

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a
ora "2Worlds s.r.l."

Avv. Ida BIGERNA

CONTRO

[REDACTED]

Iscritta al n° 44/2018 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 16/05/2019

0=0=0=0

All'udienza del 21/06/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Simone Salcerini, nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio in sostituzione del già nominato Geom. Fabrizio Proietti conferendo l'incarico con i seguenti quesiti:

- 1) – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) – provveda quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione edilizia in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**
- 3) – predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i **vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione**



della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) – accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c);

5) – rilevi **l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto**

6) – riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) – descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) – proceda, ove necessario, **ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

10) – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) – indichi la **conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità**. In caso di costruzione realizzata o modificata **in violazione** della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica **se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi**



costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) – accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) – alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) – precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). **In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio)** ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) – determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto



ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale **dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbassamento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) – se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) – nel caso del pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) – nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c, che il solo esperto compaia avanti a sé alla data del 21 giugno 2018 ore 9,30 per il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima **entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico**.

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Scaricata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificatala, ho omiss



di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.

Dopo aver esaminata e studiata la Certificazione ex art. 567 – 2° comma C.P.C. prodotta dallo Studio Notarile Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, dei beni relativi all'esecuzione, provvedevo in data 29/06/2018 e 02/07/2018 a richiedere le planimetrie catastali degli immobili identificati con il foglio 4 dalle particelle 69, 525, 571, 69 sub 2e 69 sub 3 del Comune di Montefalco (All.1) nonché lo stralcio della mappa catastale (All.2) e le visure catastali di aggiornamento (All.3): il giorno 18/9/2018 facevo richiesta, recandomi al Comune di Montefalco, di accesso agli atti per la conformità urbanistica (All.4) e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione (All. 5). In data 18/10/2018 il Tribunale di Spoleto richiama la procedura concedendo termine per esame e rinviando all'udienza del 15/11/2018 (All. 6); nello stesso giorno il G.E. concedeva proroga al C.T.U. sino al 10/01/2019 rinviando al 07/03/2019 per l'autorizzazione alle vendite sostituendo la "B.P.S. s.p.a." con la "2Worlds s.r.l.(All. 7). Nel frattempo avevo fatto richiesta alla studio Notarile Dr. Antonio Fabi delle copie dei titoli che avevano legalizzato le due compravendite dei beni alla [redacted] del 19/12/2007 (All. 8) ed alla [redacted] del 07/03/2013 (All. 9). Successivamente, il 30/10/2018 ritornavo al Comune di Montefalco e potevo ritirare il C.D.U. (All. 10), la copia della Concessione da Condono n° 356 del 02/05/2001 con i grafici rilasciato ai Sigg.ri [redacted], [redacted] e [redacted] per ampliamento di accessori ed opere non valutabili in termini di superficie e volume (All. 11), la copia del Permesso di Costruire n° 47 del 06/09/2012 con i grafici rilasciato ai sigg.ri [redacted], [redacted] e [redacted] per ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di un accessorio agricolo da destinare a cantina per la lavorazione delle uve, la conservazione e l'invecchiamento del vino (All. 12), la copia di una prima variante S.C.I.A. prot. 9270 del 19/7/2013 con la tavole dei disegni (All. 13), la copia della seconda variante S.C.I.A. prot. 10659/A del 26/8/2013 (All. 14), la copia del Certificato di Agibilità n° 32 del 2013 (All. 15), la copia della S.C.I.A. Prot. 1265/A del 30/01/2014 con gli elaborati grafici (All. 16) e la copia del Certificato di agibilità (All. 17).

In data 10/12/2018 fissavo il sopralluogo con P.E.C. al legale della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. e della 2Worlds s.r.l. ed agli esecutati, per il giorno martedì 18 dicembre 2018 alle ore 11,00 a.m. (All. 18 e 19).

All'udienza del 6/12/2018 il G.E. rinviava al 16/5/2019 indicando il termine per la presentazione della perizia sino al 31/3/2019 (All. 20).

Il giorno 18 dicembre c.a. mi recavo in loc. Campoletame del Comune di Montefalco dove trovavo ad attendermi il sig. [redacted] mi permetteva l'accesso al compendio.

Prendevo quindi visione degli immobili di cui sopra effettuando anche un rilievo fotografico interno ed esterno (All. 21) con raffronto della situazione reale con le planimetrie catastali ed i disegni di progetto. Predisponevo infine il verbale di sopralluogo controfirmato dal sig. [redacted] (All. 22) e facevo ritorno in ufficio.

Successivamente il sig. [redacted] mi inviava telematicamente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra il sig. [redacted] e [redacted]



contratto il 16/9/1979 in Foligno nel quale non appare nessuna annotazione (All. 23) e la copia del Contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 1/1/2014 tra la [redacted] e [redacted] (All. 24).

A questo punto, ultimate tutte le altre verifiche, dopo aver espletato quanto richiesto ai punti 1 e 2 del quesito, il sottoscritto redigeva la presente Consulenza.

PUNTO 3

- Iscrizione n° 1051/125 del 08/03/2013 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi Antonio del 07/03/2013 rep. 82037/29602 a favore della Banca Popolare di Spoleto contro [redacted] nato a [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (terzo datore di ipoteca). Debitore non datore di ipoteca: [redacted] per mutuo di € 200.000,00 durata 15 anni.
- Iscrizione n° 1637/195 del 15/04/2013 ipoteca in ripetizione nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi Antonio del 07/03/2013 rep. 82037/29602 a favore della Banca Popolare di Spoleto contro [redacted] nato a [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (terzo datore di ipoteca). Debitore non datore di ipoteca: [redacted] per mutuo di € 200.000,00 durata 15 anni. Nota in ripetizione della precedente iscritta il 08/03/2013 al n° 125 R.P. nella quale per errore sono state invertite le unità negoziali.
- Iscrizione n° 3338/395 del 04/08/2016 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi Antonio del 29/07/2016 rep. 89835/35011 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona-Società Cooperativa contro [redacted] (debitore ipotecario), [redacted] nata a [redacted] (terzo datore di ipoteca), [redacted] (terzo datore di ipoteca) per mutuo di € 150.000,00 durata 15 anni.
- Trascrizione n° 1100/888 del 07/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/02/2018 rep. 140 – Tribunale di Spoleto a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro [redacted]

PUNTO 4

- Non esistono vincoli di natura condominiale sui beni oggetto di pignoramento.



PUNTO 5

- Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici sui beni oggetto di pignoramento.

PUNTO 6

- A carico della [REDACTED] esiste la Trascrizione del pignoramento di cui al punto 3 non opponibile all'acquirente che potrà essere cancellata con una spesa di circa €. 400,00. Per quanto riguarda l'iscrizione delle ipoteche sempre del punto 3 resteranno a carico della Banca Popolare di Spoleto e della Banca di Credito Cooperativa di Spello e Bettona la cancellazione.

PUNTO 7

- Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Montefalco loc. Campoletame e sono costituite al Catasto Fabbricati dalla particella 525 del foglio 4 categ. C/6 classe 2 di mq. 68 con Rendita di € 98,33 (in realtà il fabbricato è stato demolito ed esiste solamente l'area di sedime come area di fabbricato demolito di mq. 75 senza rendita con p.lla 572 derivata dalla 525), dalla particella 571 del foglio 4 categ. C/2 classe 2 di mq. 68 con Rendita pari ad € 105,36, dalla particella 69 sub 2 del foglio 4 categ. C/3 classe 2 di mq. 80 con Rendita pari ad € 123,95 e dalla particella 69 sub 3 Categ. A/3 classe 2 di vani 7,5 con Rendita pari ad € 445,44, fa parte anche la corte quale Bene Comune non Censibile identificata con la p.lla 69 sub 1: al Catasto Terreni i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla p.lla 67 del foglio di mappa 4 Sem. arb. di ha 0 are 24 ca 60 (0.24.60) con R.D. pari ad € 9,55 e R.A. pari ad € 10,80; sullo stesso è stata posizionata una struttura prefabbricata non infissa al suolo per il ricovero delle capre e della quale non verrà tenuto conto nella valutazione, dalla p.lla 523 Sem. arb. Classe 3 di ha 0 are 35 ca 50 (0.35.50) con R.D. pari ad € 13,79 e R.A. pari ad € 15,58, dalla p.lla 570 (derivata dalla p.lla 569) vigneto classe 1 di ha 0 are 21 ca 10 (0.21.10); in realtà il vigneto non esiste ed il terreno è seminativo.

Riepilogo

Beni oggetto di pignoramento di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] ora denominata [REDACTED]

[REDACTED]:

Catasto Fabbricati Comune di Montefalco

Foglio 4 p.lla 69 sub 2 categ. C/3 classe 2 di mq. 80 R.C. € 123,95

Foglio 4 p.lla 69 sub 3 categ. A/3 classe 2 di vani 7,5 R.C. € 445,44

Foglio 4 p.lla 69 sub 1 Bene Comune Non Censibile (Corte) senza rendita

Catasto terreni Comune di Montefalco

Foglio 4 p.lla 67 Sem. arb. Classe 3 ha 0.24.60 R.D. € 9,55 R.A. € 10,80

Foglio 4 p.lla 523 Sem. arb. Classe 3 ha 0.35.50 R.D. € 13,79 R.A. € 15,58

confinanti strada, [REDACTED] salvo altri



Beni oggetto di pignoramento di proprietà di [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

Catasto Fabbricati Comune di Montefalco

Foglio 4 p.lla 525 categ.C/6 classe 2 di mq. 68 R.C. € 98,33

(in realtà il fabbricato è stato demolito ed esiste solamente l'area di sedime come area di fabbricato demolito di mq. 75 senza rendita con p.lla 572 derivata dalla 525)

Foglio 4 p.lla 571 categ. C/2 classe 2 di mq. 68 R.C. € 105,36 (deriva dalla 569)

Catasto terreni Comune di Montefalco

Foglio 4 p.lla 570 vigneto classe 1 ha 0.21.10 R.D. € 22,02 R.A. € 15,26 (deriva dalla 569) confini strada, [REDACTED], [REDACTED] salvo altri

Foglio 4 p.lla 572 Area di fabb. demolito di mq. 75 senza reddito confini [REDACTED] per più lati.

- La porzione edilizia p.lla 69 sub 3 comprende un appartamento di civile abitazione al Piano primo con accesso da scala esterna, due locali ad uso fondi con tettoia al Piano Terra ed alcuni box con fondi al P.T. e Piano Primo: questi ultimi sono in condizioni precarie, privi di copertura e di infissi e non essendo possibile procedere alla loro ristrutturazione, devono essere demoliti e successivamente ricostruiti con le vigenti norme. Per la valutazione verrà calcolata l'area di sedime valutandola come edificabile. L'abitazione è costituita da ingresso-sala, cucina con retro, due camere e bagno: rispetto alla Concessione da Condonò rilasciata, sono state eseguite piccole variazioni interne che comunque rispecchiano le planimetrie catastali. Il manto di copertura è in coppi su struttura in legno con sporto di gronda in morali di legno e pianelle, i discendenti e le gole sono in rame con infissi in legno. La struttura è stata realizzata in muratura e gli impianti elettrico e di riscaldamento, costituito da radiatori in alluminio ed alimentato con g.p.l. contenuto in un bombolone esterno, rispettano la vigente normativa: esternamente il fabbricato è intonacato e si presenta in normale stato di manutenzione, lo stesso è abitato dal sig. [REDACTED] dal coniuge [REDACTED]. Dei tre locali ad uso fondi, il primo a sinistra è parzialmente chiuso con porta in metallo, il secondo è aperto come il terzo che è costituito da una semplice tettoia. La porzione edilizia p.lla 69 sub 2 si trova sotto l'appartamento ed è costituita da un laboratorio caseario con quattro locali ed un servizio igienico. La struttura è in muratura e l'interno è stato adattato con pannelli e divisori smontabili per la produzione di formaggio: l'impianto elettrico è a norma e non esiste impianto di riscaldamento. Fa parte del complesso la corte esterna identificata dalla p.lla 69 parzialmente recintata. La porzione identificata dalla p.lla 571 sub 4 è costituita da due locali completamente interrati ad uso cantina per invecchiamento del vino. La struttura è in c.a. con pavimento in gres porcellanato ed impianto elettrico a norma: la copertura è costituita da solaio piano in c.a. ed i lavori per la realizzazione del Piano primo non sono stati ancora ultimati. Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie commerciale:



LOTTO "UNICO"

Area di fabbricato demolito (p.lla 572 ex 525)	mq.	75,00
Locale invecchiamento (p.lla 571)	9,60 x 7,70 =mq.	73,92
	0,50 x 6,40 =mq.	3,20
	Tot. =mq.	77,12
Terrazzo (p.lla 571)	mq.	77,12
Corte esclusiva (p.lla 571)	mq.	560,00
Laboratorio caseario (p.lla 69/2)	5,50 x 2,70 =mq.	14,85
	13,40 x 6,50 =mq.	87,10
	Tot. =mq.	101,95
Portico (p.lla 69/2)	8,30 x 1,30 =mq.	10,79
Abitazione (p.lla 69/3) P.1°	= mq.	101,95
Loggia (p.lla 69/3) P.1°	= mq.	10,79
Fondi (p.lla 69/3) P.T.	10,20 x 6,20 =mq.	63,24
Box e fondi (p.lla 69/3) P.T.	7,50 x 5,50 =mq.	41,25
	2,50 x 3,30 =mq.	8,25
	2,70 x 1,40 =mq.	3,78
Fondo (p.lla 69/3) P.1°	5,20 x 5,60 =mq.	29,12
	Tot. =mq.	82,40

Per quanto riguarda questa porzione, considerato lo stato dell'immobile che deve essere demolito completamente e ricostruito, verrà presa in considerazione la superficie coperta valutandola come edificabile.

Superficie coperta mq. 82,40-41,25	= mq.	41,15
Corte comune	=mq.	1.310,00
Terreni:		
Foglio 4 p.lla 570 vigneto	= mq.	2.110
Foglio 4 p.lla 572 Area fabb.dem.	= mq.	75
Foglio 4 p.lla 67 Sem. arb.	= mq.	2.460
Foglio 4 p.lla 523 Sem.arb.	= mq.	3.550
Tot. = mq.		8.195

PUNTO 8



- E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento che identifica perfettamente le porzioni di fabbricato e dei terreni sottoposti ad esecuzione.

PUNTO 9

- Dalla consultazione delle planimetrie catastali con il raffronto dello stato dei luoghi e dei disegni di progetto è stata riscontrata la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento per i quale è stata anche attestata la relativa agibilità.

PUNTO 10

- L'utilizzazione dei beni individuato come lotto "UNICO" è:

- 1) Locali per invecchiamento e deposito;
- 2) Locali per laboratorio caseario e stagionatura;
- 3) Locali ad uso abitativo;
- 4) Locali ad uso fondo e box;
- 5) Terreni ad uso agricolo;

PUNTO 11

- Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono conformi alle autorizzazioni amministrative costituite da:

- 1) Concessione da Condono n° 356 del 02/05/2001 All. 11
- 2) Permesso di Costruire n° 47 del 06/09/2012 All. 12
- 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 182 del 19/07/2013 All. 13
- 4) Segnalazione Certificata di inizio Attività n° 214 del 26/08/2013 All. 14
- 5) Certificato di agibilità n° 32 del 29/08/2013 All. 15
- 6) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 14 del 30/01/2014 All. 16
- 7) Agibilità n° 71 del 27/04/2015 All. 17

PUNTO 12

Gli immobili identificati con le p.lle 67-69 e 523 sono in uso alla [redacted] con sede in [redacted] a seguito di contratto di affitto stipulato in data 01/01/2014 (All. 24): tutti gli altri immobili e terreni sono tenuti in uso dal sig. [redacted]

PUNTO 13

E' stata fatta richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio al Comune di Foligno a nome del sig. [redacted] che viene allegato alla C.T.U. (All. 23)



PUNTO 14

Non viene risposto al punto 14 in quanto gli immobili identificati dalle particelle 67-69 e 523 sono utilizzati da [REDACTED] quale affittuario conduttore a seguito del contratto di affitto stipulato con la [REDACTED] mentre l'abitazione è utilizzata dallo stesso con la propria famiglia costituita dal coniuge e da [REDACTED]

PUNTO 15

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono stati realizzati secondo le vigenti normative.

PUNTO 16

- I beni sottoposti ad esecuzione vengono raggruppati in Unico lotto costituito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco da:

- 1) particella 571 del foglio 4 categ. C/2 classe 2 di mq. 68 con Rendita pari ad € 105,36;
- 2) particella 69 sub 2 del foglio 4 categ. C/3 classe 2 di mq. 80 con Rendita pari ad € 123,95;
- 3) particella 69 sub 3 del foglio 4 Categ. A/3 classe 2 di vani 7,5 con Rendita pari ad € 445,44;
- 4) particella 69 sub 1 del Foglio 4 B.C.N.C. (Corte comune);

ed al Catasto Terreni dello stesso Comune da;

- 1) Foglio 4 p.lla 570 vigneto classe 1 ha 0.21.10 R.D. € 22,02 R.A. € 15,26;
- 2) Foglio 4 p.lla 572 Area di fabb. demolito di mq. 75 senza reddito;
- 3) Foglio 4 p.lla 67 Sem. arb. Classe 3 ha 0.24.60 R.D. € 9,55 R.A. € 10,80;
- 4) Foglio 4 p.lla 523 Sem.arb. Classe 3 ha 0.35.50 R.D. € 13,79 R.A. € 15,58;

Occorrerebbe comunque procedere al Catasto Terreni con una variazione colturale della p.lla 570 (da vigneto a seminativo) ed alla soppressione al Catasto Fabbricati della p.lla 525 in quanto fabbricato demolito, non più presente nella mappa e sostituito dalla p.lla 572.

PUNTO 17

- Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni sottoposti ad esecuzione, si è fatto riferimento ai valori attuali commerciali del luogo ritenuti congrui dopo le opportune informazioni ottenute da Agenzie Immobiliari operanti nella zona e stabilendo un valore unitario della superficie commerciale:



particella 571 del foglio 4	Locale invecchiamento	al mq. € 400,00
	Terrazzo	al mq. € 200,00
Corte esclusiva	al mq. € 20,00	
particella 69 sub 2 del foglio 4	Laboratorio caseario	al mq. € 350,00
	Portico	al mq. € 200,00
particella 69 sub 3 del foglio 4	Abitazione	al mq. € 700,00
	Loggia	al mq. € 200,00
	Fondi e box	al mq. € 150,00
Area edificabile	al mq. € 60,00	
Corte comune	al mq. € 5,00	
Terreni	al mq. € 1,50	

ottenendo i seguenti risultati

Lotto "UNICO"

Locale invecchiamento	mq. 77,12	x € 400,00 = € 30.848,00
Terrazzo	mq. 77,12	x € 200,00 = € 15.424,00
Corte esclusiva	mq. 560,00	x € 20,00 = € 11.200,00
Laboratorio caseario	mq. 101,95	x € 350,00 = € 35.682,50
Portico	mq. 10,79	x € 200,00 = € 2.158,00
Abitazione	mq. 101,95	x € 700,00 = € 71.365,00
Loggia	mq. 10,79	x € 200,00 = € 2.158,00
Fondi e box	mq. 63,24	x € 150,00 = € 9.486,00
Area edificabile	mq. 41,15	x € 60,00 = € 2.469,00
Corte comune	mq. 1.310,00	x € 5,00 = € 6.550,00
Terreni agricoli	mq. 8.195,00	x € 1,50 = € 12.292,50
Totale		= € 199.633,00

diconsi Euro centonovantanovemilaseicentotrentatre/00

Non viene risposto ai punti 18 - 19 e 20 in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà e non colpisce la nuda proprietà o l'usufrutto dei beni che non sono stati oggetto di abusivismo.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, 11/03/2019

Il C.T.U.
(Geom. Succhielli Giovanni)



Allegati:

- Planimetrie catastali (All. 1)
- Stralcio della mappa (All. 2)
- Visure catastali aggiornate (All. 3)
- Richiesta di accesso agli atti (All. 4)
- Richiesta C.D.U. (All. 5)
- Rinvio all'udienza del 15/11/2018 (All. 6)
- Proroga al C.T.U. e rinvio al 7/3/2019 (All. 7)
- Titolo di provenienza 1 (All. 8)
- Titolo di provenienza 2 (All. 9)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 10)
- Copia Concessione da Condono e tavole (All. 11)
- Copia Permesso di Costruire e tavole (All. 12)
- Copia S.C.I.A. e tavole (All. 13)
- Copia S.C.I.A. A variante e tavole (All. 14)
- Copia Certificato di agibilità (All. 15)
- Copia S.C.I.A. Laboratorio caseario e tavole (All. 16)
- Copia agibilità (All. 17)
- Comunicazione sopralluogo al legale attore (All. 18)
- Comunicazione sopralluogo agli esecutati (All. 19)
- Rinvio udienza e termine deposito C.T.U. (All. 20)
- Documentazione fotografica (All. 21)
- Verbale di sopralluogo (All. 22)
- Copia estratto atto di matrimonio (All. 23)
- Copia contratto di affitto (All. 24)



MODULARIO
F. rig. rend. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

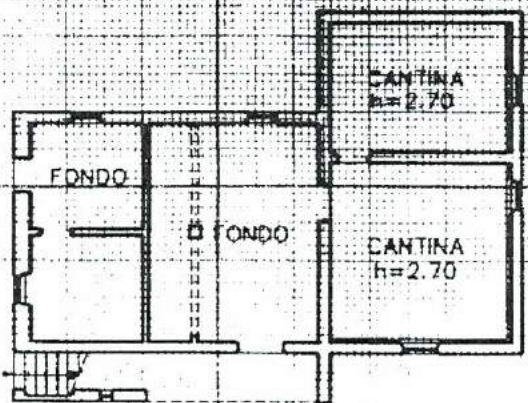
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

ALL. 1

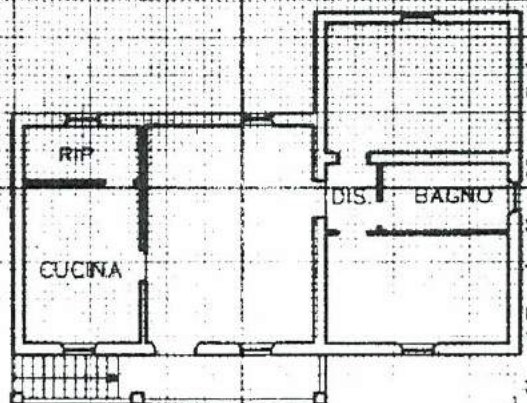
MOD. BN (CE)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONTEFALCO** via **LOC. CAMPOLETANE** civ.

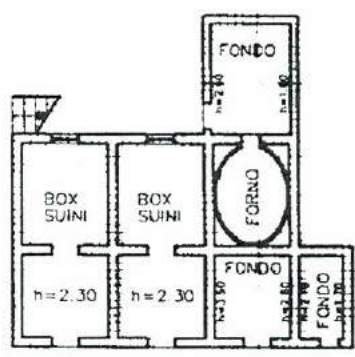


PIANO TERRA
H=2.65

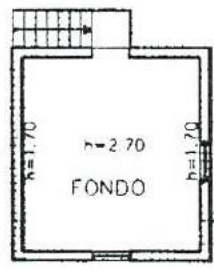


PIANO PRIMO
H=2.80

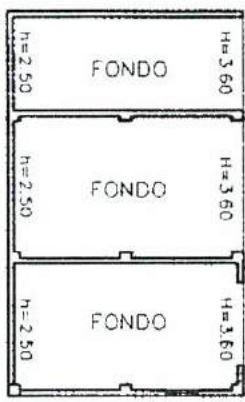
ANNESI



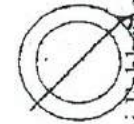
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA
ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **geom. CAPITOLI MICHELINO**

Iscritto all'albo de i **geometri**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati
Immobile Soppresso
Situazione al 29/06/2018 - Comune di MONTEFALCO (492) - Foglio: 4 Particella: 69 - Sub: 1
Firmato Da: SUCCHIELLI GIOVANNI Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 104612121coa2d693d

MODULARIO
F. rig. rend. 607

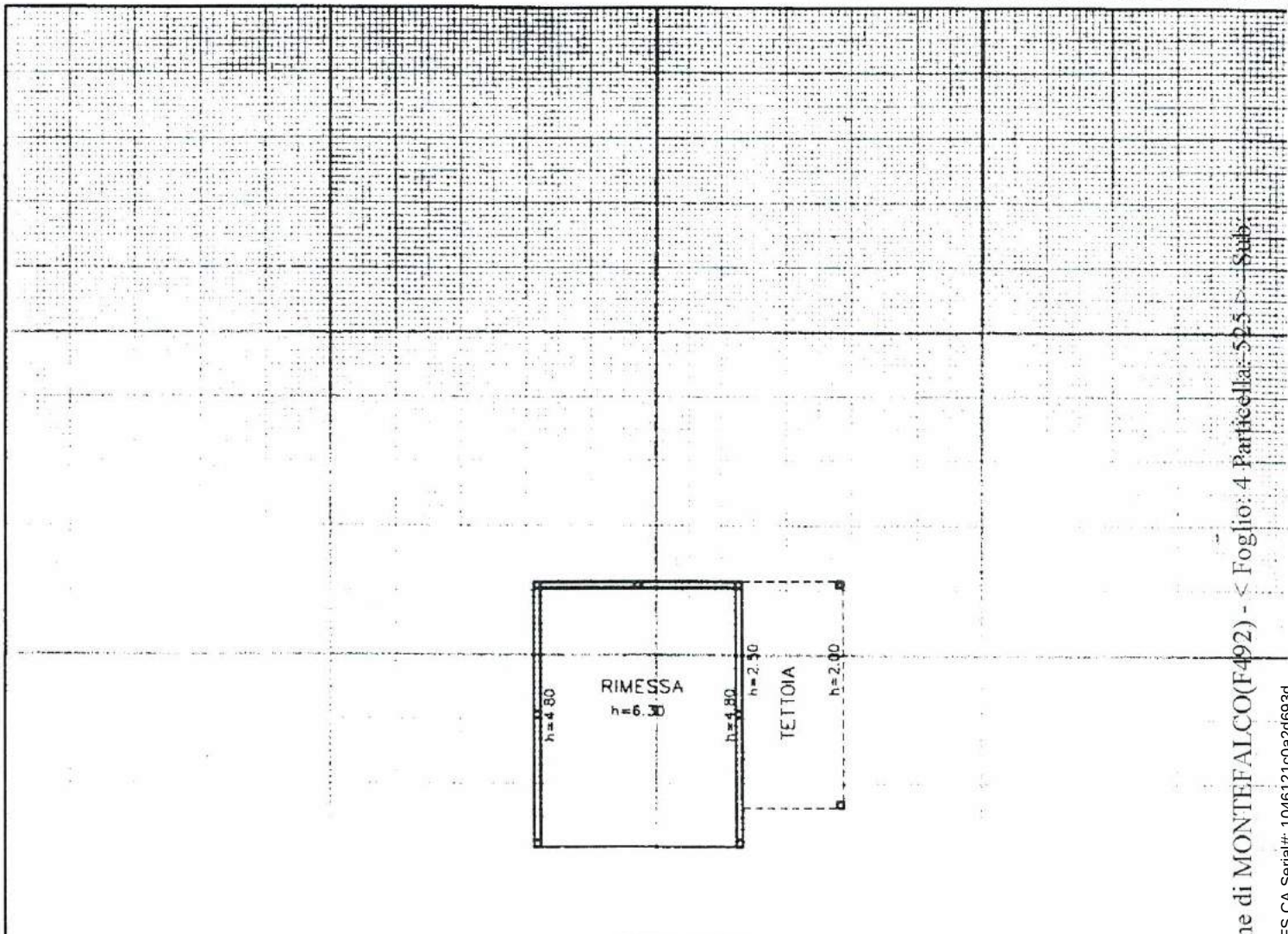


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

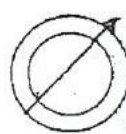
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEFALCO via L.D.C. CAMPOLETAME civ.



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geom. CAPITOLI
MICHELINO
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 4
525

Iscritto all'albo de geometri
della provincia di PG n. 573

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di MONTEFALCO (F492) - < Foglio: 4 Particella: 525 - Sub: 4
LOCALITA' CAMPOLETAME piano: T.
Firmato Da: SUCCHIELLO GIOVANNI Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1046121c0a2d693d

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG005191del 30/03/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Campoletame (montepennino)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 69

Subalterno: 2

Compilata da:

Stoppaccioli Carlo

Iscritto all'albo:

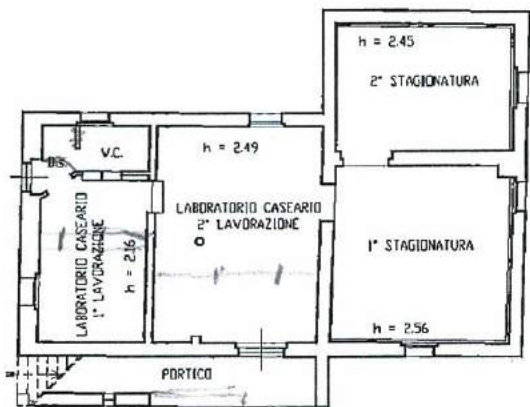
Geometri

Prov. Perugia

N. 03277

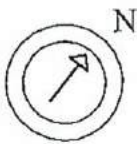
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2018 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 4 Particella: 69 - Subalterno 2 >
LOCALITA' CAMPOLETAME piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG005191 del 30/03/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Campoletame (montepennino)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 69
Subalterno: 3

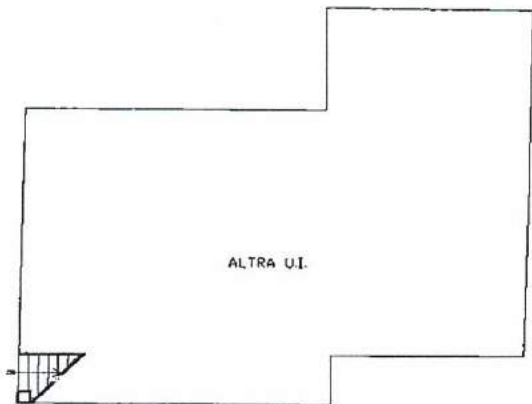
Compilata da:
Stoppaccioli Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

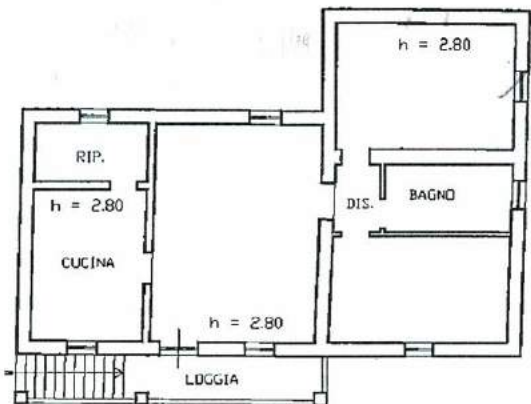
N. 03277

Scheda n. 1

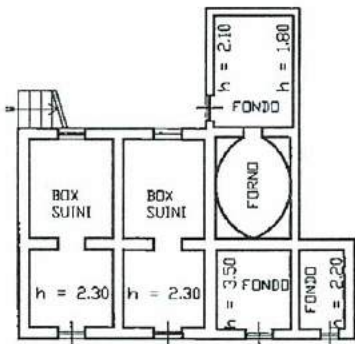
Scala 1:200



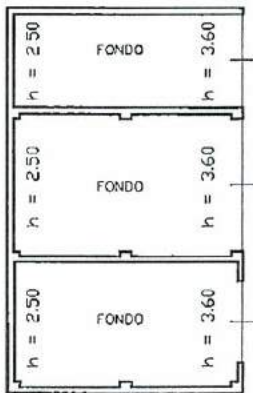
PIANTA PIANO TERRENO



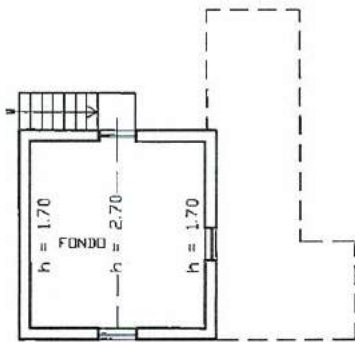
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRENO

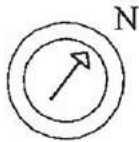


PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2018 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 4 Particella: 69 - Subalterno 3
LOCALITA' CAMPOLETAME piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0161355 del 26/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Loc. Campo Letame

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 571

Subalterno:

Compilata da:

Stoppaccioli Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

N. 03277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2018 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 4 Particella: 571 > - Sub:
LOCALITA' CAMPOLETAME piano: S1-T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco
Loc. Campo Letame

civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 571
Subalterno:

Compilata da:
Stoppaccioli Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia

N. 03277

Scheda n. 2

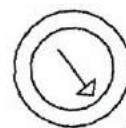
Scala 1:200

CORTE ESCLUSIVA

terrazzo



ORIENTAMENTO



N

PIANTA PIANO TERRENO

Firmato Da: SUCCHIELLI GIOVANNI EMESSO
Data: 02/07/2018 - n. PG0070999 - Richiedente TRIB SPOLETO - Ultima Planimetria in atti
Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1
Catasto del Comune di MONTAFALCO (F492) - < Foglio: 4 Particella: 571 > - Sub:
CATASTO FABBRICATI

Firmato Da: SUCCHIELLI GIOVANNI Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1046121c0a2d693d