

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr. Simone Salcerini

R.G.E. Nr. 219/2016

- RELAZIONE C.T. D'UFFICIO -

Parti in causa:

Creditore procedente

- **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.**

(Avv. Pier Luigia Casciola)

Debitore

- [REDACTED]

Intervenuti

- [REDACTED]
[REDACTED]



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n. 219/2016 promossa da:

Banca Popolare di Spoleto S.p.A.

vs

Nell'udienza del 13 Aprile 2017 il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Salcerini Simone, ha nominato C.T. d'Ufficio il sottoscritto geom. Daniele Broglioni con Studio professionale in Spoleto fraz. San Giovanni di Baiano via Eugenio Curiel al civico 64, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3882 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, demandandogli il seguente incarico:

- 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 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 concessi 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 dalla 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 (tre 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; 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 evidenziato, 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 o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-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) allegghi, 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 di 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) descriva sommariamente 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 eccessivi frazionamenti in lotti. 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.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia 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; - 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 di 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.

Prestava giuramento di rito con termine di deposito della presente entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico stesso e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza.

Il percorso peritale, oltre alla disamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici, Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale sezione distaccata di Spoleto.

Con Lettera Racc. A/R ed email pec (**Allegato nr. 1**), veniva comunicato alle parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato.

Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali (21/06/2017), oltre allo scrivente era presente unicamente il geom. Antonello Musci nominato all'uopo come proprio collaboratore e nessuna delle parti in causa.

Durante l'iniziale attesa, casualmente, il sottoscritto s'imbatté con la sig.ra [REDACTED] come dichiarato dalla stessa, affittuaria insieme alla propria famiglia dell'appartamento e del garage, oggetto tra gli altri beni, del presente pignoramento (fg.20 part.1970 sub: 6 e 10).

La Signora, sia per motivi lavorativi e sia per non essere stata preventivamente avvisata dalla proprietà dell'immobile del programmato incontro, non permise il sopralluogo di rito interno all'abitazione, ma seduta stante fornì il numero del proprio cellulare, per eventuali comunicazioni ed il numero del sig. [REDACTED] [REDACTED] - Locatrice -.

Considerato quanto, il CTU si è limitato ad un primo accesso visivo dell'area e



dei luoghi limitrofi ed all'estrapolazione di foto esterne dell'intero complesso immobiliare dove trovatis parte dei beni esegutatis.

Terminate le anzidette operazioni, unitamente al geom. Musci, ci recammo presso l'ultimo degli immobili pignoratis; lotto di terreno edificabile e pi precisamente sito al crocevia tra via Bottica e via Carlo Alberto dalla Chiesa in Cannara (fg.13 part.1209).

Anche qui, non essendoci nessuna delle parti interessate, fu eseguita solamente una ricognizione visiva dell'area e della zona circostante e scattate foto, riscontrando nel contempo l'esecuzione di alcuni lavori inerenti la realizzazione di una palazzina plurifamiliare (**Allegato nr. 2**).

Posteriormente, contattavo via fono il [REDACTED] che con estrema collaborazione stabilimmo congiuntamente la nuova data e l'ora per l'appuntamento da farsi.

Ci stante, con comunicazione inoltrata con lettera Posta1 alla [REDACTED] fu indetta la seconda convocazione per il giorno 25 Luglio 2017 alle ore 17,00 sui luoghi di pignoramento come concordato in precedenza (**Allegato nr. 3**).

Si  proceduto ad una ulteriore ispezione visiva esterna, alla comparazione dei livelli del fabbricato con le planimetrie precedentemente reperite presso i vari uffici preposti, a misurazioni di controllo, all'estrapolazione di foto interne ed esterne ed in ultimo alla richiesta di informazioni in relazione alla pratica trattata (**Allegato nr. 4**).

Di seguito, si riportano i relativi riscontri reperiti dallo scrivente ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Per i beni pignoratis  stata prodotta la documentazione ex art. 567 del c.p.c. che risulta completa ed idonea.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Sono state acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali, le visure al c.e.u. e c.t., estratti di mappa, l'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (**Allegato nr. 5 e 5.1**) ed in ultimo copie conformi dei titoli di provenienza al debitore



degli immobili pignorati (**Allegato nr. 6**).

Risposta al quesito n. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli) si rimanda alla Certificazione Notarile prodotta dall'Avv. Pier Luigia Casciola a firma del Notaio Dott. Gianfranco Di Iorio in Foiano della Chiana come già in Atti (**Allegato nr. 7**).

Non sono stati rilevati vincoli sull'attitudine edificatoria, cessioni di cubatura, ne tanto meno vincoli di carattere storico artistico, sussistono tuttavia, limitazioni di natura urbanistica legate all'inserimento dei cespiti all'interno delle zone di edificazione.

Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 11/08/2017 siano state iscritte altre formalità.

L'esito è stato negativo, come si evince dalle Ispezioni Ipotecarie allegate (**Allegato nr. 8**).

Risposta al quesito n. 4

Da informazioni rilevate durante il sopralluogo e da successive specifiche indagini, è emerso che sull'immobile sito in Cannara via della Stazione al civico 48/B e meglio individuabile catastalmente al Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10 del c.u., gravano vincoli di natura condominiale.

Il tutto, si evince, dalla certificazione prodotta in data 22/08/2017 dal sig. [REDACTED] in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio in argomento (**Allegato nr. 9 – lotto A**).

Altresì, sono compresi diritti proporzionali di comproprietà su Beni Comuni non Censibili (BCNC), come meglio individuati e rappresentati nell'Atto di Compravendita e nell'elaborato planimetrico catastale (**Allegati nr. 5 e 6 – lotto A**).

Nel mentre, per il lotto di terreno sito in Cannara tra via Bottica e via Carlo Alberto dalla Chiesa e meglio individuabile catastalmente al Fg. 13 Part. 1209 del c.t., non esiste alcun amministratore.

Risposta al quesito n. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni ed Iscrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene. I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli suddette, ammontano a quanto segue:

- **Lotto A** – Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10 - circa € 330,00;
- **Lotto B** – Fg. 13 Part. 1209 - circa € 330,00;

a titolo di imposte e bolli, esclusi gli eventuali onorari. *(Il presente importo ha carattere meramente informativo e non vincolante, pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).*

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento si trovano in provincia di Perugia e più precisamente in Cannara posta nella Valle Umbra; il centro storico sorge sulle sponde del fiume Topino, ben collegato alle grandi reti di traffico e servito dalla linea ferroviaria Terontola-Perugia-Foligno, che offre uno scalo a circa 4 Km. dall'abitato.

Sono presenti tutti i servizi primari, quali farmacia, scuole, trasporti pubblici, bar, negozi di vario genere, ufficio postale, agenzie di banche, uffici comunali e parchi. La zona risulta urbanizzata, dotata di adeguate strade di percorrenza, illuminazione pubblica, linea telefonica, fognaria ed elettrica.

In particolare il compendio immobiliare esecutato è così composto:

- **Abitazione, Fg. 20 Part. 1970 sub. 6** – p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.c. € 419,62;
- **Garage, Fg. 20 Part. 1970 sub.10** – p.T, cat. C/6, cl. 3, mq. 16, r.c. € 27,27.

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

(Ai soli fini catastali, si precisa che la particella urbana n.1970 divisa in subalterni corrisponde alla particella terreni n.1970 – ente urbano di mq. 960, senza redditi).

- **Terreno edificabile, Fg. 13 P. 1209** – mq. 638, R.D. € 2,87 e R.A. € 2,97.

Le Unità Immobiliari contraddistinte al **Fg. 20 Part. 1970 sub. 6 e 10 - abitazione e garage** - del c.e.u. site in Cannara via della Stazione al civico 48/B, fanno parte di un più ampio complesso edilizio di recente costruzione (anno 2006 - 2010) costituito da un unico corpo di sette unità abitative, varie pertinenze, corti esclusive e



comuni.

La costruzione di forma regolare rettangolare, è composta da tre piani fuori terra e da una copertura a padiglione.

L'intero fabbricato, si presenta con buone qualità costruttive ed architettoniche, pur senza particolari ornamenti decorativi e/o di pregio e rispondente ai canoni realizzativi della zona in cui è insediato.

Realizzato con struttura in elevazione e fondazioni in c.a., tamponature in muratura a cassetta, costituita da blocchi in laterizio "Poroton" all'interno e blocchi forati leggeri all'esterno, termo-isolata con pannelli interposti tra le due murature (progetto architettonico), solai di piano in latero-cemento con posa di isolante termico, tramezzature interne in elementi forati leggeri, copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegol-coppi, sporto di gronda con zampini di legno e pianelle, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate color giallo pastello.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane ad ante alla romana di legno verniciato color verde in buone condizione di manutenzione; allo stesso modo dicasi per le corti ed i camminamenti esterni comuni.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

La costruzione con le varie aree comuni e di proprietà, sono delimitate per tutti i lati, da una recinzione con muretto in c.a. tinteggiato, copertina in blocchi di cemento e sovrastante porzione in ringhiera metallica di ferro battuto semplice e porzione in rete plastificata sorretta da paline in ferro.

L'intero spazio è stato impiantato con alberature e vegetazione autoctone; sono presenti inoltre, marciapiedi e viottoli di accesso pedonale e carroio.

Nello specifico l'Unità Immobiliare pignorata, adibita a civile abitazione, è posta al piano primo con accesso unico dal vano scala comune senza ascensore e risulta così composta:

loggia di ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio (ex w.c.), bagno, studio e due camere-letto, il tutto pari ad una superficie utile calpestabile di circa mq. 96,00, ed un locale garage pari a circa mq. 16,00 posto al piano terra.

Le finiture interne dell'appartamento risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione.



Gli infissi delle porte interne sono di legno tamburato lisce con rifiniture in ottone, mentre l'unico portone d'ingresso è del tipo blindato ad unica anta con spioncino.

I serramenti esterni delle finestre e porta-finestra sono di legno con doppi vetri termici e sottostanti soglie di marmo comune.

I pavimenti in laminato di parquet con posa a "correre" per tutti i vani dell'abitazione e zocchetto in legno, mentre per il locale bagno in piastrelle di monocottura.

Le pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura, sono rivestite con piastrelle di maiolica, mentre le restanti sono intonacate del tipo civile e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel vano cucina ed alimentata a gas-metano di rete con elementi radianti in alluminio verniciato color bianco.

L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti e sotto traccia e conformi alle normative all'epoca della costruzione.

Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla pubblica fognatura.

L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile costante di ml. 2,72 e perciò nella norma.

L'ingresso è posto sul locale soggiorno-pranzo che si diparte dalla loggia di proprietà esclusiva, anch'essa con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento e zocchetto di monocottura effetto cotto, parapetti di muratura e sovrastante copertina in lastre di travertino.

Al momento del sopralluogo, si è rilevato, che il locale adibito a ripostiglio con ingresso dal soggiorno-pranzo, in realtà doveva essere un locale w.c (sia come da progetto sia come da accatastamento), il quale a detta della proprietà, facilmente ripristinabile essendo provvisto di tutti gli impianti sotto-traccia.

Infine, il locale garage posto al piano terra, di forma regolare rettangolare con accesso carrabile dalla corte condominiale, è dotato di porta manuale in lamiera zincata prestampata verniciata, impianto elettrico ed idrico, presa acqua e scarico per lavatrice, pavimento e zocchetto di monocottura, pareti e soffitto intonacate al grezzo e tinteggiate; il tutto in buone condizioni di conservazione con altezza utile costante di ml. 2,50.



Ultimo bene oggetto della presente, si riferisce al terreno edificabile posto in Cannara al bivio di via Bottica con via Carlo Alberto dalla Chiesa ed individuabile catastalmente al **Fg. 13 Part. 1209** del c.t., nella prima periferia del centro storico del Comune in un'area residenziale.

Il traffico della zona è locale, i parcheggi sono buoni e presenti tutti i servizi di urbanizzazione.

Il terreno è di forma alquanto regolare e pianeggiante, ad un'altitudine di circa ml.190 s.l.m.

Sulla particella sono iniziati lavori nell'anno 2012 per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare con regolari Autorizzazioni Comunali, che doveva completare il compendio in parte già realizzato ed abitato.

Dal sopralluogo in sito e dalle informazioni reperite presso gli uffici comunali preposti, è scaturito, che l'opera concessa ed appena intrapresa, come si evince dal materiale fotografico allegato, da alcuni anni i lavori sono stati sospesi ed interrotti.

Difatti, è stata realizzata unicamente la fondazione con relativa platea di fondo, i muri perimetrali contro terra ed i pilastri, il tutto in c.a. come da normativa e progetto, per una superficie complessiva lorda di mq. 240 circa, destinati ad autorimesse singole e corsia di manovra poste al piano interrato.

Risulta invece completa ed utilizzata la rampa di accesso, attualmente identificata al c.e.u. Fg. 13 Part. 1204 e 1210 entrambe classificate Bene Comune non Censibile per costituzione in data 13/04/2012 ed antecedentemente al c.t. stesso Foglio e Particelle di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Detta rampa, anche se non oggetto di pignoramento, dovrà essere utilizzata, oltre alle proprietà dell'edificio confinante, necessariamente anche dalle unità immobiliari del costruendo fabbricato, il tutto come riportato nella relazione e nel progetto architettonico rilasciato ed approvato dal Comune (**Allegato nr. 11 – lotto B**).

L'edificio doveva svilupparsi per un piano entro terra e due piani fuori terra, occupati da cinque unità abitative per un volume totale di mc. 1012,73.

Per la parte non ultimata, la quasi totalità, deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire. Lo scrivente non si prolunga oltre nella descrizione delle caratteristiche costruttive, dato che ciò è meglio distinguibile sia negli elaborati grafici e sia nella relazione tecnica illustrativa a corredo della presente.

Si consiglia, in ogni caso il potenziale acquirente, di contattare gli uff. del Comune di



Cannara Settore Pianificazione e Gestione Territoriale e tutti i vari Enti di competenza, al fine di acquisire informazioni più dettagliate ed attuali in merito.

Risposta al quesito n. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione prodotta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

Risposta al quesito n. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione sono conformi allo stato di fatto, tranne la modesta variazione da w.c. a ripostiglio (fg. 20 part.1970 sub: 6) come riportato nella *"Risposta al quesito n. 7-15"*.

Si evidenzia, che per quanto attiene al costruendo fabbricato sulla part.1209 del fg.13 del c.t., stante l'esigua porzione realizzata, da contatti intercorsi con gli Uffici Catastali, plausibilmente non necessita di introduzione al catasto fabbricati.

Risposta al quesito n. 10

I beni pignorati ricadono nel Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara nel seguente modo:

- Immobile distinto al **Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10** (abitazione e garage) nella classificazione definita "C2" - residenziale. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq. 5000, bensì immobili regolarmente censiti al c.e.u.;
- Immobile distinto al **Fg. 13 Part. 1209** (lotto di terreno) nella classificazione definita "C2" - residenziale art. 84 delle NTA, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (***Allegato nr. 10 – lotto B***).

Tutti i beni sono conformi allo strumento urbanistico vigente.

Risposta al quesito n. 11

Da formale richiesta presso il Comune di Cannara Settore Pianificazione e Gestione Territoriale, risultano i seguenti Titoli abilitativi:



- **Immobile distinto al Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10 (abitazione e garage)**

- P.d.C. n. 30 del 29/06/2006 - realizzazione edificio plurifamiliare;
- P.d.C. n. 28 del 28/03/2008 - variante di cui sopra;
- P.d.C. n. 12 del 22/02/2010 - sanatoria per opere eseguite in parziale difformità;
- Certificato di Agibilità parziale rilasciato in data 23/03/2010.

Si evidenzia che l'Agibilità suddetta non riguarda il sub: 6 (abitazione pignorata), la quale dovrà essere eventualmente richiesta dall'aggiudicatario del bene (***Allegato nr. 11 – lotto A***).

- **Immobile distinto al Fg. 13 Part. 1209 (terreno parzialmente edificato)**

- P.d.C. n. 32 del 03/08/2012 - realizzazione edificio plurifamiliare;
- P.d.C. n. 1 del 12/02/2014 - variante di cui sopra;

Come di già anticipato nei precedenti punti, per la ripresa dei lavori, il loro completamento ed in ultimo per la richiesta del Certificato di Agibilità, è indispensabile presentare un nuovo Permesso di Costruire per lavori non ultimati (***Allegato nr. 11 – lotto B***).

(Per mera informazione si puntualizza, come comunicato dal Comune di Cannara Settore Pianificazione e Gestione Territoriale, che la 4° rata degli Oneri di Urbanizzazione (€ 3.483,89) e la 3° rata del Costo di Costruzione (€ 1.978,42), relativi al rilascio del P.d.C. n.32 del 03/08/2012, alla data del 18/05/2017, non erano state ancora versate. Stante, a tali somme, dovranno essere calcolati anche i relativi interessi per mancato pagamento e ritardo).

Allo stato attuale i beni eseguiti risultano conformi ai Titoli Abilitativi rilasciati ed elencati.

Risposta al quesito n. 12

Dall'esame degli Atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali, risulta che tutti i beni oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà della [REDACTED] (***Allegato nr. 6***).

All'atto dei sopralluoghi, risulta quanto segue:

- **Immobile distinto al Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10 (abitazione e garage)**

Occupato dalla [REDACTED] unitamente alla propria famiglia, in forza del Contratto di Affitto Libero ad uso Abitativo, stipulato in data [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia uff. Territoriale di Foligno al [REDACTED] data [REDACTED] la durata di anni quattro e tacitamente rinnovabile per altri quattro, con canone annuo convenuto in € 4.800,00 (***Allegato nr. 12 – lotto A***).



Non sono stati rilevati atti di sfratto o richieste d'utilizzo dell'immobile da parte della proprietà.

- **Immobile distinto al Fg. 13 Part. 1209 (terreno parzialmente edificato)**

In riscontro alla richiesta inoltrata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia uff. Territoriale di Foligno, alla data del 27/04/2017, la stessa Agenzia comunicava via email, che sull'immobile non risultano contratti di affitto e/o locazioni, comodati d'uso ecc. (*Allegato nr. 12 – lotto B*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

I beni oggetto della presente sono di proprietà esclusiva della [REDACTED] [REDACTED] eseguita, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compra-vendita del [REDACTED] a firma del Dott. Notaio Marco Galletti in Perugia reg.to a Perugia in data [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. 6935 (*Allegato nr. 6 – lotto A*).
- Atto di compra-vendita del [REDACTED] a firma del Dott. Notaio Marco Galletti in Perugia reg.to a Perugia in data [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. 4878/2809 (*Allegato nr. 6 – lotto B*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dall'accertamento in loco, dalle dichiarazioni sottoscritte nel Verbale di sopralluogo e dall'estrapolazione della visure ipotecarie, si evince che, non sussiste nessuna trascrizione inerente l'eventuale assegnazione della casa coniugale e/o occupata dall'ex coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Gli immobili oggetto di stima, in considerazione della disposizione, delle caratteristiche costruttive, del sito e della configurazione che hanno, possono essere autonomamente utilizzabili, potendo così configurare **due lotti** distinti come segue:

Lotto A) - Immobile distinto al Fg. 20 Part. 1970 sub: 6 e 10 (abitazione e garage)

sito in Cannara via della Stazione al civico 48/B;

Lotto B) - Immobile distinto al Fg. 13 Part. 1209 (terreno parzialmente edificato)

sito in Cannara al bivio di via Bottica con via Carlo Alberto dalla Chiesa;

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione.

Con specifico riguardo, alle caratteristiche intrinseche, al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso; nel caso dei terreni alle zone urbanistiche del P.R.G., strade di collegamento, fabbricati limitrofi, pendenze, altitudine ed all'esposizione solare.

Estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene e la sua ubicazione; il tutto ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato.

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq. riferito alla superficie commerciale dell'Unità Immobiliare ed alla superficie catastale del terreno.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", al codice delle valutazioni immobiliari "Tecnoborsa" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Camera di Commercio-Borsa Immobiliare di Perugia, varie Agenzie della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE - LOTTO A - € 113.000,00

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
1°	Abitazione	83,72	92,10	100%	* 92,10	buono
1°	Loggia	12,36	13,59	35%	* 4,76	buono
T.	Garage	16,00	17,60	50%	* 8,80	buono
TOT. Superficie Commerciale mq.					105,66	

N.B: le superfici lorde contrassegnate () sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da normativa.*



- mq. 105,66 x €/mq. 1.150,00 = € 121.509,00

*Abbattimento forfettario per assenza di garanzia
per vizi occulti, differenza fra libero mercato e
vendite coattive, ripristino locale w.c., ecc. (-5%)*

- € 6.075,45

*Abbattimento forfettario per lo stato locato
dell'unità immobiliare, essendo la valutazione
stata eseguita considerando parametri di mercato
e dati riferiti ad immobili liberi. (- 2%)*

- € 2.430,18

€ 113.003,37

Valore per arrotondamento = € **113.000,00**

(Diconsi Euro Cento-tredicimila/00)

TABELLA CALCOLO - LOTTO B - € 152.000,00

Terreno edificabile Fg.13 Part.1209 mq. 638 catastali del c.t.

- mq. 638 x €/mq. 110,00 = € 70.180,00

*Realizzazione parziale della struttura al P.I.S.
Computo metrico estimativo di massima*

+ € 74.000,00

Totale parziale € 144.180,00

*Abbattimento forfettario per assenza di garanzia
per vizi occulti, differenza fra libero mercato e
vendite coattive, ecc. (-10%)*

- € 14.418,00

Totale parziale € 129.762,00

*Oneri di Urbanizzazione e Oneri per
costi di costruzione, già versati*

+ € 21.889,24

TOTALE € 151.651,24

Valore per arrotondamento =  

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Gli immobili pignorati sono conformi ai vari Titoli abilitativi.



Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Spoletto, 12 Settembre 2017

*Il C.T.U.
geom. Daniele Broglioni*

Allegati:

1. Lettera Racc. A/R ed email pec del 31/05/2017;
2. 1° Verbale di sopralluogo del 21/06/2017;
3. Lettera Posta1 ed email pec del 18/07/2017;
4. 2° Verbale di sopralluogo del 25/07/2017;
5. Planimetrie e visure catastali al c.e.u. e c.t. - lotto A e B;
6. Atti di provenienza al debitore - lotto A e B;
7. Certificato Notarile notaio Dott. Gianfranco Di Iorio;
8. Ispezioni Ipotecarie al 11/08/2017 - lotto A e B;
9. Dichiarazione Amministratore di condominio - lotto A;
10. Certificato Destinazione Urbanistica fg.13 part.1209 - lotto B;
11. Titoli Abilitativi e Certificato Agibilità - lotto A e B;
12. Contratto d'affitto fg. 20 p. 1970 sub: 6 e 10 - email Ag. Entrate riscontro terreno fg.13 part.1209 - lotto A e B.

