

18/12/19

COPIA
di
carteria

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**INTEGRAZIONE AL SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

D

nelle Esecuzioni Immobiliari riunite n. 336/01 e 117/04 R.G. Es.

promosse da :

DOBANK S.P.A.

Avv. Claudia Cerasa

**ITALFONDIARIO S.P.A., IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L.
(IN QUALITÀ DI CESSIONARIA DEL CREDITO DI MONTE DEI PASCHI DI SIENA
S.P.A. (GIÀ BANCA TOSCANA S.P.A.))**

Avv. Luca Tamburelli

ASTALEGALE.NET
contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Giulia Maria Lignani,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui l'epigrafe, fa presente che:

- Successivamente al deposito del supplemento avvenuta il 13/09/2019, si riceveva dall'Avv. Francesca Vannozzi, quale Curatore dell'eredità giacente della [REDACTED] una comunicazione in cui allegava la risposta dell'Ufficio "Area Governo del Territorio" del Comune di Foligno circa provvedimenti amministrativi di

STUDIO TECNICO Dr. MAURIZIO REFRIGERI
AGRONOMO - GEOMETRA
CORSO CAVOUR, 20 - 06121 PERUGIA

inagibilità dei fabbricati (**Allegato n. 1: Comunicazione del Curatore**).

Come si evince dalla risposta dell'Ufficio Competente, le porzioni di fabbricato censite al CF al Foglio 71 p.lle 50 sub. 1, 2 e 3 e p.lla 344 sub. 1, 2 e 3 sono interessate da provvedimenti di inagibilità (peraltro ampiamente descritto nell'elaborato lo stato precario e di presenza di evidenti lesioni/puntellature) e precisamente con ordinanza:

n. 890 del 27/12/16 inutilizzabilità dell'immobile;

n. 309 del 06/04/18 disposizione di inagibilità totale dell'immobile.

Pur evidenziano le carenze di natura catastale già ampiamente trattate nel supplemento, circa la corretta identificazione dei beni immobili pignorati, a seguito dell'acquisizione documentale, si ritiene corretto integrare la descrizione del lotto 7, oggetto del recente supplemento, precisando che le porzioni di fabbricato, così come identificate catastalmente, sono interessate da provvedimenti di inagibilità, in conseguenza degli eventi sismici del 2016. Pertanto, la configurazione e descrizione del lotto 7 viene così ad essere aggiornata, mantenendo lo stesso valore stimato poiché gli immobili erano specificatamente già stati considerati "inagibili" nelle detrazioni al valore ordinario (**vedi pag. 11 del supplemento**).

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 7:

Si vuole evidenziare che la descrizione del lotto n. 7 non è dal punto di vista tecnico-estimativo "omogenea", intendendo che sono stati aggiornati i valori (e quindi accertato lo stato conservativo, manutentivo e di destinazione) limitatamente ad alcune porzioni edificate ora integrate con nuovo pignoramento, mentre per le restanti e per i terreni, sono state necessariamente utilizzate le risultanze della CTU Dr. Desantis depositata il 5/04/2006.

Quindi ai fini di una regolare vendita, si precisa che manca per il lotto n. 7 (come su



altri lotti delle stesse procedure esecutive) l'aggiornamento sia dello stato fisico degli immobili che giuridico (Es. destinazione urbanistica dei terreni, provvedimenti a seguito di eventi sismici, ecc.).

In conclusione, si riporta una descrizione sintetica ed aggiornata del lotto comprendente le porzioni immobiliari oggetto del supplemento di incarico, dovendo per gli altri immobili far riferimento alle risultanze dettagliate della CTU redatta dal Dr. Desantis del 05/04/2006 nel momento della stesura del bando di vendita.

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà spettanti agli eredi di [REDACTED] nata a Foligno il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e deceduta in Foligno il [REDACTED] su porzioni di edificio abitativo e di annessi rurali, siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, Vocabolo la Fonte, censite al C.F. al **foglio n. 71 particella n. 50 sub. 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 202,45, **particella n. 344 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita € 69,72, **particella n. 344 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 253,06; cui spettano diritti pro quota su porzioni immobiliari censite al **foglio n. 71 particella n. 50 sub.1, sub. 2 e particella n. 344 sub. 1**, beni comuni non censibili, senza redditi, rappresentati da corte comune, scala esterna e porzioni di disimpegno e corridoio; con rate di terreno di sedime, pertinenziali e limitrofe di modesta consistenza censite al C.T. al **foglio n. 71 particella n. 50**, ente urbano, superficie catastale Ha 0.08.00 senza redditi, su cui spettano diritti pro quota, **foglio n. 71 particella n. 344**, ente urbano, superficie catastale Ha 0.00.47, senza redditi, su cui spettano diritti di piena proprietà; **foglio n. 72 particella n. 149**, suddivisa nelle porzioni AA, categoria uliveto, classe 2, consistenza Ha 0.15.18, R.D. € 4,31, R.A. € 4,70 e porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale



Ha 0.24.22, R.D. €11,26, R.A. € 11,88, su cui spettano diritti di piena proprietà; **particella n. 151**, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.13.20, R.D. €3,68, R.A. €4,09, su cui spettano diritti di piena proprietà; diritti di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso spettanti ad [REDACTED], su rata di terreno con sovrastanti annessi rurali, censita al **foglio n. 72 particella n. 150**, categoria fabbricato urbano da accertare, superficie catastale Ha 0.01.80, senza redditi; i beni presentano in taluni casi intestazioni catastali difformi; le porzioni abitative presentano difformità interne oltre che un difforme od incompleto inserimento in mappa; le porzioni di annessi rurali sono inserite in mappa, anche se in modo difforme, ma comunque non censite al C.F.; l'accesso al locale del piano sottostrada di cui il sub. 3 della part. n. 50 avviene attraverso la particella n. 429, di proprietà di terzi; l'abitazione è in parte occupata dagli Esecutati e dalla famiglia del figlio [REDACTED] senza titolo; gli appezzamenti di terreno collinare sono in parte destinati ad uliveto, con piante sparse ed in mediocre stato vegetativo, per il resto risultano incolti; l'edificio principale è in mediocre o cattivo stato conservativo, con lesioni e porzioni puntellate; interessato da provvedimenti amministrativi di inagibilità totale n. 890/16 e 309/18; gli annessi risultano in parte in abbandono e comunque in cattivo stato conservativo e di mediocre qualità architettonica e strutturale; a confine con: [REDACTED] da più lati, [REDACTED] s.a.

Valore: € 129.000,00

Tanto il sottoscritto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 02 dicembre 2019

Allegati n. 1

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

