

GEOM. BIANCHINI MARCO
C.F. BNCMRC85H28I921D
P.IVA = 03422030548
Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO
Tel/fax 0743-673369 ; cell. 348-8159855
e-mail : marco.bianchini85@gmail.com
pec : marco.bianchini1@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 201/2019 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

(Attore)

contro

(Convenuto)

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: **Avv.to PONTESILLI Stefano** **(Attore)**

(Convenuto)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: **18/03/2021**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione generale con allegati"

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Marco)



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dott. SALCERINI Simone** con ordinanza del 11/12/2019 (depositata in Cancelleria il 17/12/2019) mi nominava CTU nell'esecuzione in oggetto e all'udienza del 23/01/2020, eseguita la formalità del giuramento, mi veniva formulato il quesito che si allega in copia (**All. n. 1 – Decreto di nomina**).

Esaminati gli atti del procedimento, in particolare la documentazione ipocatastale ai fini della storia ventennale dell'immobili pignorati siti in Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà - e censiti al Catasto Fabbricati al F. 89 part. 592 sub 2 (autorimessa)-3 (abitazione) ed al Catasto Terreni al F. 89 part. 596 intestato ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di proprietà pari ad 1/1 in separazione legale dei beni, il sottoscritto rilevava sostanzialmente la completezza della documentazione già prodotta in atti dal ricorrente che veniva poi confermata dalle visure di controllo all'ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto effettuate dallo scrivente.

Richiedevo in diversi momenti all'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale di seguito elencata: l'estratto di mappa del Catasto Terreni (**All. n. 2**), nella quale l'ubicazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, risulta evidenziata con colorazione gialla, la visura catastale per soggetto dell'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Deruta) e intestata a Ghigiarelli Gabriele (**All. n. 3**), nonché le planimetrie dell'accatastamento depositate in Catasto (**All. n. 4**).



Lo scrivente poi realizzava, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.), le visure ipotecarie relative al nominativo [REDACTED] (All. n. 5).

Per ricostruire infine tutti i passaggi di proprietà che gli immobili in oggetto hanno subito nel tempo, nonché le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, visionavo (come detto sopra), presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia, oltre il ventennio, le seguenti formalità:

- a) Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi Vincenzo del 17/03/2008 rep. 7819/2690, reg.to a Perugia e trascritto a Perugia il 25/03/2008 al N. 5100 del registro particolare.

Con il suddetto atto i Sigg. [REDACTED] acquistavano per i diritti pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà ed insieme per l'intero dal Sig. [REDACTED] l'abitazione distinta nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 3, l'autorimessa distinta nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 2 ed il terreno distinto nel NCTU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 596. (All. n.6);

- b) Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi Vincenzo del 10/10/2013 rep. 16476, reg.to a Perugia e trascritto a Perugia il 16/10/2013 al N. 16151 del registro particolare.

Con il suddetto atto i Sigg. [REDACTED] vendevano per i diritti pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà ed insieme per l'intero al Sig. [REDACTED] che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà in separazione legale dei beni l'abitazione distinta nel NCEU



del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 3, l'autorimessa distinta nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 2 ed il terreno distinto nel NCTU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 596. (All. n.7).

Nella suddetta compravendita veniva compresa la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato secondo il dettame dell'art. 1117 C.C. e specificatamente dei locali condominiali contraddistinti distinti nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 1 (corte);

c) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario a rogito Notaio Carbonari Elisabetta del 10/10/2013 Rep. 16477/8612 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 17/10/2013 al n. 2983 del registro particolare .

- a favore Istituto Nazionale di Previdenza Sociale INPS con sede in Roma per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra - Via Martiri della Libertà;

- contro [REDACTED] sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra - Via Martiri della Libertà e cioè:

- Appartamento distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la particella 592 sub 3;

- Garage distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la particella 592 sub 2;

- Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 89 con la particella 596;(All. n.8);



d) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 03/10/2019 rep. 1081/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 12/11/2019 al n. 19447 del registro particolare;

⌘ a favore di [REDACTED] - con sede in Milano per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile di seguito descritti e pro quota delle parti comuni, il tutto sito nel Comune di Nocera Umbra;

contro [REDACTED] per le quote di proprietà come sopra descritte e distinte al Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà - e censiti al Catasto Fabbricati al F. 89 part. 592 sub 2 (autorimessa)-3 (abitazione) ed al Catasto Terreni al F. 89 part. 596. Nel suddetto pignoramento veniva compreso la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato secondo il dettame dell'art. 1117 C.C. e specificatamente dei locali condominiali contraddistinti distinti nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 1 (corte) (All. n.9);

Richiedevo, visionavo e ritiravo inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra (All. n. 10 - Ufficio Urbanistica), la seguente documentazione:

⌘ Concessione Edilizia n. 26/87, (All. n. 11 – concessione edilizia e parte di tavola di progetto) rilasciato dal Comune di Nocera Umbra alla [REDACTED];



8 Autorizzazione di abitabilità sulla Concessione Edilizia n. 26/87 del 03/05/2013 (**All. n. 12**) rilasciata a [REDACTED]

Fissavo per il giorno 19/05/2020 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà.

Nella data fissata per il sopralluogo ho potuto espletare le operazioni di rito grazie alla presenza del sig. [REDACTED] che mi ha permesso di accedere all'immobile.

Il rilievo dell'immobile Catasto Fabbricati al F. 89 part. 592 sub 2 (autorimessa)-3 (abitazione) sono stati rappresentati graficamente nell'**All. n. 13**.

E' stata infine eseguita una sequenza di fotografie sia dell'esterno del fabbricato che dell'interno dell'appartamento e garage anche se internamente ho potuto integrare le foto con altre in mio possesso in quanto al momento del sopralluogo erano presenti dei minori e quindi non venivo autorizzato per legittima privacy.

Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 14**.

Terminati i rilievi, ho redatto il verbale di sopralluogo (**All. n. 15**) che veniva firmato dal sottoscritto scrivente, dalla mia collaboratrice Bolognini Priscilla.

In data 21/05/2020 richiedevo proroga al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto causa pandemia Covid-19. (**All. n. 16**).

In data 25/05/2020 ricevevo una mail di sospensione termini (**All. n. 17**).



In data 17/06/2020 ricevevo una mail di rinvio di udienza (**All. n. 18**).

Per quanto concerne la conformità urbanistica e catastale c'è da rilevare quanto segue:

1) Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra (**All. n. 11**) con il rilievo da me effettuato (**All. n. 13**) non posso affermare e confermare la rispondenza urbanistica in quanto presenti delle difformità come la demolizione di n. 2 fondelli nel piano terra che costituivano il vano lavanderia nonché la realizzazione di un muro divisorio con il garage e la realizzazione di n. 2 fondelli che delimitano il vano sottoscala con l'installazione di una porta. Mentre al piano secondo ho riscontrato un cambio d'uso da soffitta a camera. Il tutto sanabile previa presentazione di una SCIA in sanatoria ed il relativo costo che comprende la prestazione professionale (presentazione pratica urbanistica al Comune di Nocera Umbra), diritti di segreteria, sanzione oneri concessori, pratica abitabilità con ulteriori diritti di segreteria, rimborso spese generali, ammonta ad € 6.000,00 oltre Iva e C.C.G. sulla prestazione.;

2) Posso non confermare la rispondenza catastale poiché la planimetria depositata in Catasto (**All. n. 4**) non corrisponde a quella da me rilevata (**All. n. 13**). Il costo professionale per la sistemazione catastale è di € 1.500,00 comprensivo di diritti catastali e rimborso spese generali oltre al IVA e C.C.G.



3) Per quanto concerne l'attestazione di prestazione energetica (APE) da indicazioni del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari la stessa non necessita.

Avuto a disposizione quanto necessario e sulla scorta di quanto accertato, il sottoscritto procedeva alla formazione dell'unico lotto per la vendita del bene oggetto del pignoramento (vedere il fascicolo della relazione di stima, nella quale non è compreso l'arredamento, e il bando di vendita allegato a parte).

Come previsto l'intera consulenza viene inviata per raccomandate A/R alle parti convenute e per posta certificata al legale della ditta Procedente.

In fede.

Spoletto, lì 11/02/2021

IL C.T.U.

(Geom. Bianchini Marco)



GEOM. BIANCHINI MARCO

C.F. BNCMRC85H28I921D

P.IVA = 03422030548

Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO

Tel/fax 0743-673369 ; cell. 348-8159855

e-mail : marco.bianchini85@gmail.com

pec : marco.bianchini1@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 201/2019 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

(Attore)

contro

(Convenuto)

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI Simone

Procuratori Legali: **Avv.to PONTESILLI Stefano** **(Attore)**

(Convenuto)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: **18/03/2021**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione di stima e bando di vendita"

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Marco)



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n.1

■ ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato comprendente l'abitazione, la soffitta ed e il fondo e facente parte di un edificio a schiera residenziale sito nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà, nonché una rata di terreno adiacente al fabbricato ed accessibile dal fondo.

Il tutto è rappresentato nella planimetria di cui all'Allegato 13 della relazione generale.

L'abitazione, sita nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà, è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la Particella 592 sub 3 - P.T-1°-2° - Cat. A/2 - cl. 2 - vani 7,5 - R.C. € 581,01 - superficie catastale mq 200, il garage, sito nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà, è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la Particella 592 sub 2 - P.T Cat. C/6 - cl. 3 – mq. 25,00 - R.C. € 48,46 - superficie catastale mq 29 mentre il terreno è distinto nel NCT al Foglio 89 con la Particella 596 di mq. 25,00.

L'unità immobiliare come sopra descritta costituisce il lotto n. 1 che è unico ed indipendente.

■ DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

L'immobile è situato nella strada denominata Via Martiri della Libertà nelle vicinanze del centro storico. La zona è servita da tutti i servizi principali quali, scuole, servizi postali, farmacia e ospedale, banca, stazione autobus, ecc....

Il lotto, si compone dall'appartamento al piano terra dal fondo e sottoscala, al piano primo da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno e n. 2 camere nonché di un vano scala che collega lo stesso piano primo al piano secondo che è composto da una camera , un wc, un terrazzo ed un sottotetto non praticabile.

Al piano terra troviamo il garage.

Il tutto come da riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra.

■ STATO DI POSSESSO



L'immobile in questione, costituente il Lotto n. 1, come già detto nella relazione generale, risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/1 in separazione legale dei beni ed al momento del sopralluogo risultava occupato dallo stesso [REDACTED]. Per quanto riguarda la storia dei passaggi oltre il ventennio si rimanda a quanto già descritto nella relazione generale.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto si evince dagli accertamenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario a rogito Notaio Carbonari Elisabetta del 10/10/2013 Rep. 16477/8612 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 17/10/2013 al n. 2983 del registro particolare .

- a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra - Via Martiri della Libertà;

- contro [REDACTED] sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra - Via Martiri della Libertà e cioè:

- Appartamento distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la particella 592 sub 3;
- Garage distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la particella 592 sub 2;
- Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 89 con la particella 596;(All. n.8);

La cancellazione della suddetta iscrizione è soggetta alla tassa ipotecaria di € 35,00;

- b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 03/10/2019 rep. 1081/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma



- trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 12/11/2019 al n. 19447 del registro particolare;

8 a favore di [REDACTED] - con sede in Milano per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile di seguito descritti e pro quota delle parti comuni, il tutto sito nel Comune di Nocera Umbra;

contro [REDACTED], per le quote di proprietà come sopra descritte e distinte al Comune di Nocera Umbra - Via Martiri della Libertà - e censiti al Catasto Fabbricati al F. 89 part. 592 sub 2 (autorimessa)-3 (abitazione) ed al Catasto Terreni al F. 89 part. 596. Nel suddetto pignoramento veniva compreso la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato secondo il dettame dell'art. 1117 C.C. e specificatamente dei locali condominiali contraddistinti distinti nel NCEU del Comune di Nocera Umbra al f. 89 part. 592 sub 1 (corte (All. n.9);

La cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00;

Difformità urbanistico-edilizie

Come detto nella relazione generale non sono in grado di affermare la conformità urbanistica.

Difformità catastali

Per i motivi descritti nella relazione generale non posso affermare la conformità catastale.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso all'abitazione avviene da Via Martiri della Libertà.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

L'abitazione in questione si sviluppa su un livello al piano primo. [REDACTED]

L'abitazione fa parte di un edificio ad uso prevalentemente residenziale.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq 133,23 e quella complessiva del terrazzo di mq 23,00 mentre la superficie del fondo è di mq. 72,20 e del sottoscala è di mq. 12,38.

La superficie utile del garage è di mq. 24, 40.

Per la stima la superficie del terrazzo è stata ragguagliata a quella dell'abitazione dividendo la stessa per 5 e avendo così una superficie di mq 4,60.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. n.13 della relazione generale).

I vani, di dimensioni sufficienti alla normativa, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente ad eccezione del disimpegno e del bagno di servizio.

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato condominiale, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- ⌘ La struttura portante in elevazione;
- ⌘ I solai in latero – cemento;
- ⌘ La copertura a doppia falda;
- ⌘ Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate;
- ⌘ Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti;
- ⌘ I pavimenti sono costituiti in parte da piastrelle in ceramica;
- ⌘ Il bagno principale è composto da una tazza, il bidet, il lavabo e la doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,10; Il bagno di servizio è composto da una tazza con la cassetta di scarico, la lavatrice, il lavabo e la doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,10;
- ⌘ Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno massello mentre gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno di noce;

L'abitazione è provvista di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma CEI ENPI del 1982.

Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia.

L'impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori a civile, è collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque luride sono convogliate nella fognatura comunale.

All'infuori di quanto detto sopra lo stato di conservazione degli impianti tecnologici sopra descritti risulta in buono stato di conservazione e a norma.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione dell'immobile, della sua caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie



utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. n. 14 della relazione generale).

Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

- ⌘ Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.1, per la complessiva piena proprietà, pari ad € **206.130,40** (diconsi euro duecentoseimilacentotrenta/40) arrotondato ad € **206.500,00** (diconsi euro duecentoseimilacinquecento/00);

In fede.

Spoletto, lì 11/02/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ⌘ All. "A": descrizione analitica;
- ⌘ All. "B": valutazione dei beni;

II C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Marco)

BANDO DI VENDITA

LOTTO n.1

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato comprendente sia l'abitazione che la soffitta, e facente parte di un edificio condominiale residenziale sito nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà

L'abitazione ed il garage sono rappresentate nella planimetria di cui all'All. n. 13 della relazione generale.

L'abitazione, sita nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà, è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la Particella 592 sub 3 - P.T-1°-2° - Cat. A/2 - cl. 2 - vani 7,5 - R.C. € 581,01 - superficie catastale mq 200, il garage, sito nel Comune di Nocera Umbra – Via Martiri della Libertà, è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 89 con la Particella 592 sub 2 - P.T Cat. C/6



- cl. 3 – mq. 25,00 - R.C. € 48,46 - superficie catastale mq 29 mentre il terreno è distinto nel NCT al Foglio 89 con la Particella 596 di mq. 25,00.

L'unità immobiliare come sopra descritta costituisce il lotto n. 1 che è unico ed indipendente.

Per lo stesso fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Nocera Umbra i seguenti titoli abilitativi e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 26/87, (All. n. 11 – concessione edilizia e parte di tavola di progetto) rilasciato dal Comune di Nocera Umbra alla [REDACTED]
- Autorizzazione di abitabilità sulla Concessione Edilizia n. 26/87 del 03/05/2013 (All. n. 12) rilasciata a [REDACTED]

Valore del LOTTO n.1 € 206.500,00 (diconsì euro duecentoseimilacinquecento/00).

Spoletto, li 11/02/2021

Il C.T.U.

(Geom. Bianchini Marco)

