

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare

29/2023

PROCEDENTE :

OMISSIS cf e p.i. omissis –mandataria Omissis

CONTRO

OMISSIS

ESECUTATO

G.E. Dott. Elena Stramaccioni

C.T.U Dott. Agr. Balestra Pier Girolamo



Tribunale di Perugia
- Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 29/2023 R.G. Es. Imm.

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA
EX ART. 569 C.P.C.**

Il Giudice dell' esecuzione

*vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c.
rilevato che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. e
fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano
intervenuti
visto l'art. 569 c.p. c.*

*Visto l'art. 560 c.p.c. e considerato che il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il
conto a norma dell'articolo 593; il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e
il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne
mantengano e tutelino l'integrità;
il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze
sino al decreto di trasferimento, salvo che il giudice ordini, sentiti il custode e il debitore, la liberazione
dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di
potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di
buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il
debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non e' abitato dal
debitore e dal suo nucleo familiare;
il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti,
secondo le modalità che saranno indicate dal custode al fine di consentire una adeguata conoscenza
dell'immobile ai potenziali acquirenti e un regolare andamento della procedura di vendita;
al debitore e' fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non e' autorizzato dal giudice
dell'esecuzione.*

n o m i n a

esperto nel presente procedimento il geom./dott./ing./arch. BALESTRA PIER GRIOLAMO

nomina
CUSTODE

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia/

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento
in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, ritenuto non imprescindibile il
passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca
presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE



conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che dovrà contenere, per quanto riguarda l'esperto stimatore, la seguente dicitura:

"DICHIARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere :

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso,



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

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso

ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 70missis/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)



- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico —catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati** verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e — in caso di particolare gravità — ai fini della revoca dell'incarico e



della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al **Perito Stimatore** a titolo di acconto spese future , la somma di euro **600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

In allegato, una ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore ed eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA



Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 biva. c.p.c.;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note:

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.,

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali,
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso, in cui si dà atto se l'immobile è abitato dal debitore e/o dai suoi familiari, e relazioni semestrali nel corso della custodia nonché una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario convenzionato nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura;

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli, con obbligo di rendiconto ex art. 593 c.p.c.;



DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al **Custode** a titolo di acconto spese future , la somma di euro **300,00** rimborsabili in predeuzione in sede di riparto.

In caso di mancato ricevimento del fondo spese nel termine assegnato, il Custode darà immediato avviso al G.E. per le valutazioni di cui all'art. 630 c.p.c.

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. **l'udienza del 07.12.2023 ore 11,30** , anche ai fini di valutare la necessità' di liberazione dell'immobile

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione **purché, ai sensi dell'art. 173 d.a. c.p.c., abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato — salvo diverse previsioni di legge applicabili alla procedura - sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.6omissis-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

avvisa

i comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che, ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore e nel caso non intendessero acquistare tale quota ad un prezzo uguale o superiore a quello di stima, potrà essere disposta la divisione dell'intero bene in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

Manda al creditore pignorante, nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, per l'avviso ai comproprietari ex art. 180 disp. Att. C.p.c.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito e alle altre parti.

Perugia, 29/06/2023

Il G.E.
Dott. ELENA STRAMACCIONI



1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

il sottoscritto CTU Balestra Pier Girolamo incaricato nella presente procedura esecutiva omissis dall'illustrissimo Giudice dott. Stramaccioni Elena ha esaminato la documentazione acquisita agli atti tramite fascicolo elettronico riferita alla presente procedura esecutiva omissis riscontrandone la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

effettuato il giuramento di rito per accettazione incarico procedura esecutiva omissis del omissis tramite invio deposito telematico presso il Tribunale civile terza sezione civile di Omissis con redattore atti ai fini deposito nel fascicolo elettronico della procedura di riferimento ;il sottoscritto Ctu Balestra Pier Girolamo incaricato nella presente procedura esecutiva omissis provvedeva all'avvio delle operazioni peritali presso il proprio studio in data 05omissis alle ore 15.00 fissando la data ed ora di sopralluogo immobile appartamento e dei locali annessi magazzino ubicati al piano terrea di concerto con L'IVG DI Omissis quale custode immobile in data omissis ore omissis presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati in località Omissis di Omissis Omissis n.omissis -ex Omissisn.omissis ; lo scrivente inoltre provvedeva ad inviare una mail pec alla parte procedente e contestualmente per conoscenza ad lvg sopra citato circa la data ed ora di sopralluogo dell'immobile appartamento e dei locali annessi uso magazzino ; infine ad inviare una Ar ,postale alla parte in esecuzione sig. Omissiscirca la fissazione della data ed ora di sopralluogo immobile appartamento e dei locali magazzino annessi pertinentziali stabilita in data omissis ore omissis ed ubicati in località Omissis di Omissis attualmente Omissisn.omissis ex Omissisn.omissis ; in via preliminare all'appuntamento di sopralluogo del omissis ore omissis si specifica che l'esecutato Omissis ha ricevuto tramite AR ,postale l'avviso di comunicazione di sopralluogo in data omissis come certificato per firma dello stesso nella cartolina postale Ar in ritorno all'INDIRIZZO postale di residenza e sede studio del medesimo CTU scrivente ,Balestra Pier Girolamo ed inoltre il sottoscritto ctu dichiara di aver ricevuto una comunicazione diretta telefonica da parte dell'esecutato sig. Omissis in data omissis ore omissis ca la conferma di sopralluogo immobile ed annessi locali magazzino stabilita di concerto con IVG in data omissis ,ore omissis

infine in data omissis alle ore omissis alla presenza del sottoscritto Ctu Scrivente Balestra Pier Girolamo ,dell'esecutato sig. Omissis e del custode incaricato IVG sig. Omissis ha avuto luogo regolarmente sopralluogo come da verbale allegato e depositato agli atti nel fascicolo elettronico, dei beni sottoposti a pignoramento ubicati in località Omissis di Omissis Omissisn.omissis ex Omissis n,omissis iniziando da principio con il sopralluogo dei tre locali magazzino ubicati in Omissisn.omissis e precisamente in prossimità adiacente all'esterno del piccolo fabbricato condominiale principale civico n.omissis di Omissis , si precisa che i presenti locali -immobili in uso a magazzino risultano fisicamente vicini ed accessibili in maniera indipendente e direttamente dall'esterno in prossimità dell' indirizzo civico di omissisn.omissis ,e che hanno riguardato nell'ordine per cronologia , in accesso come documentato dalle foto allegate un vecchio locale adibito un tempo a wc ad oggi in disuso e non utilizzato dell'ampiezza interna di 2 mq ca e di ca 2 mt in altezza, tale locale risulta sprovvisto ad oggi di porta in accesso ,a seguire per continuità in sopralluogo visitato un locale tecnico di servizio impianti della superficie di ca mq 5 netti interni sede di in ubicazione di una caldaia per riscaldamento esclusivo dell'immobile appartamento oggetto di perizia in alimentazione a gasolio ad oggi in disuso come dichiarato dall'esecutato in quanto costosa nella gestione e comunque non piu' a norma e quindi ovviamente non verificata nel funzionamento , per nota tecnica si specifica che il presente locale tecnico indipendente presenta una copertura sovrastante con tetto



in tipologia coppi e tegole antiche in pendenza ad una falda con altezza interna max pendenza nel punto piu' alto di mt 1,95 e minima di mt 1,75 ,tale locale risulta provvisto di una porta in accesso indipendente apribile ad un'anta dall'esterno in ferro provvista di una grata superiore di arieggiamento ,tale porta in accesso risulta in verniciatura con tinteggiatura in tonalità marrone ,a seguire infine continuando nel sopralluogo presente in adiacenza confinante del predetto locale tecnico ,un terzo locale magazzino della superficie interna di ca 6 mq netti attualmente utilizzato dall'esecutato Omissis per luogo di raccolta differenziata rifiuti con una altezza solaio interna del locale costante di mt 2,15 in quanto risiedono nel solaio sovrastante altri locali abitativi facenti parte in maggiore consistenza del fabbricato condominiale di riferimento , lo stesso locale magazzino risulta comunque accessibile anche esso da una porta indipendente dall'esterno in struttura in pannelli in ferro ad un'anta nella parte piu bassa e superiormente ad un mt ca la presenza di vetri inseriti a riquadri, i tre locali magazzino infine sommano una superficie totale complessiva interna pari a 13 mq netti ,ed una superficie commerciale vendibile di ca 19 mq ,tali locali risultano in tipologia costruttiva in muratura portante ed esternamente rivestiti da un intonaco in cemento tonalità tipica grigia e parte tinteggiata in tonalità bianca , internamente ai locali pareti tinteggiate tonalità bianca ,pavimentazione mista in parte cemento e parte mattonelle in ceramica monocottura completamente diverse sia nella forma che nella tonalità

presente internamente al locale magazzino adibito alla raccolta differenziata sopra descritto della superficie netta interna di 6 mq una finestra ,tali locali dal punto di vista tecnico e strutturale risultano molto semplici internamente con pavimentazione in parte in cemento e parte in mattonelle di ceramica monocottura di scarto molto diversificata

nei due locali sopra descritti , quale locale tecnico servizi e locale fondo adibito a raccolta differenziata presente impianto elettrico ma non verificato nel funzionamento ,

effettuato e terminato l'accesso in sopralluogo dei tre locali magazzino sopra descritti ci si dirigeva guidati dall'esecutato in direzione dell'ingresso generale in maggiore consistenza del fabbricato-immobile individuato nel civico n. omissis dove varcato il portone di ingresso generale in alluminio anodizzato a due ante tonalità oro con presenza di vetri opachi a riquadro rettangolare contornato a lati sia dx che sx di cassette postali e citofoni si accedeva internamente al piano terra interno n.1 del piccolo condominio dove frontalmente risulta presente un portoncino blindato in rivestimento a sfoglia in legno tonalità marrone per l'accesso interno alla porzione immobile appartamento oggetto di esecuzione ,

descrizione interna immobile-appartamento

- 1- porzione appartamento di bene immobile di tipo proprietà esclusiva personale dell'esecutato facente parte in maggiore consistenza in ubicazione interna di un nucleo aggregato edilizio di fabbricati terracielo di due piani T e 1 in tipologia costruttiva in muratura portante risalente agli anni compresi in base a sopralluogo del 21 omissis ed alla tipologia dei materiali di costruzione riscontrati in loco presumibilmente edificato dalla fine degli anni 1890 a ca metà degli anni 1950, internamente alla porzione di immobile appartamento oggetto di perizia si riscontra per descrizione la tipica presenza di solai in parte edificati in laterocemento , -in calcestruzzo e tavelle - riferite alla sezione locali della porzione immobile appartamento - cameretta -ripostiglio ,bagno e corridoio , e camera letto del primo piano ,con una pavimentazione non originale nella tipologia dei materiali di costruzione riscontrata ma risalente agli anni 80 , e parte nella sezione ambiente ingresso-cucina in composizione mista del solaio con orditura principale di grosse travi in legno ed orditura secondaria di travetti ed tavelle in laterizio ,pavimentazione originale tipica fine anni 1890-1950 ancora presente in essere nel locale cucina in montaggio con tipica mattonella quadrata di graniglia -marmo ,tonalità rossastra di tipo chiaro ,

superiormente un tetto di copertura fabbricato in maggiore consistenza in composizione di due falde a capanna con manto di copertura in tegole e coppi antichi in laterizio ,esteticamente la muratura portante risulta a vista riconoscibile in loco fronte strada principale di Omissis orientamento cardinale sud per la caratteristica presenza di un intonaco di cemento a parete tinteggiato In giallo tonalità ocra ,inoltre risultano presenti alcune



cole di metallo con tubi di scarico discendenti per la raccolta acqua piovana verniciate in tonalità marrone scuro,

da segnalare inoltre per descrizione nella porzione interna dell'immobile appartamento oggetto di perizia nella sezione ubicata al piano terra una ripartizione -redistribuzione della superficie in parte parzialmente diversificata rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti distinta per esemplificazione consistente in un locale unico ingresso-cucina che include ad oggi in seguito a sopralluogo del omissis un ampliamento rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti dovuto all'integrazione dello spazio in superficie in precedenza utilizzato in destinazione ad ingresso interno dell'immobile appartamento per abbattimento del fondello e tale spazio quindi ad oggi risulta inglobato alla superficie totale della cucina ,a riguardo si denota in evidenza nel pavimento una interruzione di continuità dello stesso in mattonelle in graniglia e marmo costituita da una linea tracciata bianca orizzontale per l'intera ampiezza del locale in spessore di 20 cm in montaggio di mattonella in ceramica in monocottura a ricoprire lo spazio precedentemente occupato dalla fondellatura divisoria ,

, un locale ripostiglio -camera per assenza di finestra interna ,ingrandito in parte dall'arretramento fondello della superficie interna del bagno ,e parte includente della superficie del corridoio ,con conseguente superficie bagno e corridoio ridotte rispetto alla superficie di planimetria ufficialmente depositata agli atti ,

in allegato alla documentazione presente una planimetria provvisoria in aggiornamento redatta dal sottoscritto CTU incaricato nella presente procedura esecutiva n.omissis in seguito a sopralluogo del omissis circa la redistribuzione spazi interni della superficie interna nella porzione immobile appartamento con pavimentazione interna nella sezione ambiente adibita a camera ripostiglio con montaggio in mattonelle quadrate in tipologia monocottura anni 80 ,tonalità marrone chiara ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca ,presente una porta a scomparsa ,della chiusura ambiente camera ,impianto elettrico luce interna al momento del sopralluogo non funzionante ,

passaggio corridoio con pavimento in mattonelle ceramica monocottura stessa tipologia dei materiali in uso nella camera- ripostiglio tonalità marrone chiara , -tipologia anni 80 -,pareti e soffitto in tinteggiatura bianca ,finestra corridoio di ampiezza piu' piccola a due ante in alluminio anodizzato tonalità bianca con scuri interni presente all'esterno protezione con grata di sicurezza in ferro verniciatura tonalità bianca

locale bagno .con rivestimento pareti laterali in mattonelle ceramica monocottura costante in altezza di ca 1,60 cm tonalità bianca ,pavimento in mattonelle ceramica monocottura tonalità celeste chiara ,accessori presenti in montaggio lavandino, wc, bidet ,cabina doccia ,

piccola finestra quadrata per areazione in ventilazione in alluminio anodizzato tonalità bianca a vetro doppio termico tipo opacizzato ,numero tre tondini murati nella muratura circostante la finestra in montaggio per ragioni di sicurezza ,

si specifica che il locale bagno attualmente modificato nella riduzione della superficie interna risulta raggiungibile tramite un'apertura in passaggio del locale ingresso-cucina che accede al residuo corridoio parallelo dell'ampiezza di ca 1 mt ricavato su fondello del locale ingresso- cucina in ubicazione dello stesso a sx ad una distanza di ca 3,5 mt rispetto all'ingresso principale generale interno della porzione immobile appartamento oppure analogamente ad una distanza di ca 1,5 mt del fondello di dx in riferimento alla ubicazione della scala a chiocciola per la salita al **primo piano locale camera** ,

-dal punto di vista tecnico urbanistico per sanare l'abbattimento fondelli come riscontrato in sopralluogo ca l' apertura passaggio e modifica degli ambienti interni richiedono l'istruzione di una CILA presso il locale Comune di Omissis ufficio tecnico suape con pagamento dei relativi oneri amministrativi-

**pratiche da istruire ai fini rilascio agibilità -abitabilità immobile
premesso che il fabbricato immobile in maggiore consistenza risulta edificato in base alla
TIPOLOGIA dei materiali edili riscontrati in loco in data precedente al 01091967**

In ultimo al fine del rilascio dell'agibilità immobile definitiva vanno regolarizzate le conformità impianti elettrici ed impianto termico idrico sanitario, inclusa stufa a pellet ,

Infine aggiornamento della relativa planimetria immobile



protezione esterna delle tre finestre della porzione immobile con esposizione cardinale sud su viabilità pubblica principale di omissis ex Omissis costituite da numero due grate -inferriate in ferro di sicurezza tonalità bianca rispettivamente poste da sx verso dx in corrispondenza interna della prima finestra a due ante in alluminio e vetri termici del locale cucina e tapparella in protezione avvolgibile in alluminio tonalità ,marrone chiaro ,al centro della parete una seconda grata -inferriata di sicurezza interna del locale corridoio della finestra idem a due ante in alluminio e vetri termici dell'ambiente di passaggio a corridoio e scuri in protezione in alluminio tonalità ,bianca ,ed infine una terza protezione in ferro con numero tre tondini infissi nella muratura a protezione di una piccola finestra quadrata ad una anta in alluminio tonalità bianca e vetro termico opacizzato del locale bagno ,superiormente al primo piano del locale camera letto presenza di finestra a due ante in alluminio tonalità bianca e vetro termico inserito ,protezione esterna in tapparelle avvolgibile in alluminio ,internamente presenza di una pavimentazione in mattonelle quadrate monocottura tonalità chiara ,risalente anni 80 ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca ,presente nel sotto,soglia finestra davanzale in marmo un vecchio radiatore dell'impianto termico a gasolio ,presente in basso nelle murature laterali interne camera un battiscopa in marmo ,

presente in montaggio con supporto metallico nella muratura esterna fronte di orientamento cardinale sud della facciata principale Via pubblica Omissis ex Omissis lato sx in corrispondenza della sottostante finestra corrispondente al locale interno camera del primo piano un climatizzatore-condizionatore inverter per il riscaldamento invernale ,ed estivo inoltre sempre esternamente a parete da notare una centralina telecom per servizio di telefonia ed ADSL ,in loco ,

ulteriore elemento distintivo di individuazione della parete esterna in loco del fabbricato in maggiore consistenza con l'orientamento cardinale sud oltre all'intonaco tinteggiato tonalità ocra uno stemma a pietra incastonato al di sotto della collocazione in ubicazione dell'impianto di climatizzazione areazione , presente a livello strada della porzione fabbricato oggetto di perizia in zona circostante limotrofo alla strada di omissisun marciapiede di cammimento in rivestimento in materiale pietra ,di porfido

l'ingresso generale posteriore fabbricato in maggiore consistenza risulta ubicato in posizione cardinale nord dal civico n. omissis, come meglio esemplificato -da vax catastale comunale riportata in allegato - tramite un portoncino in alluminio anodizzato tonalità oro a due ante a riquadri di vetro opaco ,con presenza di numero tre campanelli di ingresso laterale singoli a citofono di cui uno provvisto di telecamera, le colonne montanti laterali del portoncino di ingresso generale risultano in montaggio in mattoncini a cortina tonalità rossa fronte versante cardinale sud strada pubblica omissis. omissis al primo piano presente una finestra in tipologia in alluminio anodizzato tonalità bianca a due ante a vetri termici della camera letto ,come analogamente nel locale cucina del piano terra sottostante ,entrambi le finestre risultano con protezione esterna della tapparella di alluminio anodizzato in tonalità marrone chiaro la dotazione finestre fronte cardinale sud si completa al piano terra con apertura a due ante riferita a quella del corridoio, provvista di scuri protezione luce anziché tapparelle ,e di una piccola finestrina quadrata ad una anta ubicata nel locale bagno del piano terra , entrambe le finestre risultano in alluminio anodizzato tonalità bianca ,

identificazione immobile appartamento

immobile identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissis civico n. omissis ex Omissis n. omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

Fisicamente internamente l'immobile appartamento oggetto di pignoramento ,quale classe catastale A 3 di tipo economico classe 4 di finiture modeste si presenta con spazi redistribuiti in seguito a sopralluogo del omissis omissis in parte modificati al piano terra e nel dettaglio specificatamente di seguito

–al piano terra la superficie al piano si presenta redistribuita in seguito a sopralluogo del omissis omissis rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti e dalla pianta planimetrica attuale in aggiornamento redatta ed allegata dal sottoscritto ctu scrivente da .



Un ingresso generale interno del fabbricato immobile condominiale che accede frontalmente tramite portoncino blindato ad una anta direttamente ed internamente al locale appartamento int .1 unico della – ingresso-cucina ingrandito della superficie in destinazione precedente ad ingresso come mostrava la planimetria ,ufficiale

inoltre ulteriore modifica presente nell'ambiente unico ingresso-cucina su fondello di sx in ubicazione al termine della discesa scala a chiocciola riguarda un varco di apertura di ca un metro in accesso all'adiacente residuo corridoio che immette a sx nel locale attuale ricavato cameretta - ripostiglio in quanto privo di finestra interna per terminare a dx al termine del corridoio con l'ingresso al locale bagno –anche esso ridotto nella superficie per ampliamento della camera –ripostiglio adiacente , particolarità interna del locale unico cucina-ingresso su lato sx termine fondello in posizione lato fianco finestra del locale stesso una scala a chiocciola in metallo tonalità bianca per la salita al locale camera del primo piano per una superficie totale globale commerciale interna di mq 58 , al piano terra la ricavata cameretta –ripostiglio ampliata in superficie deriva da riduzione superficie del corridoio e bagno limitrofo ,

l'appartamento sopra descritto risulta facente parte internamente in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio immobiliare condominiale identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissiscivico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

annessa porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della superficie utile netta interna di ca 13 mq , di cui un primo locale magazzino di mq 6 in utilizzo attuale per la raccolta differenziata rifiuti ,ed una altezza interna utile di mt 2,15 .ca un secondo locale tecnico di servizio presente internamente –caldaia in alimentazione a gasolio - di mq 5 ca ed una altezza interna utile compresa in copertura con tetto in pendenza ad una falda in altezza max di mt 1,95 a min 1,75mt ed un terzo locale ex ambiente wc ad oggi dismesso di ca 2 mq,in superficie interna ed una altezza interna utile di mt 2mt . gli stessi sopra descritti risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 4 di consistenza globale di mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero esclusiva dell'intero 1-1 a Omissis nato a Omissis il omissisomissis c,f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni ,**

le seguenti proprietà immobiliari sopra descritte del fabbricato abitazione e dei locali magazzino risultano prevenute per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissisomissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissisomissis per l'intera piena proprietà. -

Descrizione in dettaglio dei locali magazzini

Si distinguono distintamente in loco nell'ordine

un vecchio locale adibito un tempo a wc ad oggi in disuso e non utilizzato dell'ampiezza interna di 2 mq ca e di ca 2 mt in altezza, tale locale risulta sprovvisto di porta in accesso ,a seguire per continuità in per sopralluogo visitato un locale tecnico di servizio impianti della superficie di ca mq 5 netti interni luogo sede di ubicazione di una caldaia per riscaldamento ad uso esclusivo dell'immobile appartamento oggetto di



perizia in alimentazione a gasolio ad oggi in disuso come dichiarato dall'esecutato in quanto costosa nella gestione ed oggi comunque non più a norma e quindi ovviamente non verificata nel funzionamento, per nota tecnica si specifica che il presente locale tecnico indipendente presenta una copertura sovrastante con tetto in tipologia coppi e tegole antiche in pendenza ad una falda con altezza interna max nel punto più alto di mt 1,95 e minima di mt 1,75, tale locale risulta provvisto di una porta in accesso indipendente apribile ad un'anta dall'esterno in ferro ed una grata superiore di arieggiamento, tale porta in accesso risulta in verniciatura con tinteggiatura in tonalità marrone. A seguire infine continuando nel sopralluogo presente in adiacenza confinante del predetto locale tecnico con un terzo locale magazzino della superficie interna di ca 6 mq netti attualmente utilizzato dall'esecutato Omissis per luogo di raccolta differenziata rifiuti con una altezza solaio interna del locale costante di mt 2,15 in quanto risiedono nel solaio sovrastante altri locali abitativi facenti parte in maggiore consistenza del fabbricato condominiale di riferimento, lo stesso locale magazzino risulta comunque accessibile anche esso da una porta indipendente dall'esterno in struttura in pannelli in ferro ad un'anta nella parte più bassa e superiormente ad un mt ca la presenza di vetri inseriti a riquadri nella parte più alta, i tre locali magazzino infine sommano una superficie totale complessiva interna pari a 13 mq netti, ed una superficie commerciale vendibile di ca 19 mq, tali locali risultano in tipologia costruttiva in muratura portante ed esternamente rivestiti da un intonaco in cemento tonalità tipica grigia e parte tinteggiata in tonalità bianca, internamente pareti tinteggiate tonalità bianca, pavimentazione mista in parte cemento e parte mattonelle in ceramica monocottura completamente diverse sia nella forma che nella tonalità, presenza nei locali descritti di impianto elettrico non verificato nel funzionamento

presente internamente al locale magazzino adibito alla raccolta differenziata sopra descritto della superficie netta interna di 6 mq una finestra,

tali locali dal punto di vista tecnico e strutturale risultano molto semplici internamente con pavimentazione mista in parte in cemento e parte in montaggio in mattonelle di ceramica monocottura di scarto molto diversificata

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

immobili oggetto di pignoramento **per** atto giudiziario del 27012023 risultano in trascrizione presso il servizio pubblicità immobiliare Agenzia Entrate di Omissis ufficio provinciale territorio direzione provinciale di Omissis del omissis al n. omissis reg. particolare, e registro generale omissis di formalità.

Elenco immobili:

1- Comune di Omissis : Catasto Fabbricati: Foglio omissis particella omissis sub omissis graffato particella omissis sub omissis p. T-1, cat. A/3, classe 4, di vani 3, rendita di Euro 185,92.

2- Comune di Omissis, catasto fabbricati foglio omissis part. omissis sub omissis
Trattasi di numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis, piano T, CAT, C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

Gli immobili sopra descritti in riferimento alla planimetria e visura catastrale acquisita dal sottoscritto CTU scrivente presso Agenzia Entrate di Via Canali Omissis servizi catastali ed individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis risultano rispettivamente nel dettaglio



descrizione interna immobile-appartamento

- 1- porzione appartamento di bene immobile di tipo proprietà esclusiva personale dell'esecutato in quanto giuridicamente in separazione dei beni
facente parte in maggiore consistenza in ubicazione interna di un nucleo aggregato edilizio di fabbricati terra-cielo di due piani T e 1 in tipologia costruttiva in muratura portante risalente agli anni compresi in base a sopralluogo del ommissomissis in base alla tipologia dei materiali di costruzione riscontrati in loco presumibilmente edificato dalla fine degli anni 1890 a ca metà degli anni 1950, internamente alla porzione di immobile appartamento oggetto di perizia si riscontra per descrizione la tipica presenza di solai in parte edificati in laterocemento , -in calcestruzzo e tavelle riferite alla sezione locali della porzione immobile appartamento - cameretta -ripostiglio ,bagno e corridoio , e camera letto del primo piano
pavimentazione non originale nella tipologia dei materiali di costruzione riscontrata ma risalente agli anni 80 ,
e parte in composizione mista del solaio con orditura principale di grosse travi in legno ed orditura secondaria di travetti ed tavelle in laterizio ,pavimentazione originale e tipica ancora presente in essere nel locale unico ingresso-cucina in montaggio con tipica mattonella quadrata di graniglia - marmo ,tonalità rossastra di tipo chiaro ,

superiormente un tetto di copertura fabbricato in maggiore consistenza in composizione di due falde a capanna con manto di copertura in tegole e coppi antichi in laterizio ,esteticamente la muratura portante risulta a vista riconoscibile in loco fronte strada principale di Omissis orientamento cardinale sud per la caratteristica presenza di un intonaco di cemento a parete tinteggiato In giallo tonalità oca ,inoltre risultano presenti alcune cole di metallo con tubi di scarico discendenti per la raccolta acqua piovana verniciate in tonalità marrone scuro, da segnalare inoltre per descrizione nella porzione interna dell'immobile appartamento oggetto di perizia nella sezione ubicata al piano terra una ripartizione -redistribuzione della superficie in parte parzialmente diversificata rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti terra distinta per esemplificazione consistente in un locale unico ingresso-cucina che include ad oggi in seguito a sopralluogo del ommissis ommissis un ampliamento rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti dovuto all'integrazione dello spazio in superficie in precedenza utilizzato in destinazione ad ingresso interno dell'immobile appartamento per abbattimento del fondello e tale spazio quindi ad oggi risulta inglobato alla superficie totale della cucina ,a riguardo si denota in evidenza nel pavimento una interruzione di continuità dello stesso in mattonelle in graniglia e marmo costituita da una linea tracciata bianca orizzontale per l'intera ampiezza del locale in spessore di 20 cm in montaggio di mattonella in ceramica in monocottura a ricoprire lo spazio precedentemente occupato dalla fondellatura divisoria ,
, un locale ripostiglio -camera per assenza di finestra interna ,ingrandito in parte dall'arretramento fondello della superficie interna del bagno ,e parte includente della superficie del corridoio ,con conseguente superficie bagno e corridoio ridotte rispetto alla superficie di planimetria ufficialmente depositata agli atti ,
in allegato alla documentazione presente una planimetria provvisoria in aggiornamento redatta dal sottoscritto CTU incaricato nella presente procedura esecutiva n.omissis in seguito a sopralluogo del ommissisomissis circa la redistribuzione spazi interni della superficie interna nella porzione immobile appartamento con pavimentazione interna nella sezione ambiente adibita a camera ripostiglio con montaggio in mattonelle quadrate in tipologia monocottura anni 80 ,tonalità marrone chiara ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca ,presente una porta ingresso al locale a scomparsa ,della chiusura ambiente camera-ripostiglio ,impianto elettrico luce interna al momento del sopralluogo non funzionante ,
passaggio corridoio con mattonelle stessa tipologia dei materiali in uso della camera ripostiglio tonalità marrone chiara ,anni 80 pareti e soffitto in tinteggiatura bianca ,finestra corridoio di ampiezza piu' piccola a due ante in alluminio anodizzato con scuri interni presente all'esterno protezione con grata di sicurezza in ferro ,locale bagno ,con rivestimento pareti laterali in mattonelle ceramica monocottura costante in altezza di ca 1,60 cm tonalità bianca ,pavimernto in mattonelle ceramica monocottura tonalità celeste chiara ,accessori presenti in montaggio lavandino, wc, bidet ,cabina doccia ,
piccola finestra quadrata per areazione in ventilazione in alluminio anodizzato a vetro doppio termico tipo opacizzato ,numero tre tondini murati nella muratura circostante la finestra in montaggio per ragioni di sicurezza ,porta in ingresso interno al locale in legno tamburato tonalità marrone chiaro , maniglia porta e ferratura chiave tonalità oro



si specifica che il locale bagno attualmente modificato nella riduzione della superficie interna risulta raggiungibile tramite un'apertura in passaggio su fondellatura di sx del locale ingresso -cucina che accede al residuo corridoio parallelo dell'ampiezza di ca 1 mt ricavato su -fondello del locale ingresso -cucina in ubicazione dello stesso a sx ad una distanza di ca 3,5 mt rispetto all'ingresso principale generale interno della porzione immobile appartamento oppure analogamente ad una distanza di ca 1,5 mt del fondello di dx in riferimento alla ubicazione della scala a chiocciola per la salita al **primo piano del locale camera** , protezione esterna delle tre finestre della porzione immobile con esposizione cardinale sud su viabilità pubblica principale di omissis ex Omissis costituite da numero due grate -inferriate in ferro di sicurezza in verniciatura tonalità bianca rispettivamente poste da sx verso dx in corrispondenza interna della prima a due ante in alluminio tonalità bianca e vetri termici del locale unico ingresso-cucina e tapparella in protezione avvolgibile in alluminio tonalità ,marrone chiaro ,al centro della parete una seconda grata -inferriata verniciatura tonalità bianca di sicurezza interna del locale corridoio della finestra idem a due ante in alluminio tonalità bianca e vetri termici dell'ambiente di passaggio a corridoio e scuri in protezione in alluminio tonalità ,bianca ,ed infine una terza protezione in ferro con numero tre tondini infissi nella muratura a protezione di una piccola finestra quadrata ad una anta in alluminio tonalità bianca e vetro termico opacizzato del locale bagno ,superiormente al primo piano del locale camera letto presenza di finestra tonalità bianca a due ante in alluminio e vetro termico inserito ,protezione esterna in tapparelle avvolgibile in alluminio ,tonalità marrone internamente al locale camera del primo piano presenza di una pavimentazione in mattonelle quadrate monocottura anni 80 tonalità chiara ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca ,presente nel sotto,soglia davanzale finestra in marmo un vecchio radiatore dell'impianto termico a gasolio ,presente in basso nelle murature laterali interne camera un battiscopa in marmo , presente in montaggio con supporto nella muratura esterna fronte di orientamento cardinale sud della facciata principale Via pubblica Omissis ex Omissis lato sx in corrispondenza della sottostante finestra corrispondente al locale interno camera del primo piano un climatizzatore-condizionatore inverter per il riscaldamento invernale ,ed estivo inoltre sempre esternamente a parete da notare una centralina telecom per servizio di telefonia ed ADSL ,in loco , ulteriore elemento distintivo di individuazione della parete esterna in loco del fabbricato in maggiore consistenza con l'orientamento cardinale sud oltre all'intonaco tinteggiato tonalità ocre è uno stemma a pietra incastonato al di sotto della collocazione in ubicazione dell'impianto di climatizzazione areazione , presente a livello strada della porzione fabbricato oggetto di perizia in zona circostante limotrofo alla strada di omissis un marciapiede di cammimento in rivestimento in materiale pietra ,di porfido

l'ingresso generale posteriore fabbricato in maggiore consistenza risulta ubicato in posizione cardinale nord dal civico n.omissis,come meglio esemplificato da vax catastale comunale allegata tramite un portoncino in alluminio anodizzato a due ante tonalità oro a riquadri di vetro opaco ,con numero tre campanelli di ingresso laterale singoli a citofono di cui uno provvisto di telecamera,le colonne montanti laterali del portoncino di ingresso generale risultano in montaggio in mattoncini a cortina tonalità rossa fronte versante cardinale sud strada pubblica omissis n.omissis l'individuazione dei locali appartamento avviene al primo piano per la presenza una finestra in tipologia in alluminio anodizzato tonalità bianca a due ante a vetri termici della camera letto ,come analogamente presente nel locale sottostante unico ingresso-cucina del piano terra ,entrambi le finestre risultano con protezione esterna della tapparella di alluminio anodizzato in tonalità marrone chiaro e con presenza aggiuntiva di sicurezza al piano terra di una grata inferriata in ferro tonalità bianca la dotazione finestre fronte cardinale sud si completa al piano terra con apertura a due ante tonalità bianca riferita a quella del corridoio,interna provvista di scuri anziché tapparelle ,e di una piccola finestrina quadrata ad un anta tonalità bianca ubicata nel locale bagno del piano terra , globalmente le finestre in alluminio anodizzato e vetro termico inserito tonalità bianca del piano terra risultano con protezione esterna di grata di sicurezza in ferro tonalità bianca , riferita a quella del corridoio interno e con numero tre tondini infissi in ferro nella muratura portante per quanto riguarda la finestrina d e di una piccola finestrina quadrata ad un anta ubicata nel locale bagno del piano terra ,

identificazione immobile .



1-immobile appartamento identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissiscivico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

2-locali fondi . Comune di Omissis ,catasto fabbricati foglio omissis part. omissis sub omissis
Trattasi di numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

1-Fisicamente internamente l'immobile appartamento oggetto di pignoramento ,quale classe catastale A 3 di tipo economico classe 4 di finiture modeste si presenta con spazi redistribuiti in seguito a sopralluogo del omissisomissis in parte modificati al piano terra e nel dettaglio specificatamente di seguito

–al piano terra la superfie al piano si presenta redistribuita in seguito a sopralluogo del omissisomissis rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti dalla pianta attuale redatta ed allegata dal sottoscritto tu scrivente da .

Un ingresso generale interno del fabbricato immobile condominiale che accede frontalmente tramite portoncino blindato ad una anta direttamente ed internamente al locale appartamento int .1 dell' ingresso –cucina ingrandito della superficie in destinazione precedente ad ingresso come mostrava la planimetria ,ufficiale

inoltre ulteriore modifica presente nell'ambiente cucina su fondello di sx in ubicazione al termine della discesa scala a chiocciola riguarda un varco di apertura di ca un metro in accesso all'adiacente residuo corridoio che immette a sx nel locale attuale ricavato cameretta - ripostiglio in quanto privo di finestra interna per terminare a dx al termine del corridoio con l'ingresso al locale bagno –anche esso ridotto nella superficie per ampliamento della camera –ripostiglio adiacente ,

particolarità interna del locale unico ingresso-cucina su lato sx termine fondello in posizione lato fianco finestra del locale stesso una scala a chiocciola in metallo tonalità bianca per la salita al locale camera del primo piano per una superficie totale globale commerciale interna di mq 58 ,

al piano terra la ricavata cameretta –ripostiglio ampliata in superficie deriva da riduzione superficie del corridoio e bagno limitrofo ,

l'appartamento sopra descritto risulta facente parte internamente in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio immobiliare condominiale identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissiscivico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

descrizione locali fondo annessi

2- annessa porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della superficie utile netta interna di ca 13 mq , i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero 1-1 a Omissis nato a Omissis il omissisomissis c.f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni** , le seguenti proprietà immobiliari sopra descritte del fabbricato abitazione e dei locali magazzino risultano prevenute per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissisomissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissisomissis per l'intera piena proprietà. -



descrizione interna locali magazzino .

Si distinguono distintamente in loco nell'ordine

un vecchio locale adibito un tempo a wc ad oggi in disuso e non utilizzato dell'ampiezza interna di 2 mq ca e di ca 2 mt in altezza, tale locale risulta sprovvisto di porta in accesso ,a seguire per continuità in sopralluogo visitato un locale tecnico di servizio impianti della superficie di ca mq 5 netti interni sede di ubicazione di una caldaia per riscaldamento esclusivo dell'immobile appartamento oggetto di perizia in alimetazione a gasolio ad oggi in disuso come dichiarato dall'esecutato in quanto costosa nella gestione ed oggi comunque non piu' a norma e quindi ovviamente non verificata nel funzionamento , per nota tecnica si specifica che il presente locale tecnico indipendente presenta una copertura sovrastante con tetto in tipologia coppi e tegole antiche in pendenza ad una falda con altezza interna max nel punto piu' alto di mt 1,95 e minima di mt 1,75 ,tale locale risulta provvisto di una porta in accesso indipendente apribile ad un anta dall'esterno in ferro ed una grata superiore di arieggiamento ,tale porta in accesso risulta in verniciatura con tinteggiatura in tonalità marrone ,a seguire infine continuando nel sopralluogo presente in adiacenza confinante del predetto locale tecnico un terzo locale magazzino della superficie interna di ca 6 mq netti attualmente utilizzato dall'esecutato Omissis per luogo di raccolta differenziata rifiuti con una altezza solaio interna del locale costante di mt 2,15 in quanto risiedono nel solaio sovrastante altri locali abitativi facenti parte in maggiore consistenza del fabbricato condominiale di riferimento , lo stesso locale magazzino risulta comunque accessibile anche esso da una porta indipendente dall'esterno in struttura in pannelli in ferro ad un anta nella parte piu bassa e superiormente ad un mt ca la presenza di vetri inseriti a riquadri nella parte piu' alta, i tre locali magazzino infine sommano una superficie totale complessiva interna pari a 13 mq netti ,ed una superficie commerciale vendibile di ca 19 mq ,tali locali risultano in tipologia costruttiva in muratura portante ed esternamente rivestiti da un intonaco in cemento tonalità tipica grigia e parte tinteggiata in tonalità bianca , internamente al locale pareti tinteggiate tonalità bianca ,pavimentazione imista n parte cemento e parte mattonelle in ceramica monocottura completamente diverse sia nella forma che nella tonalità presenza di impianto elettrico non verificato nel funzionamento

presente internamente al locale magazzino adibito alla raccolta differenziata sopra descritto della superficie netta interna di 6 mq una finestra

,tali locali dal punto di vista tecnico e strutturale risultano molto semplici internamente con pavimentazione mista in parte in cemento e parte in montaggio in mattonelle di ceramica monocottura ammi 80 di scarto molto diversificata

Si specifica che entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero 1/1 a Omissis nato a Omissis il omissisomissis c.f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni ,**

le seguenti proprietà immobiliari quali il fabbricato abitazione e dei numero 3 locali magazzino annessi risultano prevenute al sig. Omissis attuale proprietario per atto di compravendita con Atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis del omissis al n. omissisomissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissisomissis per l'intera piena proprietà. -

in atto derivante da ,

Atto del omissis Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (PG) Repertorio n. omissis -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. omissisomissis6.1/2007 Reparto PI di
OMISSIS in atti dal omissis

Confini catastali .

Immobile appartamento identificato catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92



L'immobile oggetto di perizia risulta in confini catastali rispettivamente distinti per quello che riguarda, l'appartamento ubicato nelle superfici al piano terra rispettivamente con le parti comuni condominiali dell'ingresso generale e scale in conduzione ai piani superiori, inoltre sempre al locale piano terra confina a sx e posteriormente con l'immobile appartamento id. a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
omissis	omissis	28	OMISSIS n. omissis Piano T	002	A03	04	3 vani	R.Euro:185,92

Intestazione immobile,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.f.omissis

Per la piena proprietà 1-1

confini del primo piano

locale camera letto id al foglio omissis part. omissis sub 6 graffato con la part. omissis sub omissis con la porzione limitrofa restante in seguito a frazionamento.

1-confinante dell'immobile appartamento id. a catasto fabbricati del Comune di Omissis

Foglio particella sub zona cens categoria

foglio omissis particella omississub 7 graffato con la part. omissis sub 25 zona censuaria 2 categoria A3 classe 4 consistenza 3,5 vani

Superficie catastale totale globale dell'appartamento del 1 piano di complessivi mq 59, totale escluse aree scoperte mq 57 rendita € omissis6,91 indirizzo ubicazione Omissisn.omissis piano 1

Intestazione immobile

Piena proprietà 1/1 di Omissis nata a Omissis il omissis c.f.OMISSIS*

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20112007 pratica n. OMISSIS in atti dal 20/11/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. omissis)

2-analogamente confina a lato sx del primo piano e posteriormente con l'immobile id a catasto fabbricati del di Omissis al foglio omissis

Foglio Particella Sub Indirizzo Zona cens Categoria Classe Consistenza Rendita

omissis	omissis	29	Omissis omissis	2	A3	4	3,5 Vani	omissis 6,91
---------	---------	----	-----------------	---	----	---	----------	--------------

Intestazione immobile,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.f.omissis

Per la piena proprietà 1-1

Confini Piano terreno unità catastale adibita a magazzino id a catasto fabbricati del Comune di Omissis al

Foglio particella sub cat cat classe cons sup



foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 **rendita** € 28,87

Confini fondi magazzino del piano terra .

L'immobile oggetto di perizia confina al piano terra

1- con la porzione immobile in destinazione a magazzino ed identificata a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio

2- Foglio particella sub zona cens cat cat classe cons sup

omissis part. omissis sub 17 zona censuaria 2 cat C 6 classe 7 consistenza 20 mq superficie catastale totale mq **28** **rendita** € 44,42 indirizzo ubicazione Omissis n.omissis piano T .

Intestazione immobile

Piena proprietà 1-1 di Omissis nata a Omissis il omissis c.f OMISSIS*

Dati derivanti da

Atto del omissis Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (PG) Repertorio n. omissis -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3omissis9.1/2004 Reparto PI di OMISSIS - Pratica n.OMISSIS in atti dal 29/03/2004

2-analogamente confina al piano terra con .

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
omissis	omissis	28	OMISSIS n. omissis Piano T	002	A03	04	3 vani	R.Euro:185,92

Intestazione immobile ,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.f.omissis

Per la piena proprietà 1-1

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano. eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

1- porzione appartamento di bene immobile personale personale dell'esecutato in quanto giuridicamente in separazione dei beni,

facente parte in maggiore consistenza in ubicazione interna di un nucleo aggregato edilizio di fabbricati terracielo di due piani T e 1 in tipologia costruttiva in muratura portante risalente agli anni compresi in base a sopralluogo del omissisomissis in base alla tipologia dei materiali di costruzione riscontrati in loco presumibilmente edificato dalla fine degli anni 1800 a ca metà degli anni 1950, internamente alla porzione di immobile appartamento oggetto di perizia si riscontra per descrizione la tipica presenza di solai in parte edificati in laterocemento ,in calcestruzzo e tavole riferite alla sezione della porzione immobile appartamento - cameretta -ripostiglio ,bagno e corridoio , e camera letto del primo piano e parte in composizione mista del solaio con orditura principale di grosse travi in legno ed orditura secondaria di travetti ed tavole in laterizio ,pavimenti originali ancora presenti nel locale unico ingresso-cucina in montaggio in tipica mattonella quadrata di graniglia -marmo ,tonalità rossastra di tipo chiaro ,

superiormente un tetto di copertura fabbricato in maggiore consistenza in due falde a capanna con manto di copertura in tegole e coppi antichi in laterizio ,esteticamente la muratura portante risulta a vista riconoscibile in loco fronte strada orientamento cardinale sud per la caratteristica presenza di un intonaco di cemento a parete tinteggiato In giallo tonalità ocra ,inoltre risultano presenti alcune cole di metallo per la raccolta acqua



piovana verniciate in marrone scuro con tubi di scarico discendenti ,presenti nella porzione interna dell'immobile appartamento appartamento oggetto di perizia sezione ubicata al piano terra una ripartizione -redistribuzione in parte parzialmente diversificata rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti della superficie interna del piano terra distinta per esemplificazione in un locale unico ingresso-ingresso che include ad oggi in seguito a sopralluogo del omissisomissis un ampliamento rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti dovuto all'integrazione dello spazio in superficie in precedenza utilizzato in destinazione ad ingresso interno dell'immobile appartamento per abbattimento del fondello e tale spazio quindi ad oggi inglobato alla superficie totale della cucina ,a riguardo si denota in evidenza nel pavimento una interruzione di continuità dello stesso in mattonelle in graniglia e marmo costituita da una linea orizzontale bianca di 20 cm in montaggio di mattonella in ceramica in monocottura a ricoprire lo spazio precedentemente occupato dalla fondellatura divisoria ,

, un locale ripostiglio -camera per assenza di finestra ingrandito in parte dall'arretramento fondello della superficie interna del bagno ,e parte includente della superficie del corridoio ,con conseguente superficie bagno e corridoio ridotte rispetto alla superficie di planimetria ufficialmente depositata agli atti ,

in allegato alla documentazione presente una planimetria provvisoria redatta dal sottoscritto CTU incaricato nella presente procedura esecutiva n.omissis in aggiornamento circa la redistribuzione spazi interni della superficie interna nella porzione immobile appartamento con pavimentazione interna nella sezione ambiente adibita a camera ripostiglio con montaggio in mattonelle quadrate in tipologia monocottura anni 80 ,tonalità marrone chiara ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca porta a scomparsa ,della chiusura ambiente camera luce interna al momento del sopralluogo non funzionante ,

passaggio corridoio con mattonelle stessa tipologia camera ripostiglio tonalità marrone chiara ,pareti e soffitto in tinteggiatura bianca ,finestra di ampiezza piu' piccola a due ante in alluminio anodizzato con scuro interno presente all'esterno protezione con grata di sicurezza in ferro

locale bagno ,con rivestimento in mattonelle ceramica monocottura costante in altezza di ca 1,60 cm tonalità bianca ,pavimento in mattonelle monocottura tonalità celeste chiara ,piccola finestra quadrata per areazione ventilazione in alluminio anodizzato a vetro doppio termico tipo opacizzato ,protezione esterna in sicurezza di numero tre tondini in ferro ,

si specifica che il locale bagno attualmente modificato nella riduzione della superficie interna risulta raggiungibile tramite un'apertura in passaggio che accede al residuo corridoio parallelo dell'ampiezza di ca 1 mt ricavato su fondello del locale ingresso-cucina in ubicazione dello stesso a sx ad una distanza di ca 3,5 mt rispetto all'ingresso principale generale interno della porzione immobile appartamento oppure analogamente ad una distanza di ca 1,5 mt del fondello di dx in riferimento alla ubicazione della scala a chiocciola per la salita al **primo piano locale camera** ,

protezione esterna delle tre finestre della porzione immobile con esposizione cardinale sud su viabilità pubblica principale di omississex Omissiscostituite numero due grate -inferriate in ferro di sicurezza tonalità bianca rispettivamente poste da sx verso dx in corrispondenza interna della prima a due ante in alluminio e vetri termici del locale cucina e tapparella in protezione avvolgibile in alluminio tonalità ,marrone chiaro ,al centro della parete una seconda grata -inferriata interna del locale corridoio della finestra idem a dua ante in alluminio e vetri termici dell'ambiente di passaggio a corridoio e scuri in protezione della luce in alluminio tonalità ,bianca ,ed infine una terza protezione con numero tre tondini in ferro murati a protezione di una piccola finestra quadrata ad una anta in alluminio e vetro termico opacizzato del locale bagno ,superiormente al primo piano presenza di finestra a due ante in alluminio e vetro termico inserito ,protezione esterna in tapparelle avvolgibile in alluminio ,internamente presenza di una pavimentazione in mattonelle quadrate monocottura tonalità chiara ,pareti laterali e soffitto in tinteggiatura bianca ,presente nel sotto,soglia finestra in marmo un vecchio radiatore dell'impianto termico a gasolio ,presente un battiscopa laterale in marmo ,

a lato sx in corrispondenza della sottostante finestra locale ingresso-cucina esternamente a parete del locale camera presente in montaggio di un climatizzatore-condizionatore inverter per il riscaldamento invernale ,ed estivo presente inoltre esternamente a parete una centralina telecom per servizio di telefonia ed ADSL , inoltre ulteriore elemento distintivo della parete esterna orientamento sud ad intonaco tinteggiato a parete esterno presente uno stemma a pietra incastonato al di sotto dell'impianto di climatizzazione areazione , presente a raso limotrofo alla strada omissisun marciapiede di cammimento in pietra di porfido ,ingresso posteriore fabbricato al civico n.omissis da un portoncino in alluminio anodizzato tonalità oro ,a due ante a riquadri di



vetro opaco ,con numero tre campanelli di ingresso laterale singoli a citofono di cui uno provvisto di telecamera,colonne montanti del portoncino in montaggio in mattoncini a cortina

al primo piano finestra tipologia in alluminio anodizzato a due ante a vetri termici camera primo piano ,e sottostante locale ingresso-cucina al piano terra ,tapparella di alluminio anodizzato con tonalità marrone chiaro .finestra a due ante corridoio piano terra con protezione scuri in alluminio ,piccola finestrina quadrata ad un'anta del bagno al piano terra ,tapparelle in alluminio a protezione esterna camera ,cucina e corridoio in alluminio tonalità marrone chiaro

immobile identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissiscivico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

Fisicamente internamente gli immobili oggetto di pignoramento ,quale un appartamento classe catastale A 3 di tipo economico classe 4 di finiture modeste di tipo economico con spazi redistribuiti in seguito a sopralluogo in parte al piano terra ed in parte al primo piano e nel dettaglio specificatamente di seguito –al piano terra la superficie al piano si presenta redistribuita in seguito a sopralluogo del omissisomissis rispetto alla ultima planimetria depositata agli atti con ingresso generale interno del fabbricato immobile condominiale che accede frontalmente tramite portoncino blindato ad una anta direttamente ed internamente al locale cucina ingrandito della superficie in destinazione precedente ad ingresso come mostrava la planimetria ,inoltre ulteriore modifica presente nell'ambiente ingresso-cucina su fondello di sx in ubicazione al termine della discesa scala a chiocciola presente un varco di apertura di ca un metro in accesso all'adiacente residuo corridoio che immette a dx nel locale ricavato cameretta - ripostiglio in quanto privo di finestre per terminare a sx al termine del corridoio con l'ingresso al locale bagno – anche esso ridotto nella superficie per ampliamento della camera –ripostiglio adiacente internamente al locale cucina presenta a lato sx termine fondello in lato fianco finestra locale stesso una scala a chiocciola in metallo per la salita al locale camera del primo piano per una superficie totale globale commerciale interna di mq 58 ,di fatto la ricavata cameretta –ripostiglio ampliata in superficie deriva da riduzione superficie del corridoio e bagno limitrofo ,

l'appartamento sopra descritto risulta facente parte internamente in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio immobiliare condominiale identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissiscivico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

2- annessa porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della superficie utile netta interna di ca 13 mq , e commerciali di ca 19 mq , i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero 1-1 a OMISSISomissisG4781 nato a Omissis il omissisomissis c,f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni** ,

le seguenti proprietà immobiliari sopra descritte del fabbricato abitazione e dei locali magazzino risultano prevenute per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissisomissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissisomissis per l'intera piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep.omissis/3omissis5, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. 3omissis9 di formalità; favore : Omissis nata a Omissis il omissisomissis

in atto derivante da ,



Atto del omissis Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (PG) Repertorio n. omissis -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. omissisomissis6.1/2007 Reparto PI di
OMISSIS in atti dal omissis

2- porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della superficie utile netta interna di ca 13 mq, e commerciali di ca 19 mq, i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87 entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero 1-1 a Omissis nato a Omissis il omissisomissis c.f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni** ,

il contesto degli immobili sopra descritti risultano in modesta comproprietà condominiale

in riferimento delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti ,si specifica che in località Omissis risultano presenti essenzialmente opere di urbanizzazione primaria ,quali strade ,rete rete idrica fognaria ,rete metano, rete elettrica e di telefonia e di pubblica illuminazione ,presenza di mezzi urbani pubblici che collegano la località Omissis con Omissis di Omissis attraversando la zona di Omissis terminal ferroviario Omissis ,proseguendo poi per Omissis e terminare con capolinea nel centro abitato della omissis in loc. Omissis ,

ad oggi in loco si evidenziano tra i servizi offerti ,percorrendo la strada di collegamento di ca 3,5 km tra la locale Omissis e la localita' di Omissis la presenza di servizi di tipo industriale commerciale ed artigianale propri del centro di Omissis , inoltre si elencano opere private di urbanizzazione secondaria ,caratterizzate dalla presenza di banche ,ed innumerevoli attività commerciali di ogni tipo dalle elettroniche ed informatiche ,ai centri direzionali assicurative, ricambi auto, per la casa ,per la cura della persona si notano presenza della grande gdo,con numerosi supermercati , presenza di farmacie ,di aziende per l'arredo abitazione uffici negozi , etc ; rivendite prodotti edili per la ristrutturazione abitazione (attività direzionale con uffici ; ed attività residenziale nonché commerciale etc)numerosi risultano inoltre ubicati lungo la Omissisi distributori di carburanti ;nonché numerosi centri sportivi dalla pratica di sport di atletica ,al calcio etc ,

relativamente alla presenza di opere di urbanizzazione secondaria . le stesse si riscontrano a breve distanza di collegamento tramite la strada principale presente in loco 'Omissis 'che collega di fatto le località commerciali ed industriali di Omissis sede di importante e centralizzato polo -ospedaliero della città di Omissis e località limitrofe quali Omissis noto polo industriale commerciale ed artigianale attraversando innumerevoli centri minori intermedi -come ad esempio Omissis ,sede di ritrovamenti storici di omissis ,

centri abitati limitrofi di rilevanza presenti

Omissis

Agricoltura sviluppata. Da segnalare la presenza del omissis comprensoriale di Omissis. Si segnala la presenza di piccole attività artigianali appartenenti al settore siderurgico-meccanico.

degli accessi, dei confini e dei dati catastali,

1-accesso immobile da Omissis n.omissis ex Omissis omissis orientamento cardinale nord come da vax Comunale allegata

Confini catastali e dati catastali .

Immobile appartamento identificato catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92



L'immobile oggetto di perizia risulta in confini catastali rispettivamente distinti per quello che riguarda l'appartamento ubicato nelle superfici al piano terra rispettivamente con le parti comuni condominiali dell'ingresso generale e scale in conduzione ai piani superiori , inoltre sempre al locale piano terra confina a sx e posteriormente con l'immobile appartamento id. a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio .

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
omissis	omissis	28	OMISSIS n. omissis Piano T	002	A03	04	3 vani	R.Euro:185,92

Intestazione immobile ,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.f.omissis

Per la piena proprietà 1-1

confini del primo piano

locale camera letto id al foglio omissis part. omissis sub 6 graffato con la part. omissis sub omissis con la porzione limitrofa restante in seguito a frazionamento .

1-confinante dell'immobile appartamento id. a catasto fabbricati del Comune di Omissis

Foglio	part	sub	zona cens	cat	classe
foglio omissis	particella omissis	sub 7 graffato con la part. omissis sub 25	zona censuaria 2	categoria A3	classe 4

consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale globale dell'appartamento del 1 piano di complessivi mq 59 ,totale escluse aree scoperte mq 57 **rendita** € omissis6,91 indirizzo ubicazione Omissisn.omissis piano 1

Intestazione immobile

Piena proprietà 1/1 di Omissis nata a Omissis il omissis c.f OMISSIS*

Dati derivanti da . frazionamento e fusione del 20112007 pratica n. OMISSIS in atti dal 20/11/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. omissis)

2-analogamente confina a lato sx del primo piano e posteriormente con l'immobile id a catasto fabbricati del di Omissis al foglio omissis

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
omissis	omissis	29	Omissis omissis	2	A3	4	3,5 Vani	omissis 6,91

Intestazione immobile ,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.f.omissis

Per la piena proprietà 1-1

Confini Piano terreno unità catastale adibita a magazzino id a catasto fabbricati del Comune di Omissis

Foglio	part	sub	cat	classe	cons	sup
foglio omissis	part. omissis	sub omissis	,piano T ,CAT	, C.2	classe 6	di consistenza mq 13

superficie catastale totale mq 19 **rendita** € 28,87

Confini fondi magazzino del piano terra .



L'immobile oggetto di perizia **confina** al piano terra

1- con la porzione immobile in destinazione a magazzino ed identificata a catasto fabbricati del Comune di Omissis

Foglio part sub zona cens cat classe cons sup

foglio omissis part. omissis sub 17 zona censuaria 2 cat C 6 classe 7 consistenza 20 mq superficie catastale totale mq 28 **rendita** € 44,42 indirizzo ubicazione Omissis n.omissis piano T .

Intestazione immobile

Piena proprietà 1-1 di Omissis nata a Omissis il omissis c.f OMISSIS*

Dati derivanti da

Atto del omissis Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (PG) Repertorio n. omissis -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3omissis9.1/2004 Reparto PI di OMISSIS - Pratica n.OMISSIS in atti dal 29/03/2004

2-analogamente confina al piano terra con .

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
omissis	omissis	28	OMISSIS n. omissis Piano T	002	A03	04	3 vani	R.Euro:185,92

Intestazione immobile ,

OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il omissis c.fomissis

Per la piena proprietà 1-1

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

piena proprietà 1/1 di Omissis nato a Omissis il omissisomissis c,f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni ,dati derivanti da**

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissisomissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis per l'intera piena proprietà;

ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

l'appartamento sopra descritto risulta facente parte internamente in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio immobiliare condominiale identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissis civico n.omissis ex Omissisn.omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

2- annessa porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della



superficie utile netta interna di ca 13 mq , e commerciali di ca 19 mq , i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero l-1 a Omissis nato a Omissis il omissisomissis c,f CF: **OMISSIS in regime di separazione dei beni** , -

in seguito ad accesso immobile compiuto in data omissisomissis ore 11,20 dal sottoscritto Ctu incaricato Balestra Pier Girolamo alla presenza dell'esecutato Omissis ,del rappresentate IVG , Omissis si evince da dichiarazione resa del sig, Omissis che la porzione di immobile appartamento ed i relativi locali ad uso magazzino annessi risultano nella piena disponibilità del aig. Omissis che vi risiede ufficialmente avendone stabilito la propria residenza anagrafica unitamente al suo unico figlio in eta ancora minore essendo lo stesso di anni omissis ,altresi per riscontro incrociato presso Agenzia Entrate ufficio registrazione atti privati di affitto e comodato etc, non si riscontrano atti registrati di affitto comodatio etc ,stipulati tra la proprietà e soggetti terzi , e per tale ragione non risulta opponibilità alla presente procedura esecutiva sopra citata n.omissis

ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico — edilizie, difformità catastali);

porzione immobile appartamento identificato catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92 ; risultano annessi al presente appartamento n.3 locali fondo adibiti a magazzino identificati a catasto fabbricati del Comune di Omissis ed identificati a catasto fabbricati al foglio omissis part. omissis sub omissis piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

piano regolatore generale : zona B2 ,ART.118 ;

PR ambiti prevalentemente residenziali art.25

VINCOLI :

LIMITE URBANO-EXTRAURBANO

Difformità urbanistiche e catastali

Al fine di poter regolarizzare sanare l'abbattimento fondelli come riscontrato in sopralluogo ca l'apertura passaggio a modifica degli ambienti interni si richiede l'ustruzione di una CILA presso il locale Comune di Omissis ufficio tecnico suape con pagamento dei relativi oneri amministrativi



Regolarizzazione urbanistica per Assenza agibilità immobile :

premesse che il fabbricato immobile in maggiore consistenza risulta edificato in base alla TIPOLOGIA dei materiali edili riscontrati in loco in data precedente al 01091967

pratiche da istruire ai fini rilascio agibilità –abitabilità immobile

In ultimo al fine del rilascio dell'agibilità immobile definitiva vanno regolarizzate le conformità impianti elettrici ed impianto termico idrico sanitario e della conformità installazione stufa pellet costo presunto forfettizzato salvo vari ed eventuali € 3.000,00

In ultimo aggiornamento della planimetria catastale € 1.000,00

Costi globali a detrarre € 4.000,00

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- e. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- f. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- h. eventuali cause in corso

da dialogo intercorso a riguardo con l'esecutato .

spese condominiali , relativamente alla presente informazione non risultano spese condominiali ,

non risultano cause in corso ma soltanto liti di ordinaria amministrazione tra le proprietà confinanti , risultano .per dichiarazione resa dall'esecutato soltanto accordi verbali per la pulizia delle scale e degli spazi esterni limitrofi ,

ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 10missis/2002)

Oggetto: Pignoramento trascritto il omissis al n. omissis di formalità. Elenco immobili: Comune di Omissis: Catasto Fabbricati: = Foglio omissis particella omissis sub omissis graffato parti-cella omissis sub omissis p. T-1, cat. A/3, classe 4, di vani 3, rendita di Euro 185,92.

(La particella omissis sub omissis graffato particella omissis sub 6 del foglio omissis del Catasto Fabbricati del Comune di Omissis è stata originata in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/11/2007 Pratica n. OMISSIS in atti dal 20/11/2007 n. omissis dalla soppressione delle seguenti unità:

= Foglio omissis particella omissis sub 5; = Foglio omissis particella omissis sub 20; = Foglio omissis particella omissis sub 23). Comune di Omissis, Omissis n° omissis: Catasto Fabbricati:

= Foglio omissis particella omissis sub omissis; p. T, cat. C/2,

classe 6, di mq. 13, rendita di Euro 28,87.



(La particella omissis sub omissis dei foglio omissis del Catasto Fabbricati del Comune di Omissis è stata originata in forza di FRAZIONAMENTO del 30/10/2003 Pratica n. omissis in atti dal 30/10/2003 n. omissis dalla soppressione della seguente u-nità: = Foglie omissis particella omissis sub 19 -- che, a sua volta, è stata originata dalla soppressione della seguente unità:

= Foglio omissis particella omissis sub- 18 - particella omissis sub 3 (graffati) che, a sua volta, a seguito di Denuncia di Variazione del del 30/06/2003 per DIVISIONE E FUSIONE, è stata originata dalla unità: soppressione delle seguenti - Foglio omissis particella omissis sub 1; = Foglio omissis particella omissis sub 2; Foglio omissis particella omissis sub 3; = Foglio omissis particella omissis sub 4; Foglio omissis particella omissis sub 10; Foglio omissis particella omissis sub 11).

PROVENIENZA VENTENNALE

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissis/ommissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis/3ommissis5, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. 3ommissis9 di formalità; favore : Omissis nata a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis Omissis nata a Orvieto (TR) il 03/06/1949 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, Omissis Omissis nata a Orvieto (TR) il 19/10/1955 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, Omissis Omissis nata a Città Della Pieve (PG) il omissis/08/1960 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, Omissis nata a Parrano'(TR) il 07/06/1929 per i diritti di 6/9 di piena proprietà, - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Omissis

il 10/12/2002 ai omissis, trascritta presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Omissis il 05/06/2004 al n. omissis di formalità; favore: Omissis Omissis nata a Orvieto (TR.) il 03/06/1949 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, Omissis Omissis nata a Orvieto (TR) il 19/10/1955 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, Omissis Omissis nata a Città Della Pieve (PC) il omissis/08/1960 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, Omissis nata a .Parrano (TR) il omissis per i diritti di 3/18 di piena proprietà; contro: Omissis nato a Montegabbione (TR) il omissis, deceduto il 20/08/2002 per diritti di 1/2 di piena proprietà.

(A tutto il 18/04/2023 non risultano trascritti Atti di Accettazione di eredità).

Originariamente beni di proprietà di: Omissis nato a Montegabbione (TR) il omissis per i diritti di 1/2 piena proprietà, Omissis nata a Parrano (TR) il omissis per i diritti

di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi per venuti in virtù di Atto notarile pubblico di cessione di Diritti Reali A Titolo Oneroso, a rogito Dott. Omissis, Notaio in Omissis, del 07/06/1983 rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio d. Pubblicità immobiliare di Omissis il 07/07/1983 al n. omissis di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Omissis, Notaio in Omissis, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

Omissis nato a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà e che a tutto il omissis sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità: - Ipoteca volontaria



n. omissis del omissis favore: OMISSIS con sede in Omissis, (domicilio ipotecario eletto: Omissis, Via Tortona, 33) e contro: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis; per Euro omissis di cui Euro omissis per capitale, derivante da concessione a

garanzia: di mutuo fondiario; durata omissis anni, come da atto notarile pubblico a rogito Omissis, Notaio in Omissis, in data omissis rep.omissis omissis.

Pignoramento Immobiliare n. omissis del omissis favore: OMISSIS con sede in Omissis

(TV), (Richiedente: OMISSIS CODICE FISCALE OMISSIS OMISSIS omissis OMISSIS) e contro: Omissis nato a Omissis il omissis/omissis, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Omissis, in data omissis rep.omissis

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte) Omissis, omissis

(Dott. Omissis, Notaio)

In allegato visura ipotecaria aggiornata a carico di Omissis nato a Omissis il omissis omissisomissis eseguita in data 11/09/2023 .da cui si evince

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 222605** del: **11/09/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: **OMISSIS** Nome: **OMISSIS** Data di nascitaomissis Comune di Nascita: **OMISSIS(PG)**

Restrizioni: Periodo dal **11/09/1900** al **11/09/2023**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2007 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio omissis del 20/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS (PG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2007 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio omissis del 20/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS (PG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2023 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10 del 27/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS (PG)
Nota disponibile in formato elettronico

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto



dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 70/85 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

1-acquisita in data omissis dall' esecutato sig. Omissis pratica edilizia DIA Comune di Omissis di cui al omissis a Nome di Omissis ,per realizzazione di scala a chiocciola interna –collegante camera letto del primo piano-

2-acquisita in data 07092023 formato digitale da archivio ufficio tecnico Suape Comune di Omissis pratica edilizia di cui al protocollo 2007-0197330 a Nome di Omissis ,per realizzazione di scala a chiocciola interna –collegante camera letto del primo piano- tale pratica risulta integrata rispetto a quella acquisita direttamente dalla proprietà,in quanto provvista rispettivamente nell'ordine .

1-relazione tecnica di dettaglio opera realizzata ,di -scala a chiocciola interna –

2-superamento ed eliminazione barriere architettoniche rif. Legge 09011989 ,n.13 e DM 14061989 n, 236

3 –relazione di asseveramento DIA

4-TAVOLA DI PROGETTO CON PIANTE DELLO SU STATO ATTUALE E DI PROGETTO

5 –TAVOLA PRG COMUNE DI OMISSIS LOC. CAPANNE ATTUALE VIA VECCHIA N.71

3-acquisita in data 07092023 ed allegata a scopo statistico in quanto documentazione storica del fabbricato in formato digitale da archivio ufficio tecnico Suape Comune di Omissis pratica edilizia condono –Concessione edilizia in sanatoria –ai sensi dell'art.31 legge 28021985 n.47 per le seguenti opere .

Nell'anno 1960,in assenza di licenza edilizia,realizzazione di una terrazza –**trattasi ad oggi di opera realizzata al piano primo dell'immobile in maggiore consistenza e facente parte per frazionamento di altra unità abitativa**

di cui al protocollo di rilascio n.omissis dell'omissis ,al coerede figlia signora omissis con delega per il ritiro al sig. Omissis ,

la presente pratica edilizia risultava inoltrata per istanza n.000omissis484 in data 30091986 dall'allora proprietario sig. Omissis

piano regolatore generale : zona B2 ,ART.118 ;

PR ambiti prevalentemente residenziali art.omissis

VINCOLI :



LIMITE URBANO-EXTRAURBANO

Difformità urbanistiche e catastali

Al fine di poter regolarizzare sanare l'abbattimento fondelli come riscontrato in sopralluogo ca l'apertura passaggio a modifica degli ambienti interni si richiede l'istruzione di una CILA presso il locale Comune di Omissis ufficio tecnico suape con pagamento dei relativi oneri amministrativi

Regolarizzazione urbanistica per Assenza agibilità immobile :

premesso che il fabbricato immobile in maggiore consistenza risulta edificato in base alla TIPOLOGIA dei materiali edili riscontrati in loco in data precedente al 0omissis91967

pratiche da istruire ai fini rilascio agibilità –abitabilità immobile

In ultimo al fine del rilascio dell'agibilità immobile definitiva vanno regolarizzate le conformità impianti elettrici ed impianto termico idrico sanitario ,e della conformità istallazione stufa pellet

costo presunto forfettizzato salvo vari ed eventuali € 3.000,00

In ultimo aggiornamento della planimetria catastale € 1.000,00

Costi globali a detrarre € 4.000,00

ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Lotto unico non divisibile data la modesta esiguità della superficie globale dell'immobile appartamento ;

a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

1)Descrizione Tipologia immobile appartamento ubicazione in Omissis loc. Omissis omissisn.omissis ed identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. (ex Omissisn.omissis)part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

Categoria catastale A3 di tipo economico ,

- 1- porzione appartamento di bene immobile personale facente parte in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio terra-cielo di due piani T e 1 in tipologia costruttiva in muratura portante risalente agli anni presumibilmente compresi tra la fine degli anni 1890 fino alla fine del 1950 ,tali considerazioni risultano desunte dalla tipologia costruttiva dei materiali in loco riscontrati con tipici solai intermedi in laterocemento e misti in legno ad orditura principale con grosse travi in legno e orditura secondaria con travetti e tavelle in in materiale edilizio , travi tetto di copertura in due



falde a capanna con manto di copertura in tegole e coppi ,esternamente la muratura portante risulta a vista riconoscibile in loco per la caratteristica presenza di un intonaco di cemento a parete tinteggiato In giallo tonalità ocra ,inoltre risultano presenti cole di metallo per raccolta acqua piovana verniciate in marrone scuro con tubi di scarico discendenti dal tetto ,presenti nel locale piano terra a protezione delle finestre con esposizione cardinale sud su viabilità pubblica principale di omissis ex Omissis numero tre protezioni finestre costituite da 2 inferriate in ferro di sicurezza tonalità bianca rispettivamente poste da sx verso dx in corrispondenza interna del locale cucina ,al centro del locale corridoio infine nella finestra locale bagno presenti numero tre tondini in ferro in montaggio di sicurezza ad incastro in cemento nella muratura portante

,superiormente al primo piano a lato sx in corrispondenza della sottostante finestra cucina esternamente a parete in versante orientamento sud in via pubblica del locale camera presente in montaggio di un climatizzatore-condizionatore inverter collegato alla caldaia invernale per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo ,presente inoltre a sempre su stessa parete esterna descritta una centralina telecom per servizio di telefonia ed ADSL , inoltre ulteriore elemento distintivo della stessa parete esterna in loco orientamento sud ad intonaco tinteggiato tonalità ocra con presenza uno stemma a pietra incastonato al di sotto dell'impianto di areazione ;

presente a raso del livello terra circostante le mura del fabbricato orientamento cardinale sud oggetto di perizia ed adiacenti della Via pubblica omissis un marciapiede di cammimento in rivestimento in pietra ,di porfido

ubicazione ingresso generale a lato in entrata versante nord del fabbricato del civico n. omissis da un portoncino in alluminio anodizzato tonalità oro a due ante a riquadri di vetro opaco ,con presenza di numero tre campanelli citofono singoli posti a lato sx ingresso portoncino in alluminio di cui uno provvisto di telecamera, in proprietà dell'esecutato ma non funzionante colonne laterali montanti del portoncino in montaggio in mattoncini a cortina

Finestre interne appartamento in tipologia in alluminio anodizzato tonalità bianca a due ante a vetri termici camera primo piano ,locale ingresso cucina piano terra ,finestra ad una o due ante corridoio piano terra ,ad un'anta nel bagno al piano terra ,tapparelle a protezione esterna camera ,ingresso -cucina e corridoio in alluminio tonalità marroni

immobile identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissis civico n. omissis ex Omissis n. omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92

Fisicamente internamente gli immobili oggetto di pignoramento ,quale un appartamento classe catastale A 3 di tipo economico classe 4 di finiture modeste con spazi redistribuiti in parte al piano terra ed in parte al primo piano e nel dettaglio specificatamente di seguito -al piano terra la superficie al piano si presenta redistribuita rispetto alla planimetria depositata agli atti con ingresso-cucina ingrandita nella superficie dello spazio modificato ed includente ad oggi dell'ex zona ingresso per abbattimento del fondello stesso , una zona passaggio dell'ampiezza di un metro ca ricavata nel fondello di sx dell'ambiente cucina a ca 3,50 mt dall'ingresso generale interno alla porzione appartamento per raggiungere il corridoio di passaggio che da accesso a sx sia alla camera. ripostiglio Poiché priva di finestra ,sia a dx al locale bagno , tale corridoio risulta provvisto di finestra a due ante ,si specifica che l'ambiente ricavato della camera ripostiglio sopra descritto Risulta ampliato nella superficie dal ridimensionamento per riduzione superficie sia del locale corridoio e del locale bagno

- particolarità del locale ingresso-cucina la presenza a lato sx fronte fianco finestra una scala a chiocciola in metallo per la salita al locale camera del primo piano per una superficie totale globale commerciale interna di mq 58 ,

l'appartamento sopra descritto risulta facente parte internamente in maggiore consistenza di un nucleo aggregato edilizio immobiliare condominiale identificato a catasto fabbricati del Comune di Omissis -in ubicazione attuale loc. Omissis Omissis civico n. omissis ex Omissis n. omissis- ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92



2- annessa porzione di immobile fabbricato ad uso locali magazzino costituito da n.3 locali tipo fondi della superficie commerciale complessiva di mq 19, la stessa superficie si presenta redistribuita da planimetria complessivamente in numero 3 locali in superficie distinte in fondi uso magazzino della superficie utile netta interna di ca 13 mq , e commerciali di ca 19 mq , i sopra descritti numero tre locali ad uso magazzino risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

entrambe le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate per la piena proprietà esclusiva dell'intero l-1 a Omissis nato a Omissis il omissis/ommissis c,f **CF: OMISSIS in regime di separazione dei beni** , le seguenti proprietà immobiliari sopra descritte del fabbricato abitazione e dei locali magazzino risultano prevenute per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. omissis/ommissis6 di formalità; a favore: Omissis nato a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nata a Omissis il omissis/ommissis per l'intera piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Omissis, Notaio in Omissis, del omissis rep. omissis/3ommissis5, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Omissis il omissis al n. 3ommissis9 di formalità; favore : Omissis nata a Omissis il omissis/ommissis

descrizione analitica porzione fabbricato abitazione appartamento in ubicazione loc. Omissis
ommissisn.ommissis ex Omissisn.ommissis Comune di Omissis

Murature portante su facciata principale .orientamento cardinale sud

Metrature interne lorde

1,5mt x 0,40 mt = 0,60 mq

5 mt x 0,60 mt = 3 mq

Muratura portante a confine altra unità abitativa civico n.83

0,40 mt x 5,80 mt = 2,32 mq

Totale metrature lorde piano terra

6 mt x 5,80 mt = 34,80 mq ca 35 mq + 0,60mq + 3+MQ + 2,32 mq =40,72 mq

Camera letto del primo piano :

4 mt x 4,ommissis mt = 16,60 mq = 57,32

40,72 mq + 16,60 mq = 57,32 mq commerciali vendibili

Altezza interna utile mt 3,10 piano terra

Altezza interna utile piano primo :2,90 mt

Metrature nette interne :

piano terra ;

BAGNO 1,5 MT X 2,30 = 3,45 MQ

Passaggio CORRIDOIO 2,30X 1 =2,30 MQ

RIPOSTIGLIO-CAMERA LETTO SENZA presenza di FINESTRA



2,70 mt X 3 mt = 8,10 mq

Ingresso –cucina 5,80 X 3,10=17,98 mq

MQ NETTI INTERNI 31,83 MQ

Camera primo piano 3,75 mt x 3,20 mt = 12 mq

MQ NETTI INTERNI 31,83 piano terra MQ

32 mq + 12 mq = 44 mq netti interni terra e primo piano

Esposizione del bene porzione immobile appartamento oggetto di perizia .

Piano terra ,

L'esposizione cardinale risulta in orientamento cardinale Sud dei locali ingresso-cucina ,corridoio ,e bagno , in orientamento nord risulta l'esposizione del locale camera letto-ripostiglio del piano terra privo di finestra

piano primo ,

locale camera letto ,in esposizione cardinale sud ,la stessa raggiungibile dal piano terra del livello locale ingresso-cucina tramite una scala a chiocciola

condizioni di manutenzione

discrete risultano nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile appartamento e dei locali fondi annessi

criticità immobile .

immobile appartamento non consigliato a persone con disabilità motoria o problemi di mobilità in genere ,dati gli spazi di viabilità interna del piano terra e dell'accessibilità critica del primo piano mediante scala a chiocciola

descrizione tipologia ambienti interni del piano terra in base all'accesso in sopralluogo del omissis omissis .

si riscontra internamente appena varcato il portoncino di ingresso blindato al locale ingresso-cucina ,subito a sx una parete in rivestimento in doghe di legno ,

caratteristica interna propria dell'ambiente ingresso-cucina

a vista un solaio in struttura mista legno e laterizio con struttura in orditura primaria di grosse travi ed orditura secondaria di travetti ,con presente un alleggerimento interposto di materiale edile di tavelle ,tinteggiatura tonalità marrone dei travi ,travetti e tavelle ,pavimento in montaggio in mattonelle in graniglia ,marmo ,in tonalità chiara rossastra ,

Tra i materiali più utilizzati per la realizzazione di pavimenti tra gli anni '50 e '70 troviamo la graniglia. Si tratta del classico e variegato rivestimento che è possibile trovare ancora oggi in moltissime case e palazzi e che ha come caratteristica l'unicità. La graniglia è infatti prodotta mescolando frammenti di marmo o di vetro con cemento, coloranti e ossidi naturali, acquisendo di volta in volta sfumature cromatiche e geometrie



differenti. Si potrebbe definire tra i primi materiali di riciclo frutto degli scarti della lavorazione della pietra e progettato come rivestimento economico già a partire dall'800.

presente un semplice lavello ubicato in fondo di prossimità del termine della parete portante orientamento di dx del locale ingresso - cucina ,lo stesso in materiale di ceramica ad una vasca e provvisto di piano di appoggio limitrofo delle stoviglie ,risulta incassato in una nicchia ricavata internamente al muro portante ed il tutto contornato da un rivestimento della superficie complessiva di un metro quadro ca in mattonelle di monocottura tonalità rosa posizionate al disopra del predetto piano lavello di ceramica ad una vasca e del rispettivo piano di appoggio delle stoviglie ,continuando nella descrizione presente una macchina cucina a gas ,in alimentazione bombola gpl un armadio a muro a due ante in pannelli di legno tinteggiato in tonalità bianco per la rimessa delle stoviglie ubicato in testa parete direzione cardinale sud, a fianco finestra locale a due ante in alluminio anodizzato tonalità bianca e vetri termici ,ed una tapparella in protezione esterna avvolgibile in alluminio tonalità chiara ,infine grata di sicurezza in ferro a tinteggiatura tonalità bianca per protezione esterna infine presenza pe la salita al piano superiore camera una scala a chicciola ,in ferro tinteggiatura pareti laterali dell'ambiente cucina in tinteggiatura bianca ,una stufa a pellet per il riscaldamento invernale ,

decrizione Impianti .

Elettrico dichiarato a norma dall'esecutato ma di fatto non esibito certificato

Idrico sanitario e Termico ,presente un vecchio impianto caldaia con bruciatore a gasolio ,non a norma attualmente non funzionante , lo stesso risiede fisicamente ubicato nell locale tecnico dell'ambiente magazzino ,accessibile ed indipendente dall'esterno ,

in alternativa attualmente utilizzato ad oggi omissisomissis in data di sopralluogo della porzione immobile appartamento per il riscaldamento dell'ambiente ingresso-cucina e superfici limitrofe del piano terra una caldaia stufa a pellet , dichiarata in istallazione a norma ma non esibito certificato di istallazione

,nel presente locale ingresso-cucina inoltre risulta per dichiarazione resa al sottoscritto dall'esecutato rivolta al ctu scrivente ,l'assenza di allaccio dalla rete metano di città sia per quanto riguarda l'alimentazione del piano cottura attualmente utilizzato con bombola gpl ,sia per il riscaldamento di acqua calda sanitaria ,per l'utilizzo in cucina che analogamente al bagno dove risulta presente soltanto un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ,

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I suddetti beni non risultano affrancati da censo o uso civico ;

che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

in base al sopralluogo del omissisomissis e da dialogo intercorso con l'esecutato non risultano spese di gestione e manutenzione condominiale immobile ,in essere risultano vigenti accordi verbali con i condomini residenti relativi alla pulizia interna ed esterna degli spazi comuni condominiali

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o



meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico —catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si basa per la determinazione del valore commerciale del criterio di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori unitari correnti a m² presenti nella zona di riferimento reperiti sul mercato immobiliare, attraverso indagini effettuate, presso le principali ,locali agenzie immobiliari presenti sul territorio Comunale ;nonché attraverso la consultazione di recenti atti notarili di compravendita per immobili di caratteristiche simili ; nonché la consultazione del listino dei prezzi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio di Omissis e L'interrogazione della banca pubblicata dall'agenzia Entrate ed ulteriori dati delle quotazioni immobiliari rifeomissis per comparazione agli annunci di vendita per pubblicazione di pubblicità immobiliare riportate nei siti di alcune agenzie immobiliari ubicate e situate in loco del Comune Omissis zona diomissis Omissis loc. Omissis etc per quanto concerne:

il valore commerciale immobile appartamento di tipo A 3 economico per parametro di confronto con altri immobili appartamento presenti in loco per carateristiche simili

valore commerciale immobile appartamento determinato pari ad € mq = € 850,00

€ 850 x 58 mq commerciali vendibili = € 49.300,00

A cui si aggiungono : 19 mq /2 = 9,5 mq superfici di ragguaglio dei 3 locali in destinazione a fondi magazzino ;

valore commerciale dei fondi € 425,00 x 19 mq commerciali vendibili = € 8075 ,00

valore globale immobile € 57.375 ,00

determinazione Valore per capitalizzazione del reddito immobile commerciale ubicazione omissisloc Omissis

Esaminato il listino prezzi elaborato dalla Camera di Commercio di Omissis degli immobili per il valore affitti/canone mensile a m² della zona di riferimento, nonché la banca dati immobiliari dell'agenzia del territorio per la zona di riferimento, per canone di locazione a m² , consultate le principali agenzie immobiliari presenti sul territorio Comunale di Omissis loc. Omissis (Omissis) e nei limitrofi territori confinanti (Omissis) si è potuto determinare un valore canone di 3,30 € mq

Descrizione sintetica immobile abitazione e dei locali annessi in uso a magazzino

valore di affitto € 3,30 a mq per l'immobile di abitazione di tipo categoria catastale A3 (locale di tipo ECONOMICO a cui si aggiungono 19 mq /2 =9,5 mq per ragguaglio delle superfici in destinazione a magazzino) ;

58+ 9,5 mq x 3,30 mq = € 222,75

€222,75 x 12 mensilità =€ 2,673,00



affitto Di € 3,30 a mq per l'immobile di abitazione di tipo categoria catastale A3 (immobile appartamento di tipo economico) a cui si aggiungono 9,5 mq di locali magazzino del piano terra cat, C/2

otteniamo quindi :

- 1) Abitazione appartamento di tipo economico e di superfici adibite a magazzino del piano terra in ubicazione nel Comune di Omissis loc Omissis omissisn.omissis ex omissisn.omissis id. a catasto Fabbricati Com, Omissis al foglio omissis part. ed identificata catastalmente al foglio omissis part. omissis sub omissis graffato con la particella omissis sub 6 piani T -1 mq 58 cat A-3 classe 4 ,vani 3 rendita € 185,92
- 2) tre locali ad uso magazzino del piano terra risultano individuati a catasto fabbricati del Comune di Omissis al foglio omissis part. omissis sub omissis ,piano T ,CAT , C.2 classe 6 di consistenza mq 13 superficie catastale totale mq 19 rendita € 28,87

per un valore determinato pari a mq di **€ 3,30** a mq per stipula contratto di affitto allegato ottengo :

Saggio di capitalizzazione determinato pari a :

valore medio di vendita immobile appartamento determinato e dei locali annessi del piano terra :

reintegrazione manutenzione	7 %
assicurazione	0,5 %
amministrazione e servizi	0,5 %
sfitto e inesigibilità	3,0 %
tasse : Applicazione cedolare secca su affitti (contratti in corso alla data del 07/04/2011)	21 %
interessi sulle precedenti spese per sei mesi	4 %
SOMMANO	35 %

€ 2673,00 X 0,35=€ 935,55

€ 2673,00 - € 935,55 =€ 1737,45

€ 1737,45 /0,03=€ 57.915,00

Dalla media dei valori ottenuti in base al valore comparativo di altri immobili ed in canone di affitto medio della zona di riferimento ottengo :

€ 57.375,00 + € 57.915,00 = 115.290/2= **€ 57.645,00**

Valore globale commerciale di stima determinato dell'immobile appartamento e dei locali annessi magazzino del piano terra

Difformità urbanistiche ed edilizie :

dal punto di vista urbanistico per sanare l'abbattimento fondelli come riscontrato in sopralluogo ca le apertura passaggio a modifica degli ambienti interni richiedono l'istruzione di una CILA presso il locale Comune di Omissis ufficio tecnico suape con pagamento dei relativi oneri amministrativi

agibilità immobile

premesso che il fabbricato immobile in maggiore consistenza risulta edificato in base alla TIPOLOGIA dei materiali edili riscontrati in loco in data precedente al 01091967

pratiche da istruire ai fini rilascio agibilità –abitabilità immobile



In ultimo al fine del rilascio dell'agibilità immobile definitiva vanno regolarizzate le conformità impianti elettrici ed impianto termico idrico sanitario costo presunto forfettizzato salvo vari ed eventuali € 3.000,00

In ultimo aggiornamento della planimetria catastale € 1.000,00

Costi globali a detrarre € 4.000,00

Valore commerciale immobile determinato € 53.645,00

Tanto il sottoscritto doveva riferire in relazione all'incarico ricevuto

Giomici di Valfabbrica 12092023

CTU
Balestra Pier Girolamo



ELENCO ALLEGATI PROCEDURA ESECUTIVA omissis

- 1) Comunicazione AR parte in esecuzione
- 2) Comunicazione via Pec parte precedente ed IVG
- 3) Serie immagini descrittive appartamento e locali fondo annessi via omissis loc. omissis Omissis
- 4) Visure catastali e vax immobile appartamento
- 5) Planimetria immobile appartamento e locali fondi annessi
- 6) Visure confinanti immobile appartamento e locali fondi annessi
- 7) pratiche edilizie , locale appartamento
 - 1a) acquisita in data omissis dall' esecutato sig. omissis pratica edilizia DIA Comune di Omissis di cui al omissis a Nome di omissis ,per realizzazione di scala a chiocciola interna –collegante camera letto del primo piano-
 - 1b- acquisita pratica DIA Comune Omissis ufficio tecnico Suape per realizzazione scala a chiocciola completa di allegati
 - 2° - acquisita pratica condono di cui al protocollo di rilascio n.omissis dell'omissis su istanza di richiesta del istanza n.00010484 in data 30091986
- 8)visure ipotecarie aggiornate al 11092023 a carico del sig. Omissis

