
TRIBUNALE DI ORVIETO

Immobiliare

N° 6 / 2019

R.G. delle esecuzioni civili



Giudice

DOTT. FEDERICO BONATO

nel processo di esecuzione

promosso da:

Monte dei Paschi di Siena
Gestione Crediti Banca S.p.A.

nei confronti di:

“... OMISSIS ...”

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO



Consulente Tecnico d'Ufficio

N. 24 ALBO C.T.U. DEL TRIBUNALE DI ORVIETO

CLAUDIO CRUCIANI

.GEOMETRA.

.....incarico e quesiti

Il sottoscritto Claudio Cruciani di professione Geometra, con Studio Tecnico in Orvieto, Via Beato Angelico n. 4 ed iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni al n. 501 e, all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 24, con il provvedimento emesso il 29.06.2012 dal G. E. dott. Federico Bonato del Tribunale di Orvieto, per il procedimento esecutivo in epigrafe, è stato nominato *esperto ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati (C.T.U.)* ed è stato convocato per l'udienza del 01.10.2012 nella quale, prestando il giuramento di rito, gli è stato conferito l'incarico e gli sono stati formulati i seguenti quesiti per rispondere con relazione scritta:

- 1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili ed a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;*
- 4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 9) *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;*
- 10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia ai detti fini;*
- 11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.*

Successivamente il G.E., in data 12.12.2012 e , concedeva il prolungamento dei termini rispettivamente fino al 30.01.2013 e fino al 24.02.2013 per la consegna dell'elaborato peritale, concessi sulla scorta delle motivate richieste dello scrivente depositate il 27.11.2012 (con allegati) e il 21.01.2013.

Del provvedimento del 12.12.2012, lo scrivente ctu, per opportuna conoscenza, ne ha inviato una copia in formato digitale pdf, al legale del creditore procedente, con mail del 13.12.2012 (cfr. *Allegato.01.*).

In seguito, nel corso del concordato e comunicato sopralluogo del 02.02.2013 (cfr. *Allegato .02.b.*) per il completamento delle operazioni peritali di CTU, veniva richiesto allo scrivente da parte esecutata di non procedere alle suddette operazioni peritali a fronte dell'intervenuta usucapione dei beni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva da parte del figlio di uno dei soggetti esecutati, consegnando una copia della relativa documentazione che veniva verbalizzata nel relativo verbale di sopralluogo del 02.02.2013 (cfr. *Allegato già in atti*) ed in cui il CTU prendendone atto si riservava di chiedere al G.E. chiarimenti in merito alla richiesta sospensione del sopralluogo, cosa che il sottoscritto ha fatto e trasmesso al G.E. con l' "ISTANZA DI SOSPENSIONE TERMINI CTU ED EVENTUALE NUOVA RIASSEGNAZIONE DEGLI STESSI, A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI PARTE ESECUTATA VERBALIZZATA NEL SOPRALLUOGO DI CTU DEL 02.02.2013" depositata agli atti il 05.02.2013 (cfr. *Allegato già in atti*).

Il G.E. con ordinanza del 13.02.2013, notificata allo scrivente CTU il 19.02.2013, disponeva che il CTU proseguisse nelle operazioni peritali e fissava nuovi termini (60 gg.) decorrenti dalla comunicazione per il deposito dell'elaborato.

Prendendo atto dell'ordinanza suddetta, il sottoscritto, in data 22.02.2013, concordava telefonicamente con la coparte esecutata sig. "... OMISSIS ..." e il figlio "... OMISSIS ...", il sopralluogo per la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 25.02.2013 alle ore 15,00 predisponendo la relativa comunicazione scritta con allegati (cfr. *Allegato .02.c.*) che veniva consegnata con raccomandata a mano prima di eseguire il sopralluogo stesso e che il figlio la firmava per ricevuta e per conto della parte esecutata come riportato e riscontrabile nel relativo verbale redatto in pari data (cfr. *Allegato .03.*).

Per doverosa conoscenza, lo scrivente ctu ritiene opportuno rappresentare quanto accaduto nella redazione del suddetto verbale in merito alla cancellazione della frase non completata " *... Mi riservo inoltre di denunciare il CTU per* " che è stata depennata con la frase " *si approva questa cancellazione* " firmata dello stesso "... OMISSIS ..." e che seguiva la dichiarazione " *... verrà fatta opposizione di terzo contro questa operazione che considero illegittima in quanto possiedo un titolo giudiziario che mi ha riconosciuto proprietario per intervenuta usucapione di questo immobile e che è stato trascritto, ed è quindi opponibile contro ogni terzi...* ".

La suddetta frase depennata, come dettava il Sig. "... OMISSIS ..." continuava con " *violazione di domicilio* ".

Al che, interrompendo la trascrizione, e alla richiesta verbale dello scrivente ctu del perché non si fosse opposto subito all'accesso (che aveva consentito e aveva autorizzato anche il G.E.), il sig. "... OMISSIS ..." ha ritenuto opportuno far cancellare detta frase, controfirmandola per approvazione.

Peraltro, nel corso della stesura del verbale sopraccitato, il sottoscritto aveva informato ulteriormente gli interessati -così come aveva già rammentato telefonicamente il 22.02.2012 nel concordare la data per il sopralluogo del 25.02.2013- che un'eventuale opposizione all'accesso, lo scrivente CTU l'avrebbe dovuto obbligatoriamente comunicare al G.E., il quale avrebbe potuto disporre l'accesso anche con l'ausilio della forza pubblica.

Come precisato nel suddetto verbale, anche in questo sopralluogo non è stato possibile accedere nell'appartamento al piano primo " ... a causa di motivi di salute della coparte esecutata sig. "... OMISSIS ..." ", individuato e censito in Catasto dei Fabbricati al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10 (cfr. *Allegato .02.c1.*) e pertanto non si è potuto riscontrare e verificare la corrispondenza agli elaborati progettuali e catastali, ma che, come riferito verbalmente dalla coparte esecutata e figlio, è del tutto corrispondente a quello a fianco già visitato nel sopralluogo del 08.11.2012, individuato e censito in Catasto dei Fabbricati al Foglio 8, particella n. 120 sub. 11.

.....svolgimento dell'incarico

I beni immobili oggetto della presente relazione di ctu, sono composti da cinque unità immobiliari, costituenti e facenti parte, quali porzioni immobiliari, di un unico fabbricato residenziale ubicato in viale Umbria al civico n.ro 13 nella frazione di Po' Bandino del Comune di Città della Pieve (PG), di cui: due u.i. sono censite quali garage (C/6) e tre ad uso di civile abitazione (appartamenti) con le relative pertinenze e diritti spettanti su due gruppi di Beni Comuni Non Censibili in appresso elencati poiché non precisati, ne riportati nell'atto di pignoramento.

Le stesse sono censite al Catasto dei Fabbricati, rispettivamente al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8, 9, 10, 11 e 12, alle quali, spettano i diritti sui Beni Comuni Non Censibili censiti al Foglio 8, particella n. 120 sub. 6 costituiti dalla corte comune, centrale termica, scala e ingresso; mentre, ai soli sub. 10 e 12 spettano i diritti sui Beni Comuni Non Censibili censiti al Foglio 8, particella n. 120 sub. 7 costituiti da ingresso e lavatoio.

Il tutto, di proprietà della parte esecutata per i diritti ad essi spettanti e meglio descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 10.01.2012 depositato agli atti in data 31.01.2012 da parte del creditore procedente, (Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto Rep. n. 7/2012, trascritto il 17.02.2012 al n. 3293 del Registro particolare e al n. 4335 del Registro generale).

Per la verifica e l'esame delle suddette unità immobiliari pignorate in Comune di Città della Pieve di cui al Foglio 8 particella n. 120, onde rispondere ai quesiti formulati, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione, attraverso:

- ✍ il sopralluogo presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, effettuato in data 25.10.'12 per l'acquisizione con visure catastali:
 - dell'Estratto di mappa (cfr. *Allegato .04.*);
 - dell'Elenco immobili (cfr. *Allegato .04.a.*);
 - dell'Elenco dei subalterni assegnati (cfr. *Allegato .04.b.*);
 - e della relativa scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico (cfr. *Allegato .04.c.*);
 - della Storica per immobile (cfr. *Allegati .04.1. - .04.2. - .04.3. - .04.4. - .04.5.*);
 - delle relative schede planimetriche (cfr. *Allegati .04.1a. - .04.2a. - .04.3a. - .04.4a. - .04.5a.*);nonché, in data 19.03.'13 per via telematica:
 - per l'aggiornamento delle visure catastali per immobile (cfr. *Allegati .04.1 bis. - .04.2 bis. - .04.3 bis. - .04.4 bis. - .04.5 bis.*) e l'acquisizione dei nominativi dei confinanti;
- ✍ i sopralluoghi presso:
 - ⇒ l'Area Urbanistica del Comune di Città della Pieve, rispettivamente:
 - in data 25.10.'12 per la richiesta di visure ed estrazione di copie della documentazione edilizia ed urbanistica inerente il fabbricato di

civile abitazione con relative pertinenze ed accessori in cui sono ubicate le suddette cinque unità immobiliari pignorate (cfr. *Allegato.05.a*);

e,

→ in data 08.11.'12, per l'estrazione e ritiro delle copie dei titoli abilitativi edilizi con allegati elaborati descrittivi, illustrativi e grafici, previa verifica col funzionario addetto delle relative pratiche edilizie e previo versamento dei diritti di visura e di copia (cfr. *Allegato .05.1. - 05.2. - 05.2a. - .05.3. - .05.4.*), e l'acquisizione in copia dello stralcio e dei dati circa le previsioni del vigente P.R.G. e relative N.T.A. (cfr. *Allegato.05.b*);

⇒ i beni oggetto del pignoramento effettuati in data 08.11.'12, 02.02.'13 e 25.02.'13 che, previi accordi telefonici formalizzati con comunicazione scritta -RACCOMANDATA A MANO- (cfr. *Allegati .02.a. - .02.b. - .02.c.*), sono stati eseguiti alla presenza della parte esecutata, ai fini dell'acquisizione degli elementi necessari alla descrizione dei beni pignorati, supportati anche da rilievi fotografici e metrici di controllo per la verifica della corrispondenza con la documentazione edilizia e catastale acquisita.

⇒ le visure ipotecarie d'aggiornamento effettuate in data 19 e 25 .03.2013 per via telematica presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia (già Conservatoria dei RR.II.) relativamente ai nominativi eseguiti intestatari degli immobili pignorati per il periodo compreso tra il 01.04.2012 e il 18 e 25 .03.2013 (cfr. *Allegato .06.1a. e .06.1b. e .06.2a. e .06.2b.*) in considerazione della documentazione già presente agli atti depositata in data 31.01.2012.

..... risposte ai quesiti

risposta al quesito 1.) 1^ parte

.....individuazione dei beni immobili pignorati...

Come di seguito riassunto, si elencano i beni immobili pignorati che seguono l'elenco dedotto dall'atto di pignoramento suddetto *con i relativi diritti sui B.C.N.C.*, ma che, per una migliore individuazione e in risposta al *quesito 6: divisibilità e formazione lotti*, alla quale si rimanda, si è ritenuto opportuno raggrupparli in modo tale da costituire beni vendili in lotti separati -in considerazione della destinazione d'uso, ubicazione, delle pertinenze, delle caratteristiche di ciascuna u.i., anche se definite con proprio identificativo e rendita catastale autonoma.

Gli stessi corrispondono ai due lotti di seguito specificati, le cui u.i. sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città della Pieve (PG) e ubicate in Loc. Po Bandino in via Umbria n. 13, come risulta dalle relative visure catastali del 25.10.2012 (cfr. *Allegati .04.1. - .04.2. - .04.3. - .04.4. - .04.5.*) e quelle di aggiornamento del 20.03.2013 (cfr. *Allegati .04.1 bis. - .04.2 bis. - .04.3 bis. - .04.4 bis. - .04.5 bis.*) nonché dalla scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico (cfr. *Allegato .04.c.*) e così formati e riassunti:

LOTTO N^{RO} 1: costituito dai due appartamenti ubicati al p. 1° con ingressi distinti e relative pertinenze esclusive al p. T e 3° (u.i. abitative con accesso da via Umbria n. 13 censite al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10 e n. 120 sub. 11), e dal garage al p. T (u.i. non abitativa con accesso in via Umbria senza numero civico censita al Foglio 8, particella n. 120 sub. 9) e da 1/2 del Bene Comune Non Censibile al p. T definito ingresso-lavatoio (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 7 quale pertinenza in comune col sub. 12) e con tutti i diritti spettanti sui Beni Comuni Non Censibili della corte, centrale

termica, ingresso e vano scala, indicati nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 6;

LOTTO N.º 2 : costituito dall'appartamento ubicato al p. 2° con relative pertinenze esclusive al p. T e 3° (u.i. abitativa con accesso da via Umbria n. 13 censita al Foglio 8, particella n. 120 sub. 12), e da 1/2 del Bene Comune Non Censibile al p. T definito ingresso-lavatoio (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 7 quale pertinenza in comune col sub. 10) e dal garage al p. T (u.i. non abitativa con accesso in via Umbria senza numero civico censita al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8) e con tutti i diritti spettanti sui Beni Comuni Non Censibili della corte, centrale termica, ingresso e vano scala, indicati nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 6.

TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO N.º	Foglio	Particella	Sub.	piano	categoria	classe	consistenza vani/m²	Rendita Euro	Diritti e oneri reali
da visure catastali cfr. All. .04.1.04.5. e All. .04.1bis.04.5bis.									
1	8	120	10	T-1°-3°	A/3	3	5 vani	348,61	fino al 27.12.2012: proprietà per 1/2 ciascuno "... OMISSIS ..." "... OMISSIS ..." <u>"soggetti eseguiti"</u> cfr. All. .04.1.04.5. e, dal 27.12.2012: -ovvero, dopo la data dell'atto di pignoramento del 10.01. 2012- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in quanto usucapita da "... OMISSIS ..." <u>"soggetto non eseguito"</u> cfr. All. .04.1bis.04.5bis.
	8	120	11	1°	A/3	3	4 vani	278,89	
	8	120	9	T	C/6	3	39 m²	82,58	
	8	120	12	T-2°-3°	A/3	3	7,5 vani	522,91	
2	8	120	8	T	C/6	3	41 m²	86,82	
da scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico cfr. Allegato .04.c.									
I-2	8	120	6	al p.T B.C.N.C. ai sub. 8-9-10-11-12			Corte Centrale Termica Ingresso e Scala	-	
I-2	8	120	7	al p.T B.C.N.C. ai sub. 10 e 12			Ingresso Lavatoio	-	

risposta al quesito 1.) 2^ parte

.....descrizione dei beni immobili pignorati...

CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNE

I beni immobili pignorati, ovvero le unità immobiliari pignorate, sono situate in loc. Po' Bandino del Comune di Città della Pieve in via Umbria n. 13, e sono dislocate e fanno parte di un fabbricato (principale) di civile abitazione a quattro piani fuori terra con relative pertinenze esclusive e/o comuni, quali accessori indiretti alcuni dei quali sono dislocate in un corpo di fabbrica (secondario) ad un solo piano ubicato sul retro di quello principale, edificati su un lotto di terreno, corrispondente in catasto terreni, alla particella n. 120 del Foglio 8 del Comune di Città della Pieve (cfr. Allegato .04.).

Il tutto è inserito in un'area urbana residenziale in località Po' Bandino definita nel vigente P.R.G. del suddetto Comune, quale zona di recupero col simbolo "Br", limitrofa, tra le altre, alla zona artigianale individuata col simbolo "CA2" (cfr. Allegato .05b.) la quale è servita da mezzi pubblici trasporto urbano ed è situata in prossimità di infrastrutture viarie principali stradali quali la vicina SS 71 Umbro Casentinese e la SS 146 del Pasubio che collega la zona alla vicina stazione ferroviaria di Chiusi Scalo e, a breve distanza anche alla stazione autostradale della A1 di Chiusi-Chianciano.

L'area scoperta della corte comune è adibita a giardino ed è delimitata sul lato della pubblica via da una recinzione in muretto di pietra con soprastante ringhiera in ferro verniciato in cui trovano spazio anche le aperture con cancelletti in ferro verniciato per l'accesso alle abitazioni individuato dal civico numero 13 di via Umbria, e agli accessi dei garage che sono senza numero civico; mentre la delimitazione dei rimanenti lati, confinanti con le proprietà limitrofe, è realizzata con la sola ringhiera in ferro verniciato.

Il fabbricato principale di civile abitazione, di forma pressoché quadrata (ml. 11,98 x 11,07 misurato, sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato ml. 12,00 x 11,10) è circoscritto al piano terra da un marciapiede pavimentato con scaglie di marmo ad eccezione della parte retrostante che è in cemento, ed è composto da quattro piani fuori terra, ovvero:

- dal piano terra (p. T) in cui si sviluppano due garage, il corpo scala comune ed il locale adibito a centrale termica comune a tutte le u.i. ubicato all'interno del vano garage distinto con la particella n. 120 sub. 9;
- dal piano primo (p. 1°) in cui si sviluppano due appartamenti;
- dal piano secondo (p. 2°) in cui si sviluppa un appartamento;
- dal piano terzo o sottotetto (p. 3°) in cui si sviluppano le soffitte di due dei tre appartamenti.

Detto fabbricato, compresa la sopraelevazione del p. 2° avvenuta nel 1969 (cfr. *Allegato .05.a1.*) è stato realizzato con strutture verticali portanti (ovvero in elevazione) in muratura di tufo, la quale, stuccata esternamente a faccia a vista e separata da marcapiani orizzontali (ovvero cordoli dei solai in cls. armato) sempre a vista filo muro, ne costituisce la finitura su tutti e quattro i lati; e con strutture orizzontali (solai) in latero-cemento, mentre quello del tetto, che è formato da due falde inclinate parallele alla pubblica via, è costituito da travi in cemento del tipo "varese" e tavelloni, con manto di copertura in tegole marsigliesi delimitato sui lati inclinati da scossaline in rame, così come sono in rame anche i canali di gronda e i discendenti.

Il fabbricato secondario, ovvero quello delle pertinenze esclusive oggetto si sanatoria edilizia (cfr. *Allegato .05.a2. e .05.a2.a.*), è costituito dal solo piano terra in sono ubicati quattro piccoli vani ad uso legnaia, serra ed uno ad uso di ingresso (lavatoio) comune -come denominati negli elaborati progettuali e catastali- dove però attualmente quest'ultimo risulta un tutt'uno per aver inglobato la superficie di uno dei vani ad uso legnaia attraverso la demolizione parziale del tramezzo divisorio inserendovi un piccolo forno a legna, oltre ad altre attrezzature per la preparazione e cottura di cibi quali una cucina a gas ed una stufa a legna lasciando in essere il pilozzo del lavatoio ed un piccolo camino, utilizzando sempre anche come ingresso-lavatoio o ambito di uso comune alle u.i. di cui ai sub. 10 e 12 come censito.

Le pareti sono realizzate in muratura di tufo in foglio, ad eccezione di un vano che indicato come legnaia negli elaborati catastali, è ora utilizzato quale "serra" come autorizzato in sanatoria (cfr. *Allegato .05.a2.a.*) del quale, tre pareti sono in struttura metallica vetrata (ferro e vetri); il "solaio" del tetto, costituito da una falda ad unica pendenza, è in travetti di laterizio armato del tipo a traliccio sormontati da tavelloni e dal manto di copertura in tegole "marsigliesi".

CARATTERISTICHE INTERNE

Le caratteristiche di finitura interne delle u.i. pignorate possono riassumersi per categoria e destinazione d'uso di appartenenza, ovvero in abitazioni e loro pertinenze esclusive (e comuni), in garage, e in parti comuni (corpo scala e centrale termica), mentre la per quanto riguarda la loro composizione e consistenza queste saranno elencate per ciascuna u.i. ed indicate nel lotto di appartenenza.

APPARTAMENTI AL P. 1°: N. 120 SUB 10 E N. 120 SUB 11 - E AL P. 2°: N. 120 SUB. 12 ...

Facendo seguito a quanto indicato all'inizio di pag. 4, per quanto riguarda le abitazioni vere e proprie al piano primo e secondo, le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pareti: intonacate e, tinteggiate (alcuni vani, con carta da parati) ad eccezione delle parti rivestite in piastrelle di grés ceramico dei bagni e parzialmente delle cucine;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in marmitte di graniglia per i due appartamenti al piano 1° e in piastrelle di gres ceramico per l'appartamento al piano 2°;
- rivestimenti: limitati ad una altezza di mt. 1,50 ca., in piastrelle di grés smaltate per le pareti dell'angolo cottura nei vani della cucina e del bagno dei due appartamenti al piano 1° e, ad un'altezza di mt. 1,60 e mt. 2,30 ca. in piastrelle di gres smaltato, rispettivamente per la cucina e il bagno dell'appartamento al piano 2°;
- battiscopa: in marmo "trani" per i due appartamenti al piano 1° e, in grés ceramico per l'appartamento al piano 2°;
- infissi di porte interne: tamburate in legno di mogano trattato al naturale con impregnante trasparente;
- infissi di finestre: in legno di pino di svezia trattato al naturale con impregnante trasparente e vetro semidoppio, i quali sono dotati di serrande avvolgibili esterne in pvc.;
- portoncini d'ingresso ad due ante in legno tamburato di mogano trattato al naturale con impregnante trasparente.

I bagni degli appartamenti al piano 1°, sono dotati dei seguenti elementi igienico sanitari :

- lavabo, vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet e vasca, in ceramica smaltata;

mentre il bagno dell'appartamento al piano 2° è dotato dei seguenti elementi igienico sanitari:

- lavabo incassato in apposito mobile, vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet, vasca e piatto doccia in ceramica smaltata e box doccia;

Gli impianti tecnologici sono i seguenti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia (centrale termica comune ubicata in apposito vano al piano Terra) alimentata a gasolio e con elementi radianti in ghisa; mentre invece l'impianto per la produzione di acqua calda e per la cucina è a gas metano.
- impianto idrico con approvvigionamento dal civico acquedotto.

Complessivamente, il tutto, è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

... E LORO PERTINENZE ESCLUSIVE AL P. T. E AL P. 3° (SOTTOTETTO).

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura delle pertinenze esclusive e comuni alle relative u.i. abitative di cui ai sub. 10 e 12 , queste possono così riassumersi:

- pareti e soffitti dell'ingresso -lavatoio al p. T , intonacati al grezzo e tinteggiati; mentre quelli della legnaia sono solo intonacati al grezzo e le pareti della serra sono con infissi in ferro e vetro;
- pavimenti dell'ingresso -lavatoio al p. T in piastrelle di gres, e gli altri a cemento;

per quanto riguarda invece le pareti, i soffitti e la pavimentazione delle pertinenze al p. 3° (piano sottotetto) ove sono ubicate le soffitte -con altezza max. (al colmo) di mt. 2,16 e min. (in gronda) di mt. 0,50- le stesse non sono rifinite con intonaco e pavimento, ma il tutto è costituito dallo stato rustico delle strutture verticali in muratura in tufo e, orizzontali con pavimento in cemento, e soffitto inclinato in travi "varese" e tavelloni).

Complessivamente, il tutto, è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

GARAGE AL P. T: N. 120 SUB 8 E N. 120 SUB 9.

Le due unità immobiliari destinate a garage con accessi carrabili e pedonali diretti dalla pubblica via Umbria, oltre che dall'interno del vano scala comune, sono utilizzate anche quali locali ripostigli di materiali e attrezzature varie domestiche. In particolare quello corrispondente alla particella n. 120 sub. 9 -in cui è ubicato il locale della Centrale Termica comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato quale Bene Comune Non Censibile- ed al quale si accede (solo pedonale) anche dall'esterno del fabbricato attraverso una porta ubicata sul lato posteriore dello opposto alla pubblica via, per circa la metà della sua superficie che separata da quella del garage ripostiglio con una tenda per l'intera altezza del locale, è utilizzato quale "taverna".

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pareti e soffitti: intonacati allo stato rustico e, tinteggiati;
- pavimenti: in "battuto di cemento liscio" per il garage-ripostiglio di cui alla particella n. 120 su. 8 e, in piastrelle di gres per il garage- ripostiglio-taverna di cui alla particella n. 120 su. 9;
- infissi di porte interne: tamburate in legno di mogano trattato al naturale con impregnante trasparente;
- infissi di porte esterne: serranda metallica del tipo basculante e, in legno verniciato per l'infisso del portoncino ubicato sul lato posteriore del garage di cui al sub. 9;
- infissi di finestre: in legno di pino di svezia trattato al naturale con impregnante trasparente e vetro semidoppio, i quali sono dotati di inferriatura di sicurezza verniciata.

Complessivamente, il tutto, è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Nelle TABELLE 1 e 2 (tabelle dei dati metrici di ciascuna u.i. componente ogni singolo lotto) che seguono, sono riportate per ciascun ambiente (vano e/o locale): il lotto di appartenenza; l'unità immobiliare censita; il piano al quale sono dislocati; la destinazione e/o utilizzazione; le dimensioni al netto delle murature; la relativa superficie utile appartenente alla superficie utile abitabile (s.u.a.) e/o alla superficie non residenziale (s.n.r.); la Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) corrispondente alla superficie Lorda di ciascuna u.i.; che moltiplicato per il coefficiente di ragguaglio alla destinazione d'uso determinano la Superficie Commerciale che sarà utilizzata quale parametro tecnico per la stima in risposta al quesito n. 9.

Le relative dimensioni superfici distinte in superficie utile abitabile (s.u.a.) e in superficie non residenziale (s.n.r.) nonché quella Lorda, sono state ricavate dalla restituzione grafica delle misure controllate con rilievo metrico diretto nel corso dei sopralluoghi esperiti -della cui elaborazione, per brevità, se ne omette l'allegazione alla presente relazione- riscontrandone la sostanziale corrispondenza agli elaborati progettuali (titoli abilitativi edilizi cfr. *Allegato .05.1. - 05.2. - 05.2a. - .05.3. - .05.4.*), e quella degli elaborati catastali con le planimetrie riportate

nelle relative schede planimetriche (cfr. Allegati .04.1a. - .04.2a. - .04.3a. - .04.4a. - .04.5a.).

In dette TABELLE, è quantificata la Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) relativa ai vani delle u.i. formanti i due lotti in cui è stato suddiviso il compendio immobiliare pignorato, i cui criteri di misurazione -in appresso riassunti- sono uniformati alla norma ex UNI 10750:2005 che definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.

Nel caso in esame, per il computo della Superficie Commerciale (parametro tecnico) degli immobili ad uso residenziale, sono considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote afferenti le superfici delle pertinenze -accessori diretti e/o indiretti- (balconi, garage, soffitte, legnaie, magazzini, ripostigli, ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) corrispondente alla superficie Lorda (L), è scaturito dall'applicazione dei seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Inoltre, per il computo delle superfici coperte e scoperte, si è tenuto conto dei seguenti criteri percentuali di ragguaglio alle destinazioni d'uso (coefficiente di riduzione) per determinare la Superficie Commerciale:

- ☛ 100% della S.C.V. (=L) dei vani abitativi;
- ☛ 25% della S.C.V. (=L) delle pertinenze esclusive (vani accessori indiretti);
- ☛ 50% della S.C.V. (=L) dei garage;
- ☛ 33% dei balconi;

facendo presente che non sono state prese in considerazione quelle dei Beni Comuni Non Censibili, la cui superficie, pro-indiviso, spetta di diritto a tutte le u.i. intestate, come riassunto nelle tabelle che seguono per ciascun lotto:

TABELLA DEI DATI METRICI - LOTTO N.ro 1 -														
n.ro Lotto	U.I.	piano	ambiente	dimensioni			superficie utile		S.C.V. sup. Lorda	coeff. di rid.	Superficie Commerciale			
				m l	x	m l	s.u.a.	s.n.r.						
				m q	x	m q	m q	m q						
1	N. 120/10	I	ingresso	1,08	x	1,77	=	1,91	59,20	1,00	59,20			
			corridoio	0,34	x	1,17	=	0,40						
			cucina	1,28	x	3,20	=	4,10						
			camera 1	3,88	x	3,25	=	12,61						
			camera 2	0,33	x	1,37	=	0,45						
			bagno	2,81	x	3,20	=	8,99						
			balcone cucina	4,21	x	3,78	=	15,91						
			serra	1,63	x	1,80	=	2,93						
			legnaia	1,08	x	1,48	=	1,60						
			ingresso-lavatoio 1/2 in comune col sub. 12	1,10	x	3,60	=	3,96						
	N. 120/11	I	superficie come da suddivisione catastale					3,35	7,60	59,20	1,00	59,20		
			soffitta esclusiva					3,30	7,60					
			1/2 in comune col sub. 12					3,54	3,95					
			ingresso	4,26	x	10,53	=	44,86	52,06					
			corridoio	2,28	x	10,53	=	12,00	13,65					
			cucina	1,08	x	1,77	=	1,91	59,20				1,00	59,20
			camera 1	0,34	x	1,17	=	0,40						
			camera 2	1,28	x	3,20	=	4,10						
			bagno	3,88	x	3,25	=	12,61						
			balcone cucina	0,33	x	1,37	=	0,45						
garage	2,81	x	3,20	=	8,99									
garage-ripostiglio-taverna	4,21	x	3,78	=	15,91									
soffitta esclusiva	1,63	x	1,80	=	2,93									
1/2 in comune col sub. 12	1,08	x	1,48	=	1,60									
garage-ripostiglio-taverna	1,10	x	3,60	=	3,96	3,96	0,33	1,31						
N. 120/9	I	garage	4,10	x	8,90	=	36,49	48,68	0,50	24,34				
		garage-ripostiglio-taverna	2,80	x	1,80	=	5,04							
sommano le superfici:							97,81	116,50	252,26		164,67			

TABELLA DEI DATI METRICI - LOTTO N.ro 2 -										
n.ro lotto	U.I.	piano	ambiente	dimensioni		superficie utile		S.C.V. sup. Lorda	coeff. di rid.	Superficie Commerciale
				m l	m l	m q	m q			
2	N. 120/12	2	ingresso	2,24	x 2,71	=	6,07	118,10	1,00	118,10
				0,67	x 1,00	=	0,67			
			disimp. zona giorno	1,42	x 2,01	=	2,85			
			tinello	4,15	x 3,78	=	15,69			
			cucina	2,68	x 1,99	=	5,33			
			soggiorno	4,21	x 4,50	=	18,95			
			disimp. zona notte	1,21	x 2,96	=	3,58			
			camera 1	4,24	x 3,83	=	16,24			
			camera 2	2,90	x 2,93	=	8,50			
			camera 3	4,14	x 3,47	=	14,37			
			bagno	2,23	x 2,25	=	5,02			
			balcone tinello			=	7,96			
			balcone camera 3			=	7,96			
			legnaia			=	2,17			
			legnaia			=	3,11			
			ingresso-lavatoio 1/2 in comune col sub. 12			=	3,54			
			3	N. 120/8	T	soffitta esclusiva	4,26			
1/2 in comune col sub. 12	2,28	x 10,53				=	12,00	13,65		
sommano le superfici:				97,26			124,20	118,10		168,30

risposta al quesito 2

.....documentazione ipotecaria...

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (già Conservatoria dei RR.II.) in data 19 e 25 .03.2013 per gli aggiornamenti delle visure ipotecarie con repertori aggiornati al 18 e 25 .03.2013 a partire dal 01.04.2012, relativamente al Sig. "... OMISSIS ..." (cfr. Allegato .06.1a. e .06.1b.) e al Sig. "... OMISSIS ..." (cfr. Allegato .06.2a. e .06.2b.), è stato possibile appurare che, oltre a quanto riportato nella documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente (cfr.) ed effettuata per il periodo compreso tra il 01.10.1991 e il 19.04.2012, per la sola ricostruzione dell'individuazione della proprietà degli immobili pignorati, vanno rilevate nuove formalità, trascritte dopo la data del pignoramento (10.01.2012) e che, riportate in corsivo, sono riassunte unitamente a quelle prodotte dal creditore precedente nel seguente elenco delle formalità di interesse:

TRASCRIZIONI				
NOTA del	N.ro Reg. Part.	N.ro Reg. Gen.	tipo atto	a favore di
17.02.2012	3293	4335	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. N. 7/2012 del 10.01.2012	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
27.12.2012	21569	28772	VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO TRIBUNALE DI PERUGIA Rep. N. 3082/2012 del 18.12.2012	"... OMISSIS ..."
ISCRIZIONI				
10.07.1999	3876	15444	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO Rep. N. 60625 del 28.06.1999 PREVITI FRANCESCO Notaio in Sarteano (SI)	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
20.10.2005	9004	34942	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Rep. N. 60625 del 28.06.1999 PREVITI FRANCESCO Notaio in Sarteano (SI)	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
06.05.2010	2459	11783	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO Rep. N. 1974/1514 del 30.04.2010 CANAPE ALBERTA Notaio in Città della Pieve (PG)	CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA

risposta al quesito 3

.....accatastamento...

Le unità immobiliari pignorate, riassunte nella *TABELLA RIASSUNTIVA* a pag. 6, sono regolarmente censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città della Pieve in provincia di Perugia, con gli identificativi più volte citati così come risultano dalle copie di visura e delle schede planimetriche allegate (cfr. serie di *Allegati .04.*). alle quali si rimanda, precisando, come in precedenza descritto, che le stesse planimetrie corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

risposta al quesito 4

.....utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico...

Da indagini esperite presso l'Area Urbanistica del Comune di Città della Pieve, circa l'utilizzazione dei beni immobili pignorati -raggruppati in tre lotti- prevista dal relativo strumento urbanistico comunale, è risultato che, nella cartografia del vigente Piano Regolatore Generale (*VARIANTE GENERALE* dic. 1994) del suddetto Comune, di cui alla TAV. N. 5: *DISCIPLINA URBANISTICA PO BANDINO*, allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 17 LUG. 1998 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'Umbria n. 273 il 22 MAGGIO 1998, il compendio immobiliare pignorato (unità immobiliari) ricadono in zona omogenea urbanistica definita col simbolo "BR" come meglio definita nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, all'ART. 14BIS - *DISCIPLINA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO -BR* (cfr. *Allegato .05.b.*).

risposta al quesito 5

.....conformità urbanistica...

Le u.i. pignorate sopra descritte, che come precisato fanno parte di un unico fabbricato di civile abitazione e che, per quanto si è potuto accertare e riscontrare, risulta sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Città della Pieve, di seguito si elencati, ad eccezione di una variazione interna relativa al vano del bagno al piano 2°, che, autorizzato nel progetto di "SOPRAELEVAZIONE DEL PROPRIO FABBRICATO ..." (cfr. *Allegato .05.1.*) unitamente e affiancato ad un piccolo vano ripostiglio ma che in realtà non è stato realizzato. Tale variazione non si configura quale difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato trattandosi appunto di opere interne che, considerate quali attività libere, non sono sottoposte al rilascio di alcun titolo abilitativo, e comunque, detta variazione, ovvero, l'intera u.i., è stata correttamente rappresentata nella relativa scheda planimetrica (cfr. *Allegato .04.1a.*) corrispondente allo stato di fatto.

✍ Autorizzazione prot. n. 8944 del 12.07.1969 (pratica edilizia n. 12/69 relativa a lavori per la "SOPRAELEVAZIONE DEL PROPRIO FABBRICATO ...") -cfr. *Allegato .05.1.-*;

✍ Autorizzazione prot. n. 7519 del 02.11.1991 (pratica edilizia n. 294/91 relativa a lavori per la "REALIZZAZIONE IMPIANTO GAS METANO PER ACQUA CALDA INSTALLAZIONE DELLE CASSETTE NELLA RECINZIONE ESTERNA DEL FABBRICATO") -cfr. *Allegato .05.3.-*;

✍ Autorizzazione prot. n. 4201 del 02.07.1994 (pratica edilizia n. 120/94 relativa a lavori per la "SOSTITUZIONE CANALI DI GRONDA E DELLE CALATE") -cfr. *Allegato .05.4.-*;

✍ Concessione in Sanatoria del 18.04.1993 (condono edilizio L. 47/85 pratica n. 273/86 relativa a lavori di "ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE -degli accessori al piano terra- ABUSIVAMENTE REALIZZATI ...") -cfr. *Allegato .05.2.-*;

✍ Concessione in Sanatoria del 04.10.1994 -in variante alla precedente- (condono edilizio L. 47/85 pratica n. 273/86 relativa a lavori di "ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE -degli accessori al piano terra- ABUSIVAMENTE REALIZZATI...") -cfr. Allegato.05.2a.-.

risposta al quesito 6

.....divisibilità e formazione dei lotti...

Trattandosi di porzioni immobiliari ubicate in un unico fabbricato e costituite dalle sopraccitate cinque distinte u.i. (tre abitazioni e due garage) autonome e ben identificabili con l'attribuzione di propri numeri di particella, subalterno e rendita con diritti spettanti su tutte le parti comuni indicate nell'Elaborato planimetrico quali Beni Comuni Non Censibili con la particella n. 120 sub. 6 (cfr. Allegato .04.c)-, le stesse possono costituire lotti separati e indipendenti corrispondenti alle suddette cinque u.i. .

Nonostante ciò, per ovvi motivi economici e pratici e, in virtù della particolare configurazione della zona in cui è ubicato il fabbricato, si è ritenuto opportuno formare soltanto **due lotti** in modo tale da associare alle u.i. abitative, quelle destinate a garage, in altre parole di consentire, soprattutto da un punto di vista urbanistico, la disponibilità diretta di posti auto (garage) quale pertinenza sostanziale e integrante dell'unità immobiliare (i) abitativa (e).

I due lotti, quindi, con riferimento a quanto già descritto e indicato nella *risposta al quesito 1.1.) individuazione dei beni ...* e alle *TABELLE dei dati metrici*, possono essere così formati e riassunti:

LOTTO N^{RO} 1
due appartamenti al p. 1° di cui al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10, e n. 120 sub. 11 con pertinenze esclusive al p.T e 3° e, un garage al p. T di cui al Foglio 8, particella n. 120 sub. 9.

Ovvero, porzioni di fabbricato urbano, con tutti i diritti spettanti sui Beni Comuni Non Censibili della corte, centrale termica, ingresso e vano scala, indicati e individuati nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 6 e composte da locali:

- con destinazione abitativa formanti due distinti appartamenti, che si sviluppano, ciascuno, al piano primo del fabbricato suddetto con ingressi indipendenti disimpegnati dal vano scala comune (quale B.C.N.C. a tutti i subalterni individuati col sub. 6), su una superficie lorda di mq. 59,20 oltre ad un balcone di mq. 3,96 e composti dai seguenti vani:
 - un ingresso di mq. 2,30; un corridoio-disimpegno di mq. 4,10; un bagno di mq. 4,54; una cucina-pranzo di mq. 13,06 con balcone di mq. 3,96 che affaccia sulla suddetta pubblica via, e due camere da letto: camera 1 di mq. 15,90 e, camera 2 di mq. 9,00;
- relative pertinenze esclusive (per la sola u.i di cui al n. 120 sub. 10) al p. T e 3°, costituite, rispettivamente, da:
 - una serra di mq. 3,35; una legnaia (attuale forno) di mq. 3,30 oltre alla metà della superficie (mq. 3,54) dell'ingresso-lavatoio in comune col sub. 12 (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 7);
 - una soffitta sottotetto di mq. 44,86 oltre alla metà della superficie (mq. 12,00) della soffitta e passaggio in comune col sub. 12;
- con destinazione non abitativa costituita dal garage al p. T di mq. 41,53 (u.i. non abitativa con accesso in via Umbria senza numero civico censita al Foglio 9, particella n. 120 sub. 9 utilizzato anche come "ripostiglio e taverna").

LOTTO N^{RO} 2.....

un appartamento al p. 2° di cui al Foglio 8, particella n. 120 sub. 12 + pertinenze esclusive al p.T e 3° e un garage al p. T di cui al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8.

Ovvero, porzioni di fabbricato urbano, con tutti i diritti spettanti sui Beni Comuni Non Censibili della corte, centrale termica, ingresso e vano scala, indicati nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 6 e composte da locali:

- con destinazione abitativa formanti un appartamento, che si sviluppa al piano secondo del fabbricato suddetto con ingresso indipendente disimpegno dal vano scala comune (quale B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui al sub. 6), su una superficie lorda di mq. 118,10 oltre a due balconi di mq. 7,86 ciascuno e composto dai seguenti vani:
 - un ingresso di mq. 6,73; un disimpegno zona giorno di mq. 2,85; un tinello-pranzo di mq. 15,69 con balcone di mq. 7,96 che affaccia sulla suddetta pubblica via; una cucina di mq. 5,33; un soggiorno di mq. 18,95; un disimpegno zona notte di mq. 3,58; tre camere da letto: camera 1 di mq. 16,24; camera 2 di mq. 8,500; camera 3 di mq. 14,37 con balcone di mq. 7,96 che affaccia sulla suddetta pubblica via; un bagno (fronte ingresso) di mq. 4,54;
- relative pertinenze esclusive, al p. T e 3°, costituite, rispettivamente, da:
 - una legnaia di mq. 2,17; una legnaia di mq. 3,11 oltre alla metà della superficie (mq. 3,54) dell'ingresso-lavatoio in comune col sub. 10 (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico col sub. 7);
 - una soffitta sottotetto di mq. 44,86 oltre alla metà della superficie (mq. 12,00) della soffitta e passaggio in comune col sub. 10;
- con destinazione non abitativa costituita dal garage al p. T di mq. 42,60 (u.i. non abitativa con accesso in via Umbria senza numero civico censita al Foglio 9, particella n. 120 sub. 8 utilizzato anche come "ripostiglio").

risposta al quesito 7

..... disponibilità dei beni.....

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluoghi, alla data della presente, la proprietà delle porzioni immobiliari pignorate (u.i.) non risulta più in capo ai soggetti sottoposti ad esecuzione immobiliare, anche se da essi utilizzata e abitata, in quanto dal 27.12.2012, ovvero, in data successiva a quella dell'atto di pignoramento del 10.01.2012, la suddetta proprietà risulta intestata ad un soggetto non esecutato, a seguito dell'intervenuta usucapione effettuata con PROCEDURA DI MEDIAZIONE N. 714/2012 R.G. della FONDAZIONE FORENSE DI PERUGIA, OMOLOGATA DAL TRIBUNALE DI PERUGIA IL 18.12.2012 (PROCEDIMENTO V.G. N. 180/2012) CRON. 2493 - REP. 3082 e trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE, Ufficio Provinciale di PERUGIA -Territorio, servizio di pubblicità immobiliare: il 27.12.2012 al n° 28772 di Reg. generale e n° 21569 di Reg. particolare.

(Si precisa che copia di detta documentazione è già in atti nella presente procedura esecutiva in quanto allegata all'istanza dello scrivente CTU depositata il 04.02.2013, e quindi se ne omette di allegarla nuovamente).

risposta al quesito 8

..... esistenza di vincoli.....

Non esiste alcuno dei vincoli previsti nel presente quesito.

risposta al quesito 9

.....determinazione del valore di stima...

I beni immobili sono valutati col metodo sintetico comparativo determinando due parametri: uno tecnico ed uno economico.

Il parametro tecnico, per ogni singolo bene di ciascun lotto sopradescritto, è così individuato:

- ☐ nella Superficie Commerciale espressa al metro quadrato (cfr. TABELLE dei dati metrici 1 e 2) e pari a:
 - ✍ per il LOTTO N^{RO} 1: mq. 164,67 (di cui utile abitabile -al netto delle murature- mq 97,81 suddivisa in due appartamenti indipendenti);
 - e,
 - ✍ per il LOTTO N^{RO} 2 : mq. 168,30 (di cui utile al netto -al netto delle murature- mq 97,26).

Per il parametro economico, si è ritenuto congruo individuarlo nel seguente valore unitario per metro quadrato di Superficie Commerciale (omnicomprensivo delle varie superfici residenziali e non) di:

- euro 100,00 per metro quadrato di Superficie Commerciale -in ciò tenendo conto della superficie ragguagliata occupata dalle murature perimetrali ed interne per entrambe i LOTTI come determinata nelle rispettive tabelle-;

Il parametro economico è stato determinato, anche in via di confronto, sulla scorta di ricerche di valori di mercato per beni simili esperite presso i siti web di operatori immobiliari territoriali; attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2012 riportate nella banca dati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Città della Pieve (PG), nonché, in considerazione dell'ubicazione e vicinanza ad infrastrutture principali, della destinazione d'uso, dello stato di manutenzione e conservazione, del grado di finiture degli interni e degli esterni, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci incidenti sul valore dei beni, e con l'introduzione di correttivi dettati dalla particolarità di ogni bene oggetto di stima e da quanto sopra esposto.

Pertanto, il valore di stima di ogni singolo lotto, composto dai beni immobili pignorati come sopra individuati, sarà determinato dall'applicazione del parametro tecnico al parametro economico, ottenendo i seguenti valori di stima:

- ☞ per il LOTTO N^{RO} 1, come sopra descritto e composto:
Superficie Commerciale di mq 164,67 x €/mq 100,00 = € 181 137,00
- ☞ per il LOTTO N^{RO} 2, come sopra descritto e composto :
Superficie Commerciale di mq 168,30 x €/mq 100,00 = € 185 130,00

risposta al quesito 10

.....relazione catastale e INVIM...

In riferimento alla prima parte del quesito, "prepari la relazione catastale per la vendita ..." si rimanda all'allegato in foglio a parte: RELAZIONE CATASTALE DEL LOTTO N^{RO} 1 e N^{RO} 2 (cfr. all. .07. -allegato a parte-) "... foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, ..."; mentre, in riferimento alla seconda parte dello stesso quesito "..., determinando, ai fini INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa a detti fini.", non si procede alla risposta, in applicazione dell'Art. 8 -Soppressione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili- comma 1 (dal 1° gennaio 2002), della Legge 28 DICEMBRE 2001, N. 448 (G.U. 29.12.2001, n. 301-suppl.).

L'INVIM (imposta comunale sull'Incremento di Valore degli Immobili) in forza della legge n. 421/1992 non è più in vigore dal 1° gennaio 1993, tuttavia, per il decennio successivo al 31 dicembre 1992 e fino alla data del 31 dicembre 2001, tale imposta andava pagata per la parte maturata fino a tale data.

risposta al quesito II

.....regime fiscale nel caso che il debitore sia una società...

I beni immobili oggetto del procedimento risultano intestati a persone fisiche non riconducibili ad alcun tipo di società.

Orvieto, 04 aprile 2013

il CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO
CLAUDIO CRUCIANI
.GEOMETRA.

segue elenco *ALLEGATI*

elenco *ALLEGATI*

(cfr. fascicolo a parte : *ALLEGATI* alla Relazione di C.T.U.)

- All. .01. Mail del 13.12.2012.
- All. .02.a. Comunicazione per operazioni peritali di ctu del 07.11.2012 (racc. a mano ricevuta il 08.11.2012).
- All. .02.b. Comunicazione per operazioni peritali di ctu del 01.02.2013 (racc. a mano ricevuta il 02.02.2013).
- All. .02.c. Comunicazione per operazioni peritali di ctu del 22.02.2013 (racc. a mano ricevuta il 25.02.2013).
- All. .03. Verbale di sopralluogo del 25.02.2013.
- All. .04. Estratto di mappa del Foglio 8 del Comune di Città della Pieve;
- All. .04.a. Visura catastale Elenco immobili;
- All. .04.b. Visura catastale Elenco dei subalterni assegnati;
- All. .04.c. Scheda planimetrica dell'Elaborato planimetrico del fabbricato al Foglio 8, particella n. 120;
- All. .04.1. Visura catastale storica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8;
- All. .04.2. Visura catastale storica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 9;
- All. .04.3. Visura catastale storica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10;
- All. .04.4. Visura catastale storica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 11;
- All. .04.5. Visura catastale storica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 12;
- All. .04.1a. Scheda planimetrica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8;
- All. .04.1a. Scheda planimetrica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 9;
- All. .04.1a. Scheda planimetrica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10;
- All. .04.1a. Scheda planimetrica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 11;
- All. .04.1a. Scheda planimetrica dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 12;
- All. .04.1 bis. Visura catastale dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 8;
- All. .04.2 bis. Visura catastale dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 9;
- All. .04.3 bis. Visura catastale dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 10;
- All. .04.4 bis. Visura catastale dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 11;
- All. .04.5 bis. Visura catastale dell'u.i. al Foglio 8, particella n. 120 sub. 12;
- All. .05.a. Richiesta di visure ed estrazione di copie pratiche edilizie ..., con relativo elenco della documentazione consegnata (c/o Area Urbanistica del Comune di Città della Pieve).
- All. .05.b. Estratti dal vigente P.R.G. e N.T.A. del Comune di Città della Pieve.
- All. .05.1. Autorizzazione prot. n. 8944 del 12.07.1969 (pratica edilizia n. 12/69 relativa a lavori per la "SOPRAELEVAZIONE DEL PROPRIO FABBRICATO ...").
- All. .05.2. Concessione in Sanatoria del 18.04.1993 (condono edilizio L. 47/85 pratica n. 273/86 relativa a lavori di "ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE -degli accessori al piano terra- ABUSIVAMENTE REALIZZATI ...").
- All. .05.2a. Concessione in Sanatoria del 04.10.1994 -in variante alla precedente- (condono edilizio L. 47/85 pratica n. 273/86 relativa a lavori di "ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE -degli accessori al piano terra- ABUSIVAMENTE REALIZZATI ...").
- All. .05.3. Autorizzazione prot. n. 7519 del 02.11.1991 (pratica edilizia n. 294/91 relativa a lavori per la "REALIZZAZIONE IMPIANTO GAS METANO PER ACQUA CALDA ISTALLAZIONE DELLE CASSETTE NELLA RECINZIONE ESTERNA DEL FABBRICATO").
- All. .05.4. Autorizzazione prot. n. 4201 del 02.07.1994 (pratica edilizia n. 120/94 relativa a lavori per la "SOSTITUZIONE CANALI DI GRONDA E DELLE CALATE").
- All. .06.1a-1b. visure ipotecarie per nominativo e note, aggiornate al 19.03.2013.
- All. .06.2a-2b. visure ipotecarie per nominativo e note, aggiornate al 25.03.2013.
- All. .07. Repertorio fotografico.
- All. .08. Relazione catastale (cfr. allegato a parte).

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO N° 1

Diritti di proprietà su porzioni di fabbricato urbano situato in Comune di Città della Pieve .PG. località Pò Bandino, via Umbria n. 13, comprensivi di quelli spettanti sulle parti comuni della corte, centrale termica, ingresso e vano scala - indicati quali Beni Comuni Non Censibili e individuati nella scheda planimetrica dell'Elaborato Planimetrico col sub. 6- e composte da:

→ unità immobiliari a destinazione abitativa formanti due distinti appartamenti censiti al Catasto dei Fabbricati al:
→ Foglio 8, particella n. 120 sub. 10, piano T-1°-3°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita di € 348,61;

e al:

→ Foglio 8, particella n. 120 sub. 11, piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita di € 278,89; che si sviluppano al piano primo del fabbricato suddetto con ingressi indipendenti disimpegnati dal vano scala comune e composti, ciascuno, da: un ingresso, un corridoio-disimpegno, un bagno, una cucina-pranzo con balcone che affaccia sulla pubblica via (Umbria), e due camere da letto; e relative pertinenze esclusive (per la sola u.i. di cui al n. 120 sub. 10) al p. T e 3°, costituite, rispettivamente, da: una serra, una legnaia (*attualmente ad uso forno*) oltre alla metà della superficie dell'ingresso-lavatoio in comune col sub. 12 (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato Planimetrico col sub. 7); e da: una soffitta sottotetto, oltre alla metà della superficie adibita a soffitta e passaggio (in comune col sub. 12);

e da:

→ unità immobiliare con destinazione non abitativa costituita da un garage al p. T (u.i. utilizzata anche come "ripostiglio e taverna") con accesso da via Umbria senza numero civico, censita al Catasto dei Fabbricati al:

→ Foglio 8, particella n. 120 sub. 9, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 39, rendita di € 82,58.

Confini: via Umbria (lato Est); proprietà intestate a ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ... (lati Nord e Ovest), e ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ... (lato Sud), salvo altri.

PREZZO BASE : ... € 181 000,00-

LOTTO N° 2

Diritti di proprietà su porzioni di fabbricato urbano situato in Comune di Città della Pieve .PG. località Pò Bandino, via Umbria n. 13, comprensivi di quelli spettanti sulle parti comuni della corte, centrale termica, ingresso e vano scala - indicati quali Beni Comuni Non Censibili e individuati nella scheda planimetrica dell'Elaborato Planimetrico col sub. 6- e composte da:

→ una unità immobiliare a destinazione abitativa formante un appartamento, censita al Catasto dei Fabbricati al:

→ Foglio 8, particella n. 120 sub. 12, piano T-2°-3°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita di € 522,91;

che si sviluppa al piano secondo del fabbricato suddetto con ingresso indipendente disimpegnato dal vano scala comune composta da: un ingresso, un disimpegno per la zona giorno, un tinello-pranzo con balcone che affaccia sulla suddetta pubblica via (Umbria), una cucina, un soggiorno, un disimpegno per la zona notte, tre camere da letto di cui una con balcone che affaccia sulla suddetta pubblica via (Umbria) e un bagno (fronte ingresso); con relative pertinenze esclusive, al p. T e 3°, costituite, rispettivamente, dai seguenti vani: due legnaie, oltre alla metà della superficie dell'ingresso-lavatoio in comune col sub. 10 (individuato nella scheda planimetrica dell'Elaborato Planimetrico col sub. 7); e da: una soffitta sottotetto oltre alla metà della superficie adibita a soffitta e passaggio in comune col sub. 10;

e da:

→ unità immobiliare con destinazione non abitativa costituita da un garage al p. T (u.i. utilizzata anche come "ripostiglio") con accesso da via Umbria senza numero civico, censita al Catasto dei Fabbricati al:

→ Foglio 8, particella n. 120 sub. 8, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 41, rendita di € 86,82.

Confini: via Umbria (lato Est); proprietà intestate a ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ... (lati Nord e Ovest), e ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ... (lato Sud), salvo altri.

PREZZO BASE : ... € 185 000,00-

Orvieto, 04 aprile 2013

il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
CLAUDIO CRUCIANI
.GEOMETRA.

. studio tecnico . Claudio cruciani . geometra .

Via Beato Angelico, 4 - 05018 Orvieto .TR - tel. e fax. 0763 344 448 - tel. 0763 616 214 - cell. 335 5910412

e-mail: claudio.cruciani@fiscali.it p.e.c.: claudio.cruciani@geopec.it



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

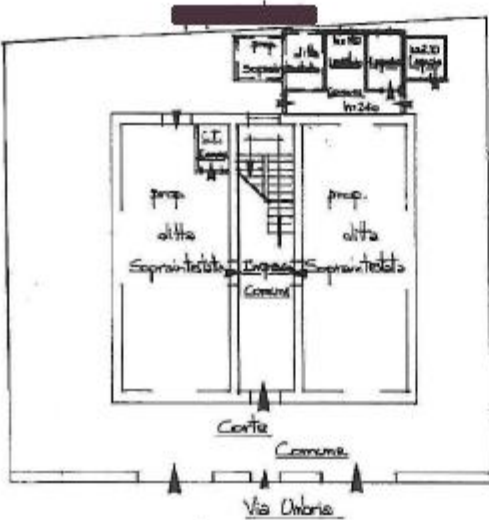
Lire 150

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939, N. 407)

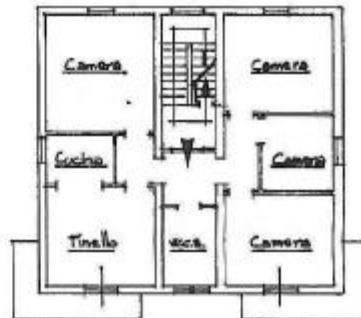
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Città della Pieve Via Umbria n° 13 Loc. Fo' Bandino

Ditta [redacted] prop per 1/2 e [redacted] prop per 1/2

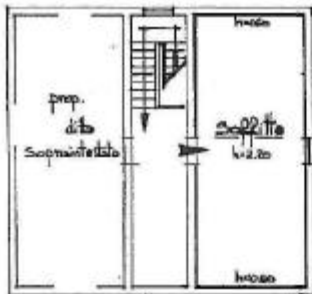
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia



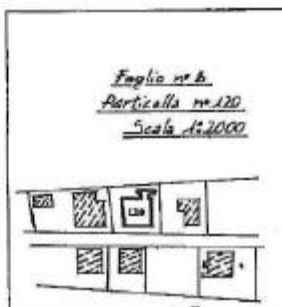
Piano terra
h.mnt. 3,25



Piano Secondo
h.mnt. 2,95



Piano Terzo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA 16 GEN. 1988
ROT. N° 10/88

NCEU
Foglio n° B Pila n° 120 sub n° 42



Compilata dal Perito
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Bruno Rocchini

Iscritto all'Albo dei P.A.
della Provincia di Perugia

DATA 16 GEN 1988
Firma [Signature]

CITTA' DELLA PIEVE (C744) - c. Foglio: 8 Particella: 120 - Subalterno 12 -
a. Fabbrianti - Situazione al 25/10/2012 - Comune di MERLA piano: 1-2-3



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

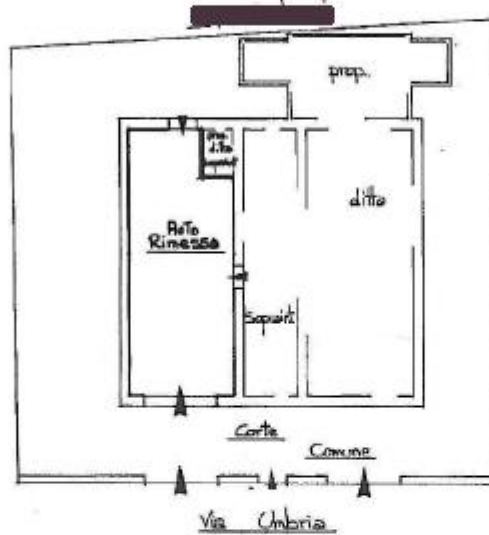
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Citta' della Pieve Via Umbria n°13, loc. Fo. Dandino

Ditta [redacted] prop per 1/2 e [redacted] prop per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA

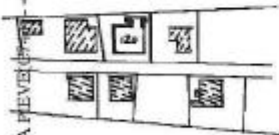


Piano terra
hmt. 3.25

20 - Subalterno 9 >

Foglio n° 8
Particella n° 20
Scala 1:2000

DELLA PIEVE di



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

16 GEN. 1988
10/88

NCEU
Foglio n° 8 P.la n° 20 Sub n° 9



Compilata dal Fento
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Bruno Paschini

Iscritto all'Albo dei PA
della Provincia di Perugia

DATA

16 APR. 1987

Firma

[Handwritten signature]

Data pubblicazione: 16/01/1988
P. fog. mac. 487



Data: 25/10/2012 - n. FG0299974 - Richiedente TRIBUNALE DI ORVIETO

Mod. B (Nuovo Conto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

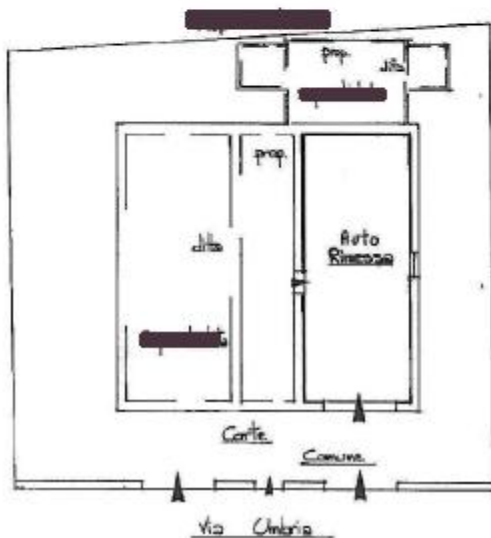
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1931, N. 150)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Città della Pieve Via Umbria n. 13 Loc. Pa' Bandino

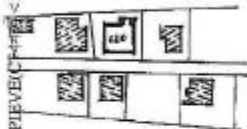
Ditta [redacted] prop. per 1/2 [redacted] prop. per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



Piano
Terra
hmt. 3.25

Foglio n. 8
Particella n. 120
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI L&E

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **16 GEN. 1988**
PROT. N°: **10/88**



NCEU
Foglio n° 8 P.la n° 120 Sub. n° 8

Compilata dal Perib
(Titolo, natura e ragione del servizio)
Bruno Rocchini

Iscritto all'Albo dei PA
della Provincia di Perugia n° [redacted]

DATA: **16 APR 1987**
Firma: [Signature]

1988 - 07/01/1988

in Tabelloni - Situazione al 25/10/2012 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE - Foglio: 8 - Particella n° 120 - Scala 1:2000

Data presentazione: 16/01/1988
F. - 10, 1041 - 452

25/10/2012 - EL. PG0299986 - Riordinante TRIBUNALE DI ORVIETO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

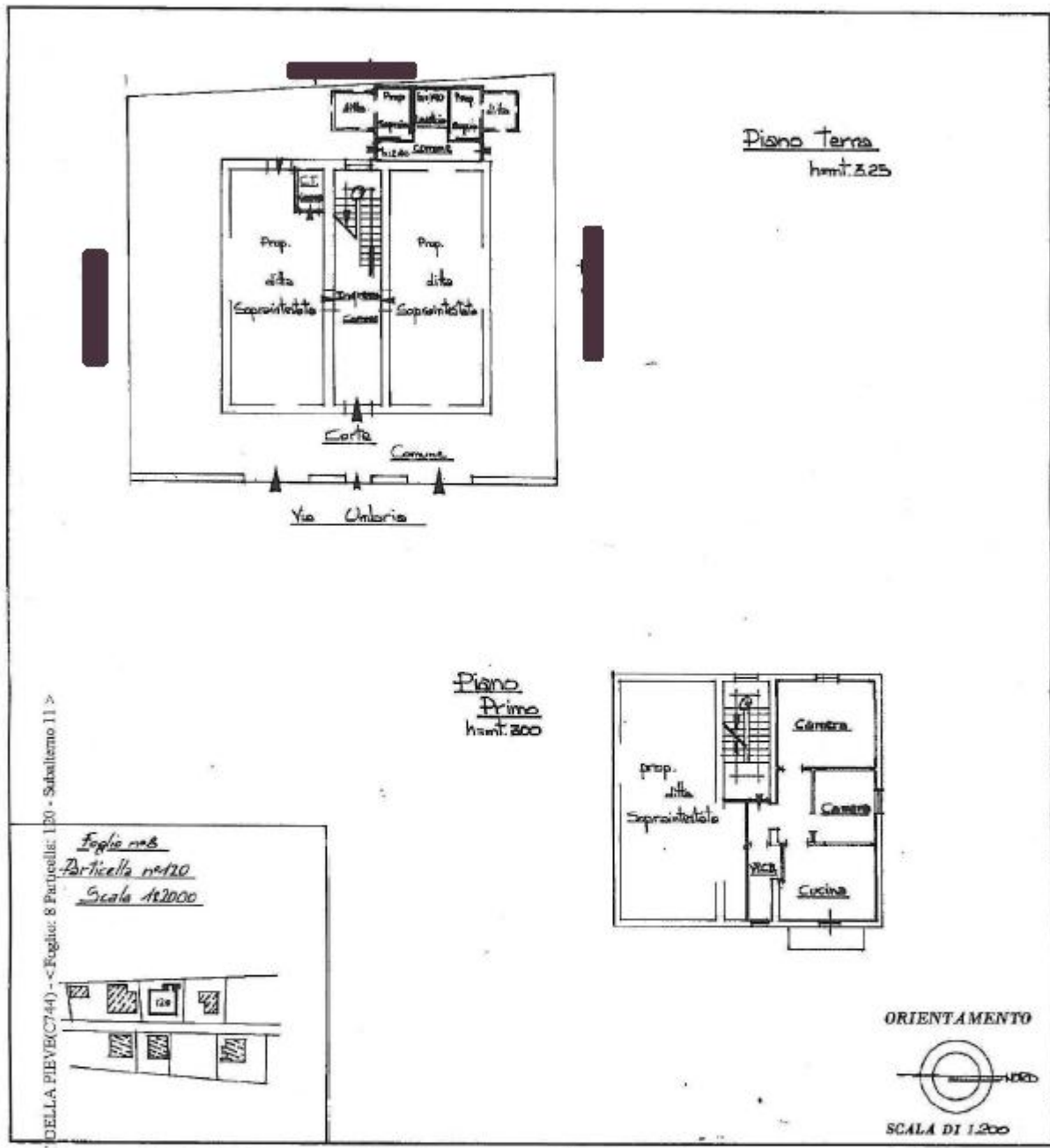
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

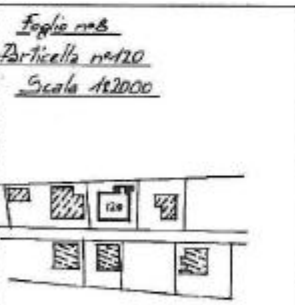
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETATO-ARROBIO 12 APRILE 1939, N. 607)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Città della Pieve via Umbria n°13 Loc. Pa' Bandino
Ditta [redacted] prop per 1/2 e [redacted] prop per 1/2
Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



Foglio n° 8 Particella n° 120 scala 1:2000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **16 GEN. 1988**
 PROT. N° **10/88**

Foglio n° 8 Pila n° 120 cubo n° 44

Compilata dal Perito Bruno Rocchini
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei PA
 della Provincia di Siens
 DATA **16 APR 1987**
 Firma [Signature]

PER. 10/10/1987

in Fabbricati - Situazione al 25/10/2012 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE (C744) - < Foglio: 8 Particelle: 120 - Subalterno 11 >

Data pubblicazione: 16/01/1988
P. n. 497



Data: 25/10/2012 - n. PG0299982 - Richiedente TRIBUNALE DI ORVIETO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

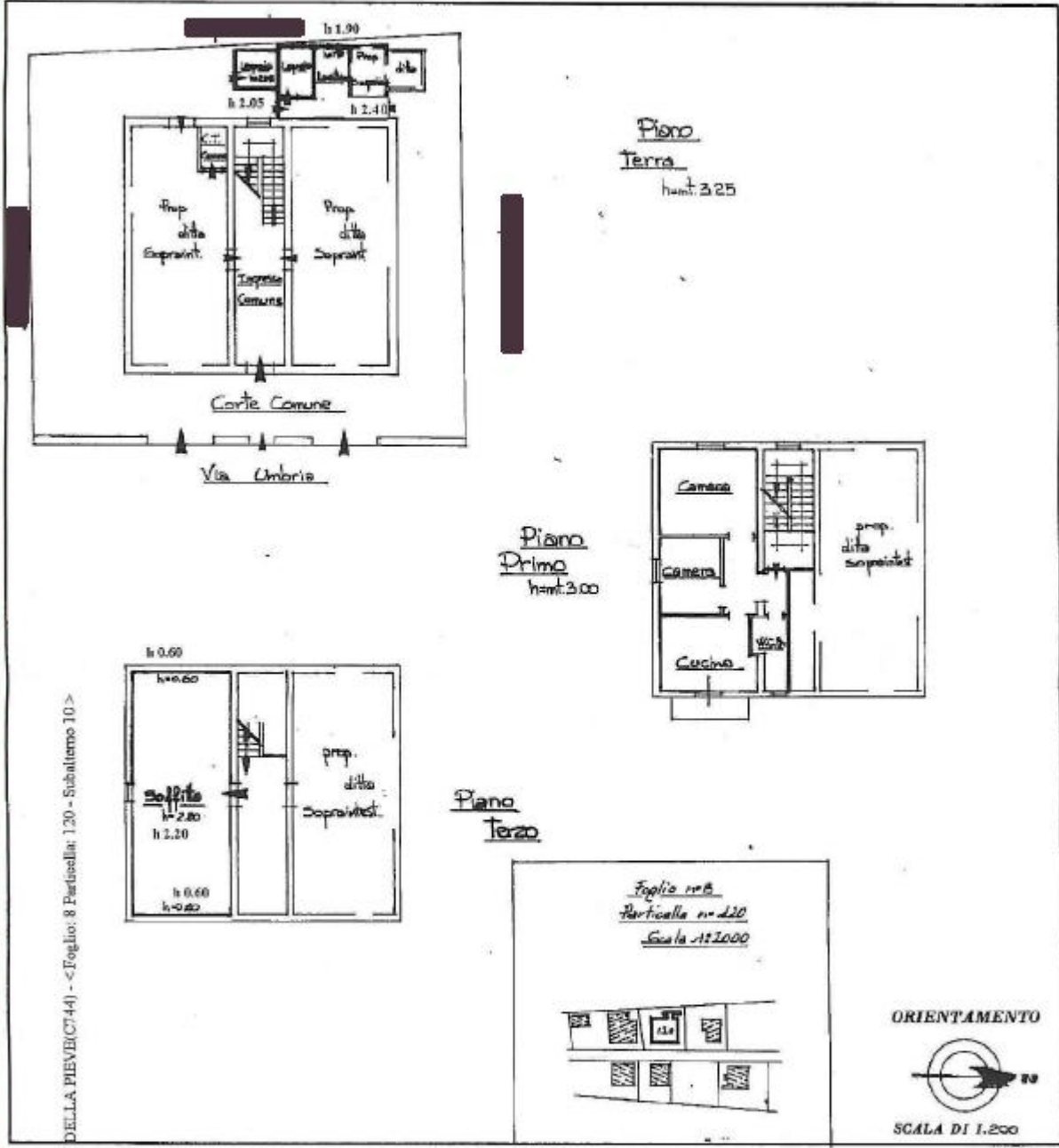
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 419)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Citta' della Pieve Via Umbria n.13 Loc. po:Bandino

Ditta [redacted] prop. per 1/8 e [redacted] prop. per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



DELLA PIEVE(C/44) - < Foglio: 8 Particella: 120 - Subaltemo 10 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **16 GEN. 1988**

PROT. n. **10/88**

NCEN

Foglio n. B Pila n. 120 sub. n. 10.



Compilata dal Perito
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Bruno Rocchini

Iscritto all'Albo dei PA
della Provincia di Siena

DATA: **16 APR 1987**

Firma: [Signature]

S.S. MICHAELI - 000

CITTÀ DELLA PIEVE

In Fabbriani - Situazione al 25/10/2012 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE (piano: 1-1-3)

Esterno fabbricato



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato



garage piano terra



garage piano terra



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano secondo



Piano secondo



Piano secondo



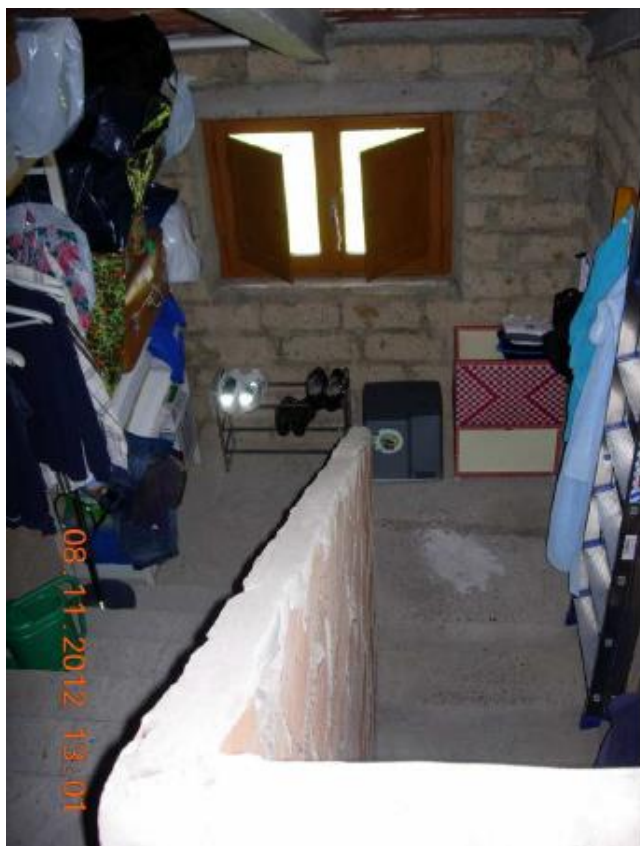
Piano secondo



Piano terzo (sottotetto)



Piano terzo (sottotetto)



Piano terzo (sottotetto)



Fabbricato secondario accessorio P T



Fabbricato secondario accessorio P T

