

TRIBUNALE DI PERUGIA
- Terza Sezione Civile –
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n°94/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

- Banca Popolare di Spoleto S.P.A.

Rappresentata dall' [REDACTED]

Nei confronti di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

C.T.U. NOMINATO:

Geometra [REDACTED]

Via del Montebello n. 10/A

06126 – Perugia

C.F. [REDACTED]

CELL. [REDACTED]

Email. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED]

Iscritto al Tribunale di Perugia al [REDACTED]

CONTENUTI

L'INCARICO	PAG.3
QUESITO N.1	PAG.3
QUESITO N.2	PAG.3
QUESITO N.3	PAG.3-4-5
QUESITO N.4	PAG.5
QUESITO N.5	PAG.5-6
QUESITO N.6	PAG.6
QUESITO N.7	PAG.6-7-8-9-10-11-12-13
QUESITO N.8	PAG.13
QUESITO N.9	PAG.14
QUESITO N.10	PAG.14-15
QUESITO N.11	PAG.15
QUESITO N.12	PAG.16-17
QUESITO N.13	PAG.17
QUESITO N.14	PAG.17
QUESITO N.15	PAG.17-18-19
QUESITO N.16	PAG.19
QUESITO N.17	PAG.19-20
QUESITO N.18	PAG.20
QUESITO N.19	PAG.20
QUESITO N.20	PAG.20-21
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE	PAG.21

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] nato a Umbertide il 07/06/1973, residente a Perugia Via del Torchio n.11 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al N. [REDACTED] C.F. NCLFNC73H07D786U, P.IVA 02273910543,

AVENDO RICEVUTO L'INCARICO

in data 28/02/2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, relativamente all'istanza n.94/18, ha accettato l'incarico e prestato giuramento per la redazione della relazione di stima

QUESITO 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., co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

RISPOSTA 1: Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come da attestato dai seguenti documenti:
Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 16 maggio 2018, allegata alla documentazione del fascicolo.

QUESITO 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, comunicati alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

RISPOSTA 2: Le operazioni peritali sono iniziate dopo l'accettazione dell'incarico ricevuto.

QUESITO 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;

RISPOSTA 3: I beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei registri immobiliari catastali, sono costituiti da un di fabbricato disposto su tre livelli, composto da un appartamento e due garage al piano terra, due appartamenti al piano primo con relative soffitte cadauno, da due annessi adibiti a magazzino/rimessa attrezzi e corte pertinenziale, il tutto sito in località Pietrafitta Voc. Casa Bianca n.52/B, Comune di Piegaro.

Gli immobili sono catastalmente identificati al N.C.T. del Comune di Piegaro come sotto riportato, con indicati anche i proprietari e le rispettive quote di proprietà:

- 1) Foglio n.25 Particella n.79 Qualità classe Ente urbano - Superficie are 24.60 intestata a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;

Gli immobili sono catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Piegaro:

- 1) Foglio n.25 Particella n.79 sub.1 Bene comune non censibile (Corte comune) alla particella 79 sub.2-3-4-5 - P. T. intestata a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 2) Foglio n.25 Particella n.79 sub.2 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza Mq 52 – Rendita Catastale 102.05 - P.T. - Garage intestato a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 3) Foglio n.25 Particella n.79 sub.3 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza Mq 30 – Rendita Catastale 58.88 - P.T. - Garage intestato a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 4) Foglio n.25 Particella n.79 sub.4 Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza Vani 4.5 – Rendita Catastale 209.17 - P.T. - Abitazione di tipo economico intestata a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 5) Foglio n.25 Particella n.79 sub.5 Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza Mq 42 – Rendita Catastale 45.55 - P.T. - Rimessa attrezzi - intestato a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 6) Foglio n.25 Particella n.79 sub.6 Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza Vani 5.0 – Rendita Catastale 232.41 - P.1-2 - Abitazione di tipo economico intestata a:

- [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
- 7) Foglio n.25 Particella n.79 sub.7 Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza Vani 5.5 – Rendita Catastale 255.65 - P.1-2 - Abitazione di tipo economico intestata a:
 - [redacted] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;
 - [redacted] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [redacted] proprietario per 1/2 bene personale;

Si allegano alla presente le visure catastali degli immobili denominate:

- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 T.;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.2;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.3;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.4;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.5;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.6;
- "Allegato A" Visura storica immobile particella 79 Sub.7;

QUESITO 4: 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;

RISPOSTA 4: Le unità immobiliari oggetto di perizia, come già descritto al precedente quesito, sono costituiti da un di fabbricato disposto su tre livelli, composto da un appartamento e due garage al piano terra, due appartamenti al piano primo e relative soffitte al piano secondo, da due annessi adibiti a magazzino/rimessa attrezzi e corte pertinenziale, il tutto sito in località Pietrafitta Voc. Casa Bianca n.52/B, Comune di Piegaro. Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio, dato che sono costituite solo da tre appartamenti. Gli immobili sono situati nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pietrafitta, frazione del Comune di Piegaro, Provincia di Perugia. Il lotto non è recintato e per raggiungere il centro abitato di Pietrafitta, dove sono presenti alcuni servizi principali, bisogna percorrere circa un paio di Km.

QUESITO 5: 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;

RISPOSTA 5: Il titolo di proprietà sugli immobili pignorati, è stato acquisito da parte degli attuali proprietari, tramite due successioni. La prima in morte alla sig.ra Marini Teresina (madre degli esecutati), deceduta in data 14/06/2002 Registrata a Perugia, Volume:1028 n.96 del 13/01/2003 con la quale, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/3 ciascuno. La seconda successione in morte al sig. [REDACTED] (padre degli esecutati), deceduto in data 31/12/2003, Registrata a Perugia Volume:1057 n.74 del 09/04/2004, con la quale vennero ripartiti i diritti di proprietà di 1/3, ai due figli, diventando così proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, come bene personale, in virtù della provenienza da successioni;

- [REDACTED] nato a Piegaro il 26/01/1952 C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 bene personale;
- [REDACTED] nato a Piegaro il 02/03/1950 C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 bene personale;

QUESITO 6: 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 dei 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;

RISPOSTA 6: I beni pignorati, in base ai sopralluoghi effettuati in data 31 Luglio 2019 e 8 Agosto 2019, risultano così di seguito occupati: l'appartamento posto al piano terra censito con la particella 79 sub.4 non risulta essere occupato da nessuno dei proprietari ne tantomeno da eventuali affittuari. Dalle informazioni acquisite però, il sottoscritto precisa che il suddetto appartamento e fondo posti al piano terra del fabbricato, ad oggi ancora arredati, (vedi documentazione fotografica), sono stati occupati ed utilizzati dal figlio del sig. [REDACTED] poi trasferitosi da qualche anno a Perugia. L'appartamento posto al piano primo censito con la particella 79 sub.6 risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] (esecutato); l'appartamento posto al piano primo censito con la particella 79 sub.7 risulta essere occupato dai sigg.ri [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] nata a Callao – Perù il 06/07/1966 (moglie dell'esecutato), [REDACTED] nata a Perugia il 18/07/1995 (figlia dell'esecutato), e [REDACTED] nata a Perugia il 05/11/1999 (figlia dell'esecutato).

QUESITO 7: 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, 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);

RISPOSTA 7: Dalle consultazioni effettuate, risultano le seguenti formalità gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare:

Catasto Terreni - Comune di Piegara (PG) - Foglio n. 25- Particella 79:

1. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in
formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in
formato elettronico

Catasto Fabbricati - Comune di Piegara (PG) - Foglio n. 25- Particella 79 subalterno 2:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 15146
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45539 del 07/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4595 del 20/09/2013 (PROROGA A DURATA AMMORTAMENTO)

2. TRASCRIZIONE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/1028 del 13/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15247
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio
32923 del 29/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART
77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 18691 Registro Generale 32543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/1057 del 09/04/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2013 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 18815
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57802/21576 del 26/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA - UNEP Repertorio 1404 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto Fabbricati - Comune di Piegaro - (PG) Foglio n. 25- Particella 79 subalterno 4:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 15146
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45539 del 07/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4595 del 20/09/2013 (PROROGA A DURATA AMMORTAMENTO)

2. TRASCRIZIONE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/1028 del 13/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15247
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio
32923 del 29/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART
77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 18691 Registro Generale 32543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/1057 del 09/04/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2013 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 18815
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57802/21576 del 26/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA - UNEP Repertorio 1404 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto Fabbricati - Comune di Piegaro - (PG) Foglio n. 25- Particella 79 subalterno 5:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 15146
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45539 del 07/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4595 del 20/09/2013 (PROROGA A DURATA AMMORTAMENTO)

2. TRASCRIZIONE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/1028 del 13/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15247
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio
32923 del 29/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART
77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 18691 Registro Generale 32543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/1057 del 09/04/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2013 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 18815
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57802/21576 del 26/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA - UNEP Repertorio 1404 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto Fabbricati - Comune di Piegaro - (PG) Foglio n. 25- Particella 79 subalterno 6:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 15146
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45539 del 07/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4595 del 20/09/2013 (PROROGA A DURATA AMMORTAMENTO)

 2. TRASCRIZIONE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/1028 del 13/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

 3. ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15247
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio
32923 del 29/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART
77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 18691 Registro Generale 32543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/1057 del 09/04/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2013 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 18815
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57802/21576 del 26/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA - UNEP Repertorio 1404 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto Fabbricati - Comune di Piegaro - (PG) Foglio n. 25- Particella 79 subalterno 7:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 15146
Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45539 del 07/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4595 del 20/09/2013 (PROROGA A DURATA AMMORTAMENTO)

 2. TRASCRIZIONE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/1028 del 13/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

 3. ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15247
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio

32923 del 29/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 24/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 18691 Registro Generale 32543

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/1057 del 09/04/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 16432

Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54598/19301 del 18/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 24444

Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57109/21079 del 29/10/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2013 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 18815

Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 57802/21576 del 26/07/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA - UNEP Repertorio 1404 del 20/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO "B" – VISURE IPOCATASTALI

QUESITO 8: *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.*

RISPOSTA 8: Gli immobili pignorati, non fanno parte di alcun condominio, pertanto non vi sono spese di gestione condominiale.

QUESITO 9: Ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazioni dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

RISPOSTA 9: I proprietari degli immobili pignorati nell'ultimo ventennio, come già descritto in risposta al quesito 5, sono i genitori degli attuali proprietari e gli attuali proprietari, divenuti possidenti in virtù dell'apertura delle due successioni dei genitori. La prima in morte alla sig.ra [REDACTED] (madre degli esecutati), deceduta in data 14/06/2002 Registrata a Perugia, Volume:1028 n.96 del 13/01/2003 Registro Particolare n. 1860 Registro Generale 2955 – Trascrizione del 22/01/2005 con la quale, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/3 ciascuno. La seconda successione in morte al sig. [REDACTED] (padre degli esecutati), deceduto in data 31/12/2003, Registrata a Perugia Volume:1057 n.74 del 09/04/2004, Registro Particolare n. 18691 Registro Generale 32543 – Trascrizione del 01/10/2005, con la quale vennero ripartiti i diritti di proprietà di 1/3, ai due figli, diventando così proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, come bene personale, in virtù della provenienza da successioni.

QUESITO 10: 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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;

RISPOSTA 10: In data 31 Luglio e 8 Agosto 2019 il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati per verificare la conformità edilizio urbanistica rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Piegaro. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Piegaro, si evince che il fabbricato è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia N.07 del 15/03/1972, intestata a nome [REDACTED], Rinnovo Licenza edilizia Prat. 22/73 del 06/05/1973 intestata a nome [REDACTED], Licenza Edilizia rilasciata il 10/08/1973, Concessione Edilizia n.53 del 05/05/1986, (Titolo abilitativo riguardante la realizzazione della rimessa attrezzi), Concessione Edilizia n.207 del 05/02/1990, (Titolo abilitativo riguardante la

realizzazione di un annesso rurale), (Allegato "H"). Dai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, si sono potute riscontrare alcune difformità al piano terra del fabbricato così di seguito elencate: nei grafici rilasciati risulterebbe un piano seminterrato sulla parte sinistra delle scale interne del fabbricato con due locali adibiti a fondo e centrale termica con relativa intercapedine. Il locale adibito a fondo è stato realizzato al piano terra e non al piano seminterrato, anche a seguito della Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione della rimessa attrezzi, che andava a modificare il fondo adiacente il fabbricato, mentre la restante parte non è stata realizzata.

Al piano terra la destinazione d'uso dei locali, risulta diversa dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato, in quanto ad oggi sui locali posti a sinistra delle scale interne (SUB.4), è stato realizzato un appartamento, mentre la destinazione d'uso autorizzata, è officina, magazzino, spogliatoio e wc, con relativa distribuzione interna modificata. Per quanto riguarda i locali posti a destra della scala interna, ad oggi il (SUB.2), risulta avere la destinazione d'uso autorizzata e cioè rimessa/magazzino, mentre il (SUB.3) ad oggi risulta adibito a magazzino, mentre la destinazione d'uso autorizzata è lavaggio.

Per tali motivi, per rendere conforme la destinazione d'uso del piano terra del fabbricato principale, si rende necessario presentare una Scia per Accertamento di Conformità con il conseguente pagamento degli oneri di oblazione. Successivamente bisognerà produrre la denuncia di variazione per aggiornare le planimetrie catastali dei locali ed infine richiedere l'Attestazione di Agibilità.

Per quanto riguarda il piano primo e secondo del fabbricato i (SUB.6 e 7), risultano conformi ai grafici dell'ultima variante rilasciata dal Comune di Piegaro.

Dal sopralluogo si evince inoltre che il locale adibito a rimessa attrezzi (SUB.5) risulta essere conforme, mentre l'annesso rurale autorizzato con Concessione Edilizia n.207/89, risulta non essere introdotto in mappa ed accatastato, pertanto necessita produrre tali pratiche.

Tutto ciò comporta ovviamente un aggravio di spese, sia vive (oneri di oblazione e catastali), che tecniche per la redazioni delle varie pratiche sopradescritte, che andranno ad essere decurtate dal valore finale di stima degli immobili.

QUESITO 11: 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA 11: I beni pignorati sono composti da un fabbricato costituito da tre appartamenti, un magazzino ed in garage, già censiti catastalmente (SUB.2-3-4-6-7), una rimessa attrezzi anch'essa censita catastalmente (SUB.5), un annesso rurale da censire catastalmente e relativa corte pertinenziale. Il sottoscritto, ritiene di poter procedere alla vendita sia come unico lotto, che frazionato, dato che sono già singole unità censite catastalmente, quindi non necessitano di alcun tipo di frazionamento.

QUESITO 12: 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.)

RISPOSTA 12: Il fabbricato principale è stato costruito nel 1972, ed è realizzato con murature portante in pietra tufo, con controparete interna con mattoni in laterizio ed all'interno lana di roccia, i tramezzi interni con mattoni in laterizio, intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni in legno con relative tapparelle in pvc per quanto riguarda gli appartamenti posti al piano primo, mentre quello posto al piano terra infissi esterni in alluminio, le porte interne ed il portone d'ingresso sono in legno, i pavimenti e rivestimenti in ceramiche. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento dei tre appartamenti, è autonomo con propria caldaia alimentata a gas gpl, due delle quali poste al piano sottotetto, mentre quella relativa all'appartamento del piano terra, posta nel fondo adiacente. L'appartamento posto al piano terra vista la recente realizzazione ha sia l'impianto termico che elettrico a norma, mentre gli appartamenti posti al piano primo, necessitano di interventi per la messa a norma secondo le vigenti normative di tutti gli impianti. Nel 1986 è stato costruito nelle immediate vicinanze del fabbricato, una struttura in c.a. con solaio in latero cemento, adibita a rimessa attrezzi, con l'installazione del solo impianto elettrico. Successivamente nel 1990 è stato costruito sempre nelle immediate vicinanze del fabbricato, un annesso rurale adibito a rimessa privo di qualsiasi impianto.

DESCRIZIONE ANALITICA

CALCOLO TABELLARE

LOTTO	LOCALE	ALTEZZA	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE COMM. MQ	COEF. VALUT.	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
A	FABBRICATO					
A	APPART. SUB.4 PT	2,75	66,00	82,70	1,00	82,70
A	FONDO. SUB.4 PT	2,65	13,00	16,30	0,40	6,52
A	GARAGE SUB 3 PT	3,50	31,15	38,25	0,50	19,12
A	MAGAZZINO SUB.2 PT	2,85	52,45	60,25	0,40	24,10

A	APPART. SUB. 6 P.1°	2,85	87,55	103,00	1,00	103,00
A	SOFFITTA SUB.6 P.2°	1,36	89,25	103,00	0,30	30,90
A	APPART. SUB. 7 P.1°	2,85	87,55	103,00	1,00	103,00
A	SOFFITTA SUB.7 P.2°	1,36	89,25	103,00	0,30	30,90
A	PARZIALE					400,24 MQ
A	RIMESSA ATTREZZI SUB. 5 PT	2,85	40,96	49,00	0,50	24,50
A	ANNESSO RURALE	2,60	13,40	18,24	0,40	7,30
A	CORTE ESTERNA		2160	2160	0,01	21,6
					TOTALE MQ	453,64

QUESITO 13: *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;*

RISPOSTA 13: Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 14: *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;*

RISPOSTA 14: Le informazioni a tale quesito sono state espressamente illustrate nella risposta al quesito n. 8.

QUESITO 15: *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;

RISPOSTA 15: Al fine di determinare il più probabile valore di mercato la valutazione dei beni immobili interessati dalla presente perizia è stata eseguita attraverso il criterio estimativo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima, si fa presente che il fine è quello di determinare il valore di comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero il valore che avrebbe maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta.

Le operazioni hanno comportato una analisi preliminare del mercato di Umbertide, finalizzata alla prima conoscenza dei correnti prezzi medi unitari per beni quanto più possibile simili a quelli oggetto di valutazione. Poi, è stato eseguito un successivo aggiustamento sugli stessi in base alle effettive singolarità possedute dagli immobili oggetto di stima, che si sono a seguito specificate.

È stata eseguita una ricerca bibliografica delle quotazioni:

- nelle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio),
- nel Borsino immobiliare,
- nella pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - accertati presso la borsa immobiliare" del 1° trimestre 2019, a cura della Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura di Perugia. L'individuazione della superficie dei fabbricati è stata verificata graficamente, e computata tramite scansione e vettorializzazione delle planimetrie catastali estrapolate dalla Banca dati Catastale oltre che da verifica metrica effettuata durante il sopralluogo. Prima di applicare i valori unitari alle varie consistenze, sono state omogeneizzate tutte le superfici con coefficienti correttivi basati sulle caratteristiche intrinseche del bene al fine di reperire la superficie commerciale.

Dal sopralluogo effettuato e dai calcoli eseguiti, la superficie convenzionali del "lotto A" – (porzione fabbricato, annesso, corte pertinenziale, terreni agricoli) risultano le seguenti:

APPARTAMENTO	PART. 79 SUB. 4	SUPERFICIE CONVENZIONALE	89,22 MQ
GARAGE	PART. 79 SUB. 3	SUPERFICIE CONVENZIONALE	19,12 MQ
MAGAZZINO	PART. 79 SUB. 2	SUPERFICIE CONVENZIONALE	24,10 MQ
APPARTAMENTO	PART. 79 SUB. 6	SUPERFICIE CONVENZIONALE	133,90 MQ
APPARTAMENTO	PART. 79 SUB. 7	SUPERFICIE CONVENZIONALE	133,90 MQ
RIMESSA ATTR.	PART. 79 SUB. 5	SUPERFICIE CONVENZIONALE	24,50 MQ
ANNESSO RURALE	NON CENSITO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	7,30 MQ
CORTE ESTERNA	PART. 79 SUB. 1	SUPERFICIE CONVENZIONALE	21,60 MQ

Dalle ricerche e verifiche effettuate delle quotazioni, che si allegano alla presente sotto la lettera "C" – "D" – "E" risultano i seguenti valori:

PREZZO O.M.I. € 610,00 / MQ

PREZZO BORSINO IMMOBILIARE € 472,00 / MQ

Con un valore medio di € 541,00 / MQ

Si ritiene opportuno visto lo stato conservativo dell'immobile attribuire un valore al compendio immobiliare di € 540,00 / mq.

Pertanto, i valori finali risultano essere i seguenti: VALORE LOTTO A € 244.965,60

Come detto precedentemente al valore totale degli immobili bisognerà sottrarre le spese vive e tecniche per rendere conformi i fabbricati con lo stato dei luoghi. Il sottoscritto dopo essersi recato presso gli uffici comunali del Comune di Piegaro, per quantificare gli oneri di oblazione da pagare per l'ottenimento dell'Accertamento di Conformità per il cambio di destinazione d'uso del piano terra parziale del fabbricato, ha preso atto che la spesa da versare al Comune di Piegaro per gli oneri è di € 3.000,00 circa e che per le relative spese tecniche inerenti le pratiche edilizie da presentare, la spesa si aggirerà intorno a € 2.000,00. Successivamente, una volta ottenuto l'Accertamento di Conformità, si dovranno aggiornare le planimetrie catastali dei due subalterni, presentando la Denunce di Variazione per le quali, tra diritti di cassa da versare all'Agenzia dell'Entrate per ciascuna unità immobiliare e l'elaborazione dei Docfa, la spesa totale si aggirerà intorno a € 1.500,00. Una volta regolarizzate tutte le pratiche urbanistiche e catastali, si dovrà procedere alla richiesta di Attestazione di Agibilità dei locali posti al piano terra, la quale la spesa tecnica, si aggirerà intorno a € 1.000,00. Per quanto riguarda l'annesso rurale per regolarizzarlo si dovrà procedere all'introduzione in mappa ed accatastamento, per tali pratiche tra spese vive e competenze tecniche, la spesa si aggirerà intorno a € 2.000,00. La somma totale delle spese che si dovranno sostenere per rendere gli immobili conformi e che verrà decurtata dal valore finale, si aggirerà attorno a € 9.500,00.

Valore Totale Immobili € 244.965,60 - € 9.500,00 = € 235.465,60

QUESITO 16: 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;

RISPOSTA 16: I beni pignorati sono di proprietà di ½ ciascuno degli esecutati [redacted] [redacted] non è il caso quindi di pignoramento di quote indivise, dato che l'esecuzione immobiliare riguarda tutte e due le quote di proprietà, avendo acceso i mutui cointestati, con ipoteca sugli immobili di proprietà ½ ciascuno, (visure ipotecarie allegato "C").

QUESITO 17: Ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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 in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

RISPOSTA 17: Si allega alla presente perizia la seguente documentazione:
documentazione fotografica dei beni pignorati (allegato "B");
planimetrie catastali (allegato "F");
visure catastali (allegati "A")
certificato di destinazione urbanistica (allegato "G").
copia del Titolo abilitativo in sanatoria (allegato "H")

QUESITO 18: *A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ad 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 G.E, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

RISPOSTA 18: Non c'è stato bisogno dell'accesso forzoso per visionare i beni oggetto di perizia, in quanto dai sopralluoghi effettuati il 31 Luglio e l'8 Agosto 2019, il sottoscritto è riuscito a visionare e fotografare tutti i beni oggetto di pignoramento, riuscendo così ad acquisire tutte le informazioni richieste.

QUESITO 19: *Riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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.);;*

RISPOSTA 19: Non è stata fatta alcuna richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, in quanto per redigere ed acquisire le informazioni allegare alla perizia non vi sono stati impedimenti di alcun genere.

QUESITO 20: *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 conseguentemente 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

RISPOSTA 20: Non viene richiesta nessuna proroga per la consegna della perizia, in quanto verrà presentata entro i termini previsti dal Sig. Giudice.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'III.mo Sig. Giudice tutte le risposte ai quesiti postogli, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento ed integrazioni.

Perugia, 12 Settembre 2019

Il C.T.U.
[redacted]

ELENCO ALLEGATI:

"A" –VISURA CATASTALI

"B" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

"C" – VISURE IPOTECARIE

"D" – QUOTAZIONI O.M.I

"E" – QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

"F" – ELABORATI CATASTALI

"G" – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

"H" – TITOLI ABILITATIVI