

C.T.U.

Geom. MARCELLO SERI
Studio Tecnico
Via G. Leopardi, 26
62038 - Serravalle di Chienti
Tel. Fax: 0737.53250
e.mail: m.seri@tiscali.it

TRIBUNALE DI CAMERINO

Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esec. imm.re: Banca Sibillini Credito Coop.di Casavecchia c/

RUOLO GENERALE N.12/2010 - G.E.: Dr. Fernando Scolaro

Il sottoscritto Geom. Marcello Seri con studio in c.so G. Leopardi n.26 a Serravalle di Chienti (MC), già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa sopra descritta è stato incaricato nell'udienza del 14/05/2010 di rispondere ai seguenti quesiti:

1°) Accerti il C.T.U. se gli immobili pignorati corrispondano o meno, nello stato di fatto, con le risultanze catastali, descrivendone la consistenza;

2°) Acquisisca il C.T.U. la mappa censuaria dell'immobile, il certificato di destinazione urbanistica dello stesso, la planimetria e produca la documentazione fotografica relativa al solo esterno dell'immobile, per una migliore individuazione;

3°) Riferisca, attraverso il riscontro dei trasferimenti trascritti nel ventennio antecedente il pignoramento, se gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato in base a regolari atti di trasferimento trascritti con continuità ex art. 2650 c.c.; elenca analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile;

4°) Descriva gli immobili esegutati indicandone gli estremi catastali e proceda ad una stima sommaria degli stessi;

5°) Indichi con esattezza la natura dei diritti reali assoggettati ad esecuzione, nonchè le quote di appartenenza alla parte esegutata, specificandone il valore di

stima sommaria da indicare come prezzo a base d'asta;

6°) Provveda, ove necessario o utile, alla formazione di più lotti, descrivendoli con i dati richiesti al n°4 che precede (natura dei diritti, quote da alienare, valore delle quote);

7°) Accerti l'epoca di ultimazione dei lavori e riferisca gli estremi della licenza edilizia o della concessione, se possibile;

8°) Accerti se gli immobili eseguiti sono conformi alle norme edilizie e fornisca tutti gli elementi utili per una eventuale sanatoria, ex L.47/1985, di irregolarità riscontrate;

9°) Accerti la sussistenza di eventuali servitù attive o passive o altri oneri reali (usi civici, livelli, censi etc.);

10°) Accerti lo stato dell'immobile: libero/occupato e acquisisca la documentazione del contratto eventualmente esistente;

11°) Provveda il perito alla esecuzione di tutte le variazioni necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, nonché all'accatastamento degli immobili eseguito dal medesimo perito, nel caso risultino mancare e/o insufficiente o risultino variazioni effettuate dalla medesima Agenzia del Territorio per operazioni di aggiornamento, divisione e/o nuova identificazione di particelle;

12°) Descriva riepilogando i singoli lotti e i relativi prezzi base, pari al valore di stima trascrivendoli su floppy-disk o DVD.

RISPOSTA AI QUESITI

Premessa: Il sottoscritto in base all'incarico ricevuto ha eseguito le dovute visure catastali (mappa, planimetria e visura sintetica) ed alla Conservatoria dei RR. II. di Macerata e fatto i riscontri necessari presso il Comune di

Pieve Torina. Ha eseguito i dovuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della causa risultato accessibile e visibile dall'esterno. Internamente non è stato possibile accedere dato che è stata posta a protezione dell'ingresso al fabbricato una intelaiatura in legno con telo trasparente plastificato fissata al muro tramite due viti. Comunque data la mancanza di infissi e dalla parte inferiore della suddetta protezione è stato possibile visionare anche lo stato interno del piano primo e secondo utile al fine di eseguire una più corretta valutazione.

Punto 1°). L'immobile pignorato è distinto al Catasto Urbano del Comune di Pieve Torina presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Macerata al foglio 23 con il mappale n.174 sub.2, categoria A/5, classe 3, vani 4, rendita € 51,65, intestato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con diritto di piena proprietà (All.1).

Per quanto concerne aperture di porte e finestre, ingombri e piani l'edificio risulta rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale presentata in data 27/04/1940 nella quale manca il piano soffitta ma citato nella stessa quale accessorio dei locali al piano secondo. (All.2)

Punto 2°). Nella mappa censuaria l'immobile risulta correttamente inserito (All.3) e corrisponde all'ingombro dello stesso. Negli strumenti urbanistici del Comune di Pieve Torina è ricompreso nel programma di fabbricazione attualmente vigente in zona denominata "A-centro storico". Si produce la documentazione fotografica esterna dell'immobile. (All.4/a – All.4/b)

Punto 3°). Per quanto riguarda i trasferimenti trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento si riporta quanto segue.

- In forza ad atto antecedente al ventennio risultava piena proprietaria

dell'immobile [redacted] nata a [redacted]

- Detto immobile si e' devoluto a favore di [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ed [redacted] Alessandra, nata a [redacted] il [redacted] in forza di successione legittima a [redacted] suddetta apertasi il 14 dicembre 1996 (Den.n.18 - Vol.1201/1 - U.R. di Rieti trascritta il 16 maggio 1998); si precisa che nella dichiarazione di successione la sola [redacted] e' stata inserita come unica erede quale nipote ex fratre.

- Detto immobile e' stato venduto da [redacted] per 3/6, [redacted] ed [redacted] per 1/6 ciascuno a [redacted] [redacted] nata [redacted] il [redacted] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cesare Pierdominici di Camerino in data 31/07/2001 repertorio n.17103/5109, trascritto il 17/08/2001 al n.8190. (All.6/1-2-3)

- [redacted] ha acquistato l'immobile in oggetto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cesare Pierdominici di Camerino in data 01/02/2005 repertorio n.22324/7125, trascritto il 09/02/2005 al n.1218. (All.5/1-2-3-4)

Trascrizioni- iscrizioni pregiudizievoli: (All.5)

- Ipoteca volontaria iscritta il 9/02/2005 al n.456 per Euro 56.000,00 (spese Euro 28.000,00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Casavecchia (Comune di Pieve Torina - Provincia di Macerata), S.r.L. con domicilio in Pieve Torina, via D. Alighieri n.2. (All.5/1-2-5-6-7)

- Ipoteca volontaria iscritta il 14/04/2006 al n.1793 per Euro 60.000,00 (spese Euro 30.000,00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di

Punto 9°). Non risultano a carico dell'immobile servitù attive o passive o diritti reali o altri oneri reali.

Punto 10°). Come meglio descritto al punto 4°) l'immobile risulta inabitabile e non occupato. Da accertamento fatto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Camerino non risulta essere interessato da contratti di cessione in affitto.

Punto 11°). I dati catastali dell'immobile risultano esatti. Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presentata in data 27/04/1940 manca il piano soffitta ma viene riportato (non graficamente) nella stessa quale accessorio dei locali al piano secondo. Dato che attualmente l'immobile non risulta abitabile ed i lavori non sono completati non si ritiene necessario al momento eseguire l'aggiornamento dei dati catastali che invece dovrà essere fatto una volta conclusi gli stessi.

Punto 12°). *Quesito non interessato dal caso specifico.*

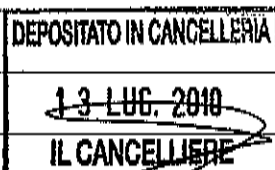
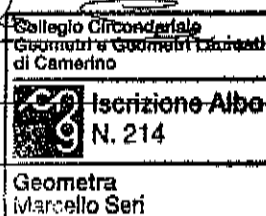
Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico.

Allega nel contempo documentazione di corredo.

Serravalle di Chienti li 09-07-2010

Il Tecnico: *Geom. Marcello Seri*

(seguono allegati con distinta).....



*IL CANCELLIERE C1
Rag. Cipolletti Saverio*

