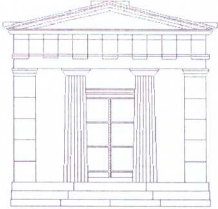


MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

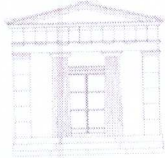
ALLEGATO 2

LETTERE CONVOCAZIONE INIZIO OPERAZIONI
PERITALI E ATTESTAZIONE DI RICEVIMENTO





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Spoletto, 28 febbraio 2019

Preg.mo Avv.

Pec:

Preg.mi Sig.ri e

06055 - M A R S C I A N O

RACCOMANDATA A.R.

OGGETTO:
Esecuzione immobiliare n. 109/2018 - TRIBUNALE DI SPOLETO

Con riferimento all'oggetto, in data 27.03.2018 ho prestato giuramento davanti al Giudice dell'esecuzioni del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI, il quale mi ha incaricato "Esperto" per la relazione estimativa dei beni degli esecutati. Pertanto comunico che in data 12 marzo 2019 alle ore 10.00, negli immobili oggetto di esecuzione (vicolo Chiuso n. 4, Marsciano), inizierò le operazioni necessarie per l'assolvimento dell'incarico, previa la vostra presenza per permettere l'accesso agli immobili stessi. Si prega inoltre, al ricevimento della presente comunicazione, un contatto telefonico al 380-6994425 o una email con i vostri recapiti telefonici.

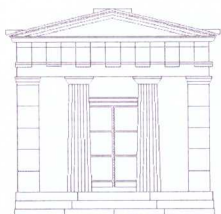
Distinti saluti.

Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E - 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E - 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

N. Raccomandata

15355713527-2



Posteitaliane

INFORMAZIONI E CONDIZIONI DI SERVIZIO

Acquistare in **RACCOMANDATA**

Il valore massimo di un raccomandato è pari a 100.000 euro. Per valori superiori è necessario il contributo assicurativo.

Si prega di compilare con cura dati di Poste, mittente, destinatario e indirizzo.

MITTENTE DESTINATARIO

Avviso di ricevimento

Compilazione a cura del mittente

Raccomandata _____ Partita _____

Assicurata _____ Euro _____

Data di spedizione 28/02/2019 15:50

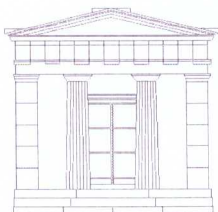
153557135272

Fraz. 46021 Sez. 09 SPOLETO

Destinatario _____
Via _____
C.A.P. 06055 comune MARSCIANO

DEE
Spoleto
Firma del mittente _____
Nome e Cognome _____
Cognome e nome di famiglia _____
Via _____
C.A.P. _____





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Geom Galli Massimiliano

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: giovedì 28 febbraio 2019 09:39
A: massimiliano.galli1@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: E.I. n. 109/2018 - TRIBUNALE DI SPOLETO.
S.R.L./
Allegati: postacert.eml (496 KB); daticert.xml

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/02/2019 alle ore 09:38:58 (+0100) il messaggio "E.I. n. 109/2018 - TRIBUNALE DI SPOLETO." proveniente da "massimiliano.galli1@geopec.it" ed indirizzato a "i@ordineavvocatiterni.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2891.20190228093855.23002.76.1.85@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "E.I. n. 109/2018 - TRIBUNALE DI SPOLETO." sent by "massimiliano.galli1@geopec.it", on 28/02/2019 at 09:38:58 (+0100) and addressed to "i@ordineavvocatiterni.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2891.20190228093855.23002.76.1.85@pec.aruba.it



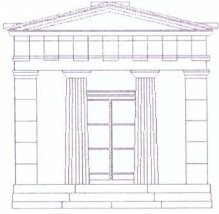


MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ALLEGATO 3

VERBALE SOPRALLUOGO E ACCESSO IMMOBILE





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

E.I. 16/9/2018

CREDITORE: _____

DEBITORE: _____

Ogg. 12 marzo 2018, alle ore 10, in luogo
pubblico - Vicolo Chiesa n. 4, è intervenuto
l'incarico agli immobili oggetto di esecuz.
me immobiliare.

Erano presenti:

Sig. _____ esecutore,
Geom. Massimo Enrico Corbelli.

Sono intervenute le esecuzioni per il
cune misurazione, visione delle
circostanze delle unità immobiliari
obiettate con l'Esig. e in attesa
me che entrano.

Il Sig. Inquilino, unico possessore delle unità
immobiliari, è stato sentito ed è venuto
fatto con il committente.
Inoltre l'immobile è stato diviso fra
gli eredi del defunto per un totale di
6 persone.

Alle ore 11.30 si è conclusa la procedura.

[Signature]
GALLI

