

COPIA

E2A



TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare promossa dalla

BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.a.

contro

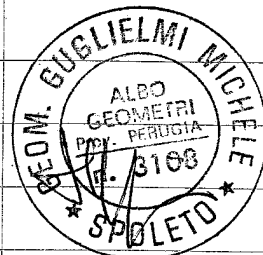
eredi

(R.G.E. n° 46/99).

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del G.E. Dott. Borsini, in data 09/01/2001, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e prestato il giuramento di rito nell'udienza in pari data, sottoscriveva l'elenco dei quesiti a cui rispondere con relazione scritta; venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle certificazioni ipotecarie e catastali e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente eseguiva tutti gli accertamenti e verifiche presso l'U.T.E. di Perugia riscontrando che le planimetrie degli immobili non risultano al catasto urbano, perciò nella risposta al quesito n° 1, sottolineava che la documentazione risultava completa anche se mancante di dette planimetrie in quanto inesistenti.



Successivamente, lo scrivente eseguiva ulteriori accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto e come dichiarato all'udienza del giuramento ha effettuato sopralluogo presso gli immobili della ditta eseguita in data 01/02/01.

In tale sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un collaboratore tecnico, si recava a visionare gli immobili di proprietà della ditta eredi _____ ubicati nel comune di Trevi, fraz. S. Lorenzo, loc. Castello. Sui luoghi, non era presente nessuno.

Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno degli immobili e venivano visionati i terreni eseguiti.

Di conseguenza, vista la documentazione catastale e la conoscenza dei luoghi, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi, per verificare l'esistenza o meno di autorizzazioni edilizie e/o domande di condono edilizio, riguardanti gli immobili di che trattasi.

QUESITO N° 2

Descrizione degli immobili. (vedasi planimetrie allegare sotto la lettera "A").

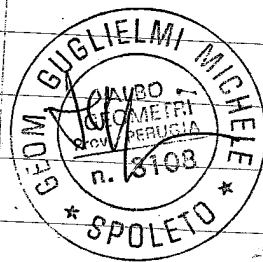
IMMOBILI IN COMUNE DI TREVI



----- Appezamenti di terreno seminativi siti in Comune di Trevi, fraz. S. Lorenzo. I terreni risultano essere coltivati a graminacee; la superficie complessiva è pari a Ha 00.58.50. Sulle particelle 131-149-160 del Fog. 48 insiste una servitù di acquedotto a favore della Regione dell'Umbria.

----- In fraz. S. Lorenzo, loc. Castello, è ubicato un fabbricato ad uso abitazione con annessi magazzino, cantina, garage e corte antistante. Da quanto potuto accertare visionando esternamente il fabbricato, si presume che le strutture orizzontali siano realizzate in muratura e gli orizzontamenti (solai) in latero cemento. I prospetti delle facciate si presentano intonacati e non tinteggiati. Le gronde ed i discendenti del tetto sono in ferro verniciato, il manto di copertura in coppi. La porta di ingresso è realizzata in legno, gli infissi delle persiane sono in alluminio, così come la porta finestra a fianco dell'ingresso sempre in alluminio e tamponatura in vetro.

Da quanto desunto dalle planimetrie allegate all'Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Trevi, l'abitazione si sviluppa su due livelli;



ingresso, vano scala, magazzino, WC e cucina

rustica al piano terra, cucina, due camere da letto, corridoio, bagno, salotto e sala al piano primo.

(vedesi fotodocumetazione allegata sotto la lettera "C" e planimetrie sotto la lettera "A").

All'interno del fabbricato non è stato possibile accedere, quindi non si sono potute verificare le finiture.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

A) Diritti di proprietà pari a 1/2 dei seguenti

immobili:

CATASTO EDILIZIO URBANO - Comune di Trevi

- PARTITA n° 1000107-

Fog. 54 p.lla 51/2 - cat. C/6 - cl. 2 mq. 14 -

R.C. £ 33.600.

B) Diritti di proprietà pari a 1/2 dei seguenti

immobili:

CATASTO TERRENI - Comune di Trevi

- PARTITA n° 4187

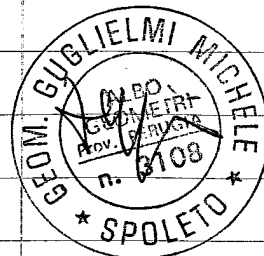
Fog. 54 p.lla 41- della superficie di Ha 00.05.25

di qualità seminativo, classe 2, Red. Dom. £ 5.103

Red. Agrario £ 5.250.

C) Diritti di proprietà pari a 1/2 sui seguenti

immobili:





E2 APR

CATASTO TERRENI - Comune di Trevi

- PARTITA n° 4458

Fog. 48 P.lla 149- della superficie di Ha 00.26.90
di qualità seminativo arborato, classe 1, Red. Dom.
£ 33.772, Red. Agrario £ 29.590.

D) Diritti di proprietà pari a 1/15 sui seguenti
immobili:

CATASTO TERRENI - Comune di Trevi

- PARTITA n° 9416

Fog. 48 p.lle 131-160 della superficie complessiva
di Ha 00.31.60 di qualità seminativo, classe 1,
Red. Dom. £ 39.673, Red. Agrario £ 34.760.

E) Diritti di proprietà pari a 1/2 sui seguenti
immobili:

CATASTO EDILIZIO URBANO - Comune di Trevi

- PARTITA n° 7

Fog. 54 p.lla 48, piano T. e 1°, Vocabolo S.
Lorenzo n° 10/12, cat. A/6, classe 3, vani 2,5,
Rendita £ 157.500.

Si precisa, che l'individuazione operata
nell'atto di pignoramento, ben individua i beni
oggetto di esecuzione, ad eccezione della p.lla 51
del fog. 54 erroneamente individuata con il
subalterno 14 anziché 2.

QUESITO N° 3



STIMA DEGLI IMMOBILI

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei fabbricati e dei terreni, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione dei fabbricati e dei terreni, etc.), si può determinare il più probabile Valore di Mercato degli immobili oggetto di esecuzione, come segue:

LOTTO N° 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: vedi Foglio allegato n.1.

- Diritti di proprietà per la quota di 1/2 su fabbricato di civile abitazione con annessi magazzino, garage, cantina e corte antistante, sito nel comune di Trevi, Fraz. S. Lorenzo, Loc. Castello;

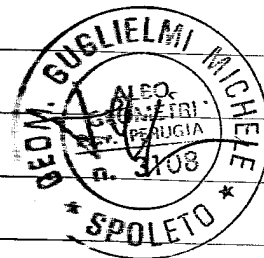
- superficie utile abitazione mq. 156,94;
valore mq 156,94 x £/mq 1.000.000 = £ 156.940.000

- superficie utile garage mq. 18,63;
valore mq 18,63 x £/mq 500.000 = £ 9.315.000

- superficie utile cantina e magazzino mq. 29,17;
valore mq 29,17 x £/mq 500.000 = £ 14.585.000

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE = £ 180.840.000

In considerazione che la quota in proprietà all'esecutato è pari ad 1/2, il valore del lotto



sarà il seguente:

VALORE LOTTO N° 1 SULLA QUOTA DI 1/2 = £ 90.420.000

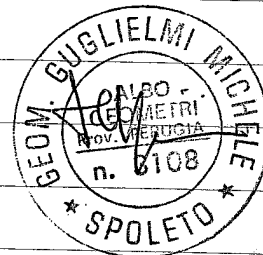
(diconsi lire novantamilioniquattrocentoventimila).



QUESITO N° 4

Vedesi fogli allegati n° 1-2-3.

QUESITO N° 5



Vedesi fogli allegati n° 4-5-6.

QUESITO N° 6

Dall'esame dei certificati storici

ventennali dei Registri Immobiliari in atti, dalla disamina dei certificati storici ventennali catastali presenti in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sono di proprietà della ditta eseguita, come segue:

1) LOTTO N° 1.

- C.E.U. Fog. 54 p.lle 48-51/2:

nata a

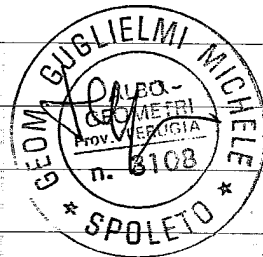
per diritti di proprietà pari a 1/2;

l'immobile è pervenuto alla ditta eseguita a seguito Atto di Compravendita Notaio Angelini Rota del 21/06/73 rep. 25321, Trascrizione n° 1639 del 09/07/73.

- C.T. Fog. 54 p.la 41:

per diritti di proprietà pari a 1/2;

l'immobile è pervenuto alla ditta eseguita a seguito Atto di Compravendita Notaio Angelini Rota del 04/02/81 rep. 43563/6364, Trascrizione n° 505 del 02/03/1981.





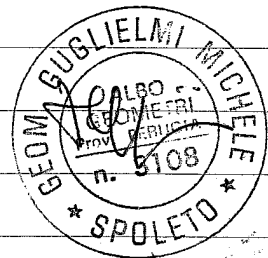
E 2 A

Si precisa che a seguito della morte della
: , in tutti i lotti
conseguenzialmente subentrano nella quota di
proprietà gli eredi, a tutt'oggi però non risulta
trascritta la denuncia di successione alla
Conservatoria dei RR.II..

Si precisa, che non esistono altre tra-
scrizioni a favore e contro ed iscrizioni a favore
e contro, ad eccezione di quelle già citate e de-
scritte al quesito n° 5 (fogli allegati n° 4-5-6).

QUESITO N° 7

Vedesi fogli allegati n° 7-8-9.



QUESITO N° 8

Sui beni eseguiti, non risultano diritti reali di godimento o somme a favore di terzi ad eccezione delle iscrizioni descritte nei fogli allegati di cui al quesito n. 5.

QUESITO N° 9

Da indagini effettuate sui luoghi e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi è risultato quanto segue:

- Il fabbricato ad uso abitazione di cui al Lotto n° 1 è stato ampliato e ristrutturato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° 702 del 09/02/1981;

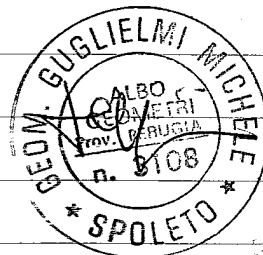
Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile, non si è potuto verificare se le planimetrie allegate alle concessioni edilizie corrispondono allo stato dei luoghi.

Si è inoltre riscontrato che non sono state presentate domande di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti, a nome della ditta eseguita.

QUESITO N° 10

DENUNCIA INVIM

Gli importi dell'imposta Invim riguardanti i due



lotti sono i seguenti:

- LOTTO N° 1 - Imposta relativa ... € 500.000-

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Allegati :

A) Planimetrie dei fabbricati rilasciate dal Comune di Trevi;

B) Visure RR.II.;

C) Fotodocumentazione;

1) Quesito n° 4 - Lotto n° 1;

2) Quesito n° 4 - Lotto n° 2;

3) Quesito n° 4 - Lotto n° 3;

4) Quesito n° 5 - Lotto n° 1;

5) Quesito n° 5 - Lotto n° 2;

6) Quesito n° 5 - Lotto n° 3;

7) Quesito n° 7 - Lotto n° 1 (pagine 2);

8) Quesito n° 7 - Lotto n° 2;

9) Quesito n° 7 - Lotto n° 3;

Spoletto, 02/04/2001

IL C.T.U. Geom. MICHELE GUGLIELMI

