

*/ M.M.*  
TRIBUNALE DI SPOLETO

**Oggetto : Esecuzione immobiliare promossa da "Banca Toscana S.p.A."**  
contro nato a

A seguito di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto, Dott. Ferdinando Pierucci, venivo nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto.

All'udienza del 31/10/2000, previo giuramento di rito, mi venivano formulati i seguenti quesiti :

- 1) Verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302;
- 2) Descriva i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessioni, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferisca la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni ;
- 3) Stimì il valore di mercato dei beni immobili detti ;
- 4) Indichi, su foglio separato, allegato alla relazione foglio che poi sarà utilizzato nel bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui si ritiene opportuno mettere in vendita i beni dell'esecutato pignorati ;
- 5) Indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente ;
- 6) Verifichi per ciascun bene, i certificati storici e dei RR.II., riferiti al ventennio, riferendo, nella relazione e nel foglio di cui al punto succes-



Ogget  
contro  
Elenco  
(Alleg  
a- ISC  
forma  
forma  
forma  
b- TF  
forma  
Spol

sivo se la proprietà del bene sia dell'esecutato se vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro di interesse ;

7) Su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II., secondo il fac-simile allegato alla presente nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato ;

8) Dica se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione ;

9) Verifichi la conformità degli immobili alle vigenti Leggi urbanistiche e, in caso di difformità riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruirne ;

10) Predisponga la dichiarazione INVIM.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE.**

Nell'atto di pignoramento immobiliare si elencano i seguenti beni immobili :

a) "piena proprietà su fabbricato sito in Norcia, Vicolo del Forno n° 2 e 2/A così costituito : Casa unifamiliare, dislocata su due piani, in aderenza per tre lati con altri corpi di fabbrica, composto da piano terra e piano primo. Il fabbricato è censito al N.C.E.U. di detto Comune alla Partita n° 1001468, Foglio n° 121 con la particella 223 sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5 e Rendita catastale Lire 682.500.

Il fabbricato è così composto :

-piano terra : costituito da ingresso, sala, camera ed un w.c. ricavato sotto la scala di accesso al piano superiore, il tutto ha una superficie complessiva netta di mq. 34,98;

-piano primo : costituita da due camere da letto, bagno, disimpegno e cucina, il tutto ha una superficie complessiva netta di mq. 54,72;

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione, ristrutturato da circa quindici anni a seguito dei danni subiti dal terremoto del 1979, con Concessioni Edilizie prot. n. 1852 del 29/06/1984, e successive Varianti prot. n. 2466 del 17/01/1986 e prot. n. 2816 del 28/10/1986 . Esso è costruito in muratura ordinaria, è in ottimo stato di conservazione con finiture medio economiche.

Il tutto è ubicato nel centro storico di Norcia con caratteristiche costruttive tipiche dei luoghi.

All'interno della unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non si è potuti accedere per assenza dei proprietari. La presente perizia viene redatta in base alle planimetrie catastali allegate al fascicolo e verificate presso i competenti Uffici comunali in data 10/01/2001.

### **3) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI DETTI.**

Il più probabile valore commerciale di detto bene, è stato determinato con il metodo della stima comparativa , prendendo a riferimento il prezzo a mq di superficie di appartamento simile. Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato ricorrenti in zona, che varia da £ 1.100.000, a £ 1.600.000 a mq, si prende come riferimento il valore medio di £ 1.350.000. Rilevato che la superficie complessiva utile dell'appartamento è di mq 89,70, il valore

Ogget  
contr  
Elenc  
(Alleg  
a- IS  
forma  
forma  
forma  
b- TI  
form  
Spol

sarà di £ 1.350.000 x 89,70 = £ 121.095.000 arrotondato a £  
121.000.000 - (Centoventunomilioni).

4) INDICHI, SU FOGLIO SEPARATO, ALLEGATO ALLA RELAZIONE FOGLIO CHE POI SARÀ UTILIZZATO NEL BANDO DI VENDITA, I LOTTI O L'UNICO LOTTO IN CUI SI RITIENE OPPORTUNO METTERE IN VENDITA I BENI DELL'ESECUTATO PIGNORATI ;

Essendo un appartamento, è stato predisposto un unico lotto nell'Allegato "A" come richiesto dal Sig. Giudice.

5) INDICHI, SU FOGLIO SEPARATO, PER CIASCUN LOTTO, LE FORMALITÀ (IPOTECHE OD ALTRE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI) DA CANCELLARE ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL LOTTO ALL'ACQUIRENTE ;

Per questo è stato predisposto l'Allegato "B" come richiesto dal Sig. Giudice.

6) VERIFICHI PER CIASCUN BENE, I CERTIFICATI STORICI E DEI RR.II., RIFERITI AL VENTENNIO, RIFERENDO, NELLA RELAZIONE E NEL FOGLIO DI CUI AL PUNTO SUCCESSIVO SE LA PROPRIETÀ DEL BENE SIA DELL'ESECUTATO SE VI SIA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI E QUANTO ALTRO DI INTERESSE .

In merito a tale quesito si conferma che la proprietà del bene è

e che c'è continuità nelle trascrizioni.

7) SU FOGLIO SEPARATO ALLA RELAZIONE, FORMI UNO SCHEMA COMPARATO DELLE RISULTANZE DEL CERTIFICA-



TO STORICO CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI NEI RR.II., SECONDO IL FAC-SIMILE ALLEGATO ALLA PRESENTE NOMINA, INDICANDO SE IN BASE ALLE RISULTANZE DEI DOCUMENTI IL BENE RISULTI DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO ESECUTATO ;

Per questo è stato predisposto l'Allegato "C" come richiesto dal Sig. Giudice.

**8) DICA SE SUI BENI ESISTANO DIRITTI PER SOMME O REALI DI GODIMENTO DI TERZI OPPONIBILI ALL'ESECUZIONE .**

Sui beni di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ non esistono diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione.

**9) VERIFICHI LA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE VIGENTI LEGGI URBANISTICHE E, IN CASO DI DIFFORMITÀ RIFERISCA DETTAGLIATAMENTE SU EVENTUALI PRATICHE DI SANATORIA DEFINITE O IN CORSO, OVVERO RIFERISCA SULLA LORO PRATICABILITÀ ATTUALE E L'INCIDENZA ECONOMICA A CARICO DI CHI INTENDA USUFRUIRNE .**

Il fabbricato è di vecchia costruzione, prima del 1967, per cui non si è riusciti a trovare la Concessione Edilizia per la sua costruzione, risulta però essere stato ristrutturato recentemente a seguito dei danni subiti dal terremoto del 1979, con Concessioni Edilizie prot. n. 1852 del 29/06/1984, e successive Varianti prot. n. 2466 del 17/01/1986 e prot. n. 2816 del 28/10/1986; dalle verifiche effettuate presso il Comune di Norcia in data 10/01/2001 coadiuvato dai Tecnici comunali, non risultano oltre alle Concessioni suddette, pratiche di condono edilizio. Eventuali difformità interne

Ogget  
contr  
Elenc  
(Alleg  
a- IS  
form  
form  
form  
b- TI  
form  
Spol

non è stato possibile verificarle in quanto, al sopralluogo, non è stato possibile accedere all'immobile. Comunque si può affermare che se anche ci fossero non pregiudicherebbero la commerciabilità del bene, poiché sarebbero delle variazioni interne di sicuramente sanabili.

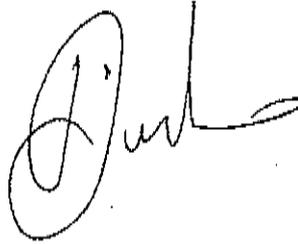
Si predispose inoltre la dichiarazione INVIM che si allega alla presente.

Tanto doveva riferire il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, 11 gennaio 2001.

IL C.T.U.

(Geom. Vincenzo Piermarini)





ALLEGATO "A"

TRIBUNALE DI SPOLETO

Oggetto : Esecuzione immobiliare promossa da "Banca Toscana S.p.A."

contro \_\_\_\_\_ , nato a ]

LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione sito in Norcia, Vicolo del Forno n° 2 e 2/A, dislocato su due piani, in aderenza per tre lati con altri corpi di fabbrica, composto da piano terra e piano primo. Il fabbricato è censito al N.C.E.U. di detto Comune alla Partita n° 1001468, Foglio n° 121 con la particella 223 sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5 e Rendita catastale Lire 682.500.

PREZZO A BASE D'ASTA LIRE 121.000.000

(Centoventunomilioni).





ALLEGATO "B"

TRIBUNALE DI SPOLETO

Oggetto : Esecuzione immobiliare promossa da "Banca Toscana S.p.A."  
contro \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_

Elenco delle formalità da cancellare all'atto del trasferimento del lotto  
(Allegato "A") all'acquirente.

a- ISCRIZIONI :

formalità n° 514 R.P. del 02.11.1996 ;

formalità n° 678 R.P. del 10.12.1997 ;

formalità n° 34 R.P. del 29.01.1998 ;

b- TRASCRIZIONI :

formalità n° 3402 R.P. del 27.12.1999 ;

Spoleto, 11 gennaio 2001

IL C.T.U.

(Geom. Vincenzo Piermarini)

