

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2012

GIUDICE: DOTT. F. BONATO

PARTE ATTRICE: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA.

PARTE CONVENUTA:..omissis.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. BAIocco Alessandro con studio in Orvieto Piazza Via Cesare Nebbia n. 10 in data 11 Febbraio 2013 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 della 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 sull'immobile;
- 3) Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento;
- 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 degli 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, formando in quest'ultimo caso i singoli lotti;
- 7) Indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento;
- 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;
- 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 relativa a 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.

1) QUESITO.

“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 della risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi”

Nel verbale di pignoramento immobiliare l'oggetto del procedimento sono i seguenti immobili:

1) appartamento in Piegaro (PG) posto al piano primo, composto da cucina, tre camere, tinello, bagno e wc nella corte comune, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro (PG) al **Foglio 42, particella 68 sub.12** (cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 332,34);

2) piccolo locale di metri quadrati 8 posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al **Foglio 42 particella 68 sub.1** (cat. C/2, classe 4, consistenza mq.8, rendita catastale Euro 12,39).

INTRODUZIONE ED UBICAZIONE DELL' PROPRIETA'

Le proprietà dei sig.ri....omissis..... fanno parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al 1967 ed ubicato nel centro storico del Comune di Piegaro e in particolare nella zona A1 "Centri di Valore Storico ed Ambientale" del Piano Regolatore Generale - Parte Operativa.

Il fabbricato con ingresso su via Roma è costituito al suo interno da diverse unità immobiliari, n.4 abitazioni, n.2 negozi e n.2 magazzini, si sviluppa su n. 4 piani fuori terra.

IL MAGAZZINO - FOGLIO 42 P.LLA 68 SUB.1.

L'unità immobiliare censita al **sub. 1 del foglio n.42 della particella 68** è posta al piano terra del fabbricato ed è costituita da un'unica stanza di mq. 8,64 utili (vedi Tav.D - Rilievo fotografico magazzino e vedi Tav.B - Estratto di mappa e rilievi grafici).

L'immobile è stato acquistato dagli attuali proprietari per mezzo di rogito del Notaio Mussolini Elisabetta con repertorio n.224/202 del 06/03/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al reg. part. 4399 del 11/03/2008, **piccolo locale di metri quadrati 8 posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio 42 particella 68 sub.1**, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.8, rendita catastale Euro 12,39 (vedi Tav.E - Documenti catastali).

L'ingresso principale avviene dalla via pubblica denominata via Roma al civico 50 e non al civico 54 come erroneamente indicato nella visura catastale. Il magazzino, attualmente, ha anche un ingresso secondario che avviene dall'androne condominiale al civico n.52 di via Roma.

Il locale è utilizzato come magazzino e versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti perimetrali del magazzino sono intonacate e tinteggiate. Sia sulle pareti che sul pavimento sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita dalle fondazioni. Il solaio del soffitto è costituito da una struttura in legno e pannelle tinteggiate completamente di bianco. La pavimentazione in cotto risulta di vecchia data; gli infissi esterni ed interni sono in legno.

In quanto ad impianti all'interno del magazzino troviamo solo quello elettrico realizzato con tubi rigidi in plastica fuori traccia. Al momento del sopralluogo non erano presenti l'impianto di riscaldamento ed idrico.

Confini catastali del sub.1 del foglio n.42 della particella 68: Via Roma, ingresso condominiale,omissis... salvo altri.

ABITAZIONE - FOGLIO 42 P.LLA 68 SUB.14 GRAFFATA CON LA P.LLA 1304 SUB.1.

L'unità immobiliare in questione adibita e censita come abitazione è posta al piano primo, con accesso dal civico 52 di via Roma nel Comune di Piegaro. Attualmente l'immobile è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Piegaro (PG) al foglio n.42 p.la 68 sub.14 graffata con la p.la 1304

sub.1 del foglio 42, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.306,78, intestato a.....omissis.... (vedi Tav.E - Documenti catastali). La variazione catastale che ha modificato gli identificativi dell'abitazione si è resa necessaria in quanto, come citato nel rogito, il w.c. nella corte comune ricade su un'altra particella denominata 1304 (vedi Tav.B - Estratto di mappa e rilievi grafici).

L'immobile è stato acquistato dagli attuali proprietari per mezzo di rogito del Notaio Mussolini Elisabetta con repertorio n.224/202 del 06/03/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al reg. part. 4399 del 11/03/2008.

Il rogito cita quanto segue ***"appartamento posto al piano primo, composto da cucina, tre camere, tinello, bagno e wc nella corte comune confinante con via Roma, proprietà Cagiotti, proprietà Graziani o i suoi aventi causa, salvo altri, censito al N.C.E.U. del Comune di Piegaro (PG) al foglio 42 particella 68 sub.12, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €.332,34"***.

L'appartamento si sviluppa su unico piano ed ha una consistenza di mq.83,00 utili, ed è composto da: cucina, soggiorno, 2 camera da letto, disimpegno, sgombero, bagno al piano e w.c. nella corte comune (vedi Tav.C - Rilievo fotografico appartamento).

L'unità immobiliare non presenta opere di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o ordinaria recenti in quanto le rifiniture appaiono molto datate.

Le pavimentazioni, di vario genere, sono in graniglia, in gres porcellanato e in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed inoltre sono presenti i rivestimenti del bagno principale e della cucina.

I solai di calpestio e di copertura sono realizzati con struttura principale e secondaria in legno, pannelle o legname.

Gli impianti sono tutti presenti e nello specifico troviamo l'impianto elettrico funzionante ma datato, l'impianto termico realizzato con termoconvettori con caldaia a metano posta nel w.c. nella corte comune, l'impianto idrico funzionante. La stanza adibita a soggiorno è fornita di stufa a legna per il

riscaldamento della stessa. Gli infissi esterni sono in legno massello con vetro singolo mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Una doverosa precisazione va fatta per due stanze, la prima quella con destinazione d'uso sgombero, la seconda, quella con destinazione d'uso w.c. nel cortile comune (vedi Tav.B - Estratto di mappa e rilievi grafici) le quali versano in un pessimo stato di manutenzione sia per quanto riguarda gli impianti che le rifiniture, avendo di conseguenza grado di conservazione scadente. Soprattutto per quel che riguarda il w.c. all'interno, sul pavimento e sulla parte bassa delle pareti sono presenti infiltrazioni di acqua piovana dall'esterno.

Confini catastali: Via Roma, scale condominiali, cortile comune, altra unità immobiliari delle particelle 65 e 67, salvo altri.

2) QUESITO

“Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile”

I dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione reperita dal C.T.U. presso la Conservatoria di appartenenza sono confermati, e di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili.

Aggiornamento della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia.

TRASCRIZIONI

Art.9063 del 21/07/1982

Titolo.

Atto tra vivi, compravendita, del Notaio Pettinacci Paolo Maria del 22/06/1982 rep.7636/2071.

Soggetti.

A favore di Pensi Luigi contro Cagiotti Ione e Cagiotti Vera.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, via Roma n.54, P.T., categ. C/2, cl.4, mq. 8 e R.C. £.41.

Altri Beni

La parte a favore dichiara di essere coniugato ed in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Gori Iolanda nata a San Giustino Umbro il 03 gennaio 1932.

Art.8804 del 05/06/2000

Titolo.

Atto amministrativo, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, Ufficio del Registro di Perugia del 11/08/1998 rep.10/922/1.

Soggetti.

A favore di Gori Iolanda per la quota 3/18 di proprietà, Pensi Primo per la quota 2/18 di proprietà, Pensi Maria Oliva per la quota 2/18 di proprietà e Pensi Lidia per la quota 2/18 di proprietà contro Pensi Luigi per la quota 1/2 di proprietà, deceduto il 22/02/1998.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri, via Roma n.50.

Altri Beni.

Art.8275 del 28/04/2005

Titolo.

Atto notarile pubblico, atto tra vivi - compravendita, del Notaio Duranti Filippo di Perugia del 01/04/2005 rep.47123/14273.

Soggetti.

A favore Caneschi Gina per la quota 1/1 di proprietà contro Gori Iolanda per la quota 6/9 di proprietà, Pensi Primo per la quota 1/9 di proprietà, Pensi Maria Oliva per la quota 1/9 di proprietà e Pensi Lidia per la quota 1/9 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegara (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri, via Roma n.50.

Art.1871 del 27/01/2007

Titolo.

Atto amministrativo, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, Ufficio del Registro di Perugia del 13/12/1994 rep.39/846/1, successione devoluta per testamento.

Soggetti.

A favore di Caneschi Gina per la quota 1/1 di proprietà contro Spadacci Alfeo per la quota 1/1 di proprietà, deceduto il 06/04/1994.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegara (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.3, Natura Abitazione consistenza 2,5 vani.

Immobile n.2

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.4, Natura Abitazione consistenza 2,5 vani, via Roma n.53.

Art.22777 del 10/12/2007

Titolo.

Atto amministrativo, atto per causa di morte - verificato di denunciata successione, dell'Ufficio di Registro di Perugia del 13/09/2007 rep.1/1144/1, eredità devoluta per testamento, deceduta il 04/10/2006.

Soggetti.

A favore di Bonfanti Sauro per la quota 2/8 di proprietà, Caneschi Giovanni per la quota 2/8 di proprietà, Caneschi Roberto per la quota 2/8 di proprietà, Spadacci Laura per la quota 1/8 di proprietà e Spadacci Chiara per la quota 1/8 di proprietà contro Caneschi Gina per la quota 1/1 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.12, Natura Abitazione consistenza 6,5 vani, via Roma n.53.

Immobile n.2

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri.

Art.4399 del 11/03/2008

Titolo.

Atto notarile pubblico, atto tra vivi - compravendita, del Notaio Mussolini Elisabetta di Perugia del 06/03/2008 rep.224/202.

Soggetti.

A favore diomissis....per la quota 1/2 di proprietà e....omissis... per la quota 1/2 di proprietà contro Bonfanti Sauro per la quota 2/8 di proprietà, Caneschi Giovanni per la quota 2/8 di proprietà, Caneschi Roberto per la quota 2/8 di proprietà, Spadacci Laura per la quota 1/8 di proprietà e Spadacci Chiara per la quota 1/8 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegara (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.12, Natura Abitazione consistenza 6,5 vani, via Roma n.54.

Immobile n.2

Comune di Piegara (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri, via Roma n.54.

Art.17913 del 20/10/2011

Titolo.

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, del Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia del 09/09/2011 rep.4088.

Soggetti.

A favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. per la quota di 1/1 di proprietà controomissis... per la quota 1/2 di proprietà eomissis... per la quota 1/2 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegara (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.12, Natura Abitazione consistenza 6,5 vani.

Immobile n.2

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri.

ISCRIZIONI

Art. 1801 del 11/03/2008

Titolo.

Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, con il Mussolini Elisabetta di Perugia del 06/03/2008 repertorio n.225/203.

Soggetti.

A favore di Banca Popolare di Sspoletto S.P.A. per la quota di 1/1 di proprietà contro ...omissis... per la quota 1/2 di proprietà e ...omissis...per la quota 1/2 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.12, Natura Abitazione consistenza 6,5 vani.

Immobile n.2

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri.

Art. 6767 del 19/11/2010

Titolo.

Atto altro atto, ipoteca legale, Pubblico Ufficiale Equitalia del 16/11/2010 repertorio n.67280.

Soggetti.

A favore di Equitalia Umbria spa per la quota di 1/2 di proprietà contro ...omissis... per la quota 1/2 di proprietà.

Immobili.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.12, Natura Abitazione consistenza 6,5 vani.

Immobile n.2

Comune di Piegaro (PG), catasto Fabbricati, al fg.42 n.68 sub.1, Natura Magazzini consistenza 8 metri quadri.

Si conferma che l'intestazione di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere corretta sia per quanto riguarda il catasto che per la conservatoria e per la precisione:

....omissis...proprietà 1/2 in comunione legale conomissis...

....omissis... , proprietà 1/2 in comunione legale conomissis...

Ricerca effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia aggiornata al **28/08/2013** con i seguenti nominativi (vedi Tav.F - Documenti Conservatoria):

1. SPADACCI ALFEO nato a Piegaro (PG) il 30/06/1918, c.f.SPDLFA18H30G601E;
2. PENSI LUIGI nato a Perugia (PG) il 08/06/1930, c.f.PNSLGU30H08G478C
3. GORI IOLANDA nata a San Giustino (PG) il 03/01/1932, c.f.GROLND32A43H935M;
4. PENSI LIDIA nata a Città della Pieve (PG) il 28/07/1973, c.f.PNSLDI73L68C744F;
5. PENSI MARIA OLIVA nata a Perugia (PG) il 05/04/1968, c.f.PNSMLV68D45G478X;
6. PENSI PRIMO nato a Perugia (PG) il 19/02/1967, c.f.PNSPRM67B19G1478S;
7. CANESCHI GINA nata a Piegaro (PG) il 23/12/1919, c.f.CNSGNI19T63G301R;
8. CANESCHI GIOVANNI nato a Piegaro (PG) il 03/07/1956, c.f.CNSGNN56L03G601Q;
9. CANESCHI ROBERTO nato a Piegaro (PG) il 20/05/1965, c.f.CNSRRT65E20G601X;
10. BONFANTI SAURO nato a Piegaro (PG) il 16/06/1955, c.f.BNFSRA55H16G601U;
11. SPADACCI LAURA nata a Firenze (FI) il 26/07/1981, c.f.SPDLRA81L66D612S;
12. SPADACCI CHIARA nata a Fiesole (FI) il 14/04/1985, c.f.SPDCHR85D54D575V;

13.omissis... nato in Macedonia il 03 Novembre 1978, c.f.MZLNZF78S03Z148Y;

14. ...omissis... nata in Macedonia il 07 Gennaio 1980, c.f.MZLBRJ80A47Z148Y;

3) QUESITO.

“Se l’immobile non risulta accatastato, proceda all’accatastamento”

Gli immobili oggetto dei esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo e a tutto oggi risultano censiti e nello specifico:

Unità negoziale n.1

Magazzino foglio n.42 particella 68 sub.1 categoria C/2, classe 4, consistenza 8 metriquadri, rendita catastale €.13,39, via Roma n.54, piano terra, intestato aomissis.... per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni conomissis..... eomissis..... per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni conomissis.....

L'acquisto da parte deiomissis.... eomissis.... è avvenuto in forza del rogito a firma del Notaio Mussolini Elisabetta con repertorio n.224/202 del 06/03/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al reg. part. 4399 del 11/03/2008.

Il rogito cita quanto segue ***"piccolo locale mq.8, posto al piano terra con ingresso al civico 54 confinante con via Roma, proprietà Cagiotti o suoi aventi causa, proprietà Graziani o i suoi aventi causa, salvo altri, censito al N.C.E.U. del Comune di Piegaro (PG) al foglio 42 particella 68 sub.1, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq., rendita catastale €.12,39"***.

Censimento avvenuto anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987 con planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda n.23806720 del 26/12/1939 presentata presso il Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto.

Si precisa che nel certificato catastale dell'unità immobiliare in questione risulta errata la toponomastica, in quanto l'accesso principale avviene dal civico n.50 di via Roma e non dal civico n.54 che nella realtà indica altre proprietà e perciò incoerente con lo stato dei luoghi, il tutto

regolarizzabile presentando una variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Perugia prima della vendita.

Confini catastali del sub.1 del foglio n.42 della particella 68: Via Roma, ingresso condominiale, Arlandini Michela, salvo altri.

L'unità immobiliare in questione risulta essere censita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Si allegano in calce alla perizia alla **"Tavola E- Documenti catastali"** planimetria dell'unità negoziale n.1.

Unità negoziale n.2

Abitazione foglio n.42 particella 68 sub.14 graffata con la p.lla 1304 sub.1 categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.306,78, via Roma n.52, piano primo, intestato aomissis.... per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con....omissis... eomissis... per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni conomissis.....

L'acquisto da parte dei sig.riomissis.... eomissis....e è avvenuto in forza del rogito a firma del Notaio Mussolini Elisabetta con repertorio n.224/202 del 06/03/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al reg. part. 4399 del 11/03/2008.

Il rogito cita quanto segue **"appartamento posto al piano primo, composto da cucina, tre camere, tinello, bagno e wc nella corte comune confinante con via Roma, proprietà Cagiotti, proprietà Graziani o i suoi aventi causa, salvo altri, censito al N.C.E.U. del Comune di Piegaro (PG) al foglio 42 particella 68 sub.12, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €.332,34"**.

L'immobile in questione attualmente è censito con identificativi catastali diversi da quelli citati su l'atto di pignoramento immobiliare che sul rogito del Notaio Mussolini Elisabetta rep.224/202 del 06/03/2008.

La variazione si è resa necessaria in quanto dopo aver effettuato i sopralluoghi ed i rilievi di rito, si è constatato che lo stato attuale non corrispondeva con la planimetria catastale in scala 1:200 e

l'estratto di mappa in scale 1:1000 in quanto il wc nella corte comune, citato nel rogito del 2008, ricade su un'altra particella denominata 1304.

A tal proposito, evidente il fatto che la superfetazione insiste su un'altra particella il sottoscritto, dopo avere richiesto autorizzazione al Giudice Esecutore, ha redatto la variazione catastale andando così a rettificare gli identificativi catastali della planimetria catastale.

In data 24/05/2013 il sottoscritto ha consegnato la variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio sez. Ufficio Provinciale di Perugia per modificare gli identificativi catastali.

Confini catastali: Via Roma, scale condominiali, cortile comune, altra unità immobiliari delle particelle 65 e 67, salvo altri.

L'unità immobiliare in questione risulta essere censita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Si allegano in calce alla perizia alla **"Tavola E - Documenti catastali"** planimetria dell'unità negoziale n.2 e la variazione catastale con protocollo n. PG0094616 del 24/05/2013.

4) QUESITO.

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Gli immobili oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo rispettano le destinazioni previste dai regolamenti ossia abitazione per l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Perugia al foglio n.42 p.la 68 sub.14 graffato con la p.la 1304 sub.1 (ex identificativo catastale foglio n.42 p.la 68 sub.12) del Comune di Piegaro e magazzino per l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Perugia al foglio n.42 p.la 68 sub. 1 del Comune di Piegaro.

5) QUESITO.

"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 degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria"

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano ubicati nel Centro Storico del Comune di Piegaro e per la precisione all'interno della zona residenziale A1 - Centri di valore storico e ambientale del P.R.G Parte Operativa.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Piegaro, non risultano atti autorizzativi che interessino gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

6) QUESITO.

“se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in questo ultimo caso i singoli lotti”

Considerate però sia l'esiguità dell'unità immobiliare censita a magazzino, sia la sua funzione di stretta pertinenza all'unità immobiliare censita ad abitazione, si ritiene conseguentemente opportuna la formazione di un unico lotto di vendita.

7) QUESITO.

“Indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento”

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano liberi da contratti o occupazioni a qualsiasi titolo, diverso da quello dei legittimi proprietari come risulta dalla ricerca effettuata presso il Comune di Piegaro - Stato Civile e Anagrafe.

8) QUESITO.

“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”

Le due unità immobiliari ricadono in zona A1, centro storico con vincolo paesaggistico ed ambientale, non gode di diritti di ampliamento ma gli unici interventi possibili sono quelli finalizzati alla manutenzione straordinaria e ordinaria. In conclusione gli immobili non gravati da

particolari vincoli quali il diritto di superficie o altri, che possano ridurne il valore o costituire impedimento alla vendita, libera o attraverso un procedimento giudiziario.

9) QUESITO.

“Determini il valore dell’immobile con indicazione del criterio di stima usato”

LOTTO N. 1

Gli immobili censiti al:

- Foglio n.42, particella n.68, subalterno n.1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.8, rendita catastale €. 12,39, con destinazione d’uso magazzino;
- Foglio n.42, particella n.68, subalterno n.14 graffata con la particella 1304, subalterno n.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani rendita catastale €. 306,78 con destinazione d’uso abitazione (ex identificativo catastale foglio 42, particella 68 subalterno n.12);

sono stati valutati con il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando il valore medio di mercato e tenendo conto della classe energetica di appartenenza ossia **classe G** (vedi Tavola G - Attestato di prestazione energetica):

Abitazione mq. 83,00 x €. 800,00 = €. 66.400,00

Magazzino mq. 8,64 x €. 360,00 = €. 3.110,40

I valori assegnati tengono conto di tutti i diritti sulle parti comuni.

Il valore di mercato corrisponde quindi ad **€. 69.510,40**

PREZZO BASE €. 69.510,40 Arrotondato €. 69.500,00

10) QUESITO

“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 relativa a detti fini”

LOTTO N. 1

Appartamento posto nel Comune di Piegaro, Via Roma n.52, posto al piano primo, con ingresso e scale condominiale ed area esterna condominiale. L'unità immobiliare è composta da: cucina, tre camere, tinello, bagno e wc nella corte comune il tutto censito al N.C.E.U. della Provincia di Perugia del Comune di Piegaro al Foglio n.42, particella n.68, subalterno n.14 graffato con la particella n.1304, subalterno n.1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale €. 306,78.

La proprietà si completa con diritti su tutte le parti comuni e della classe energetica di appartenenza "**Classe G**" (vedi Tav. G - Attestazione di prestazione energetica).

Confini: Via Roma, scale condominiali, cortile comune, altra unità immobiliari delle particelle 65 e 67, salvo altri.

Magazzino posto nel Comune di Piegaro, Via Roma n.50 (errato civico nella visura catastale in quanto il 54 corrisponde ad altra proprietà), posto al piano terreno, con ingresso dalle scale condominiale o autonomo dalla via pubblica. L'unità immobiliare è composta da: unica stanza adibita a magazzino il tutto censito al N.C.E.U. della Provincia di Perugia del Comune di Piegaro al Foglio n.42, particella n.68, subalterno n.1 categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 8, rendita catastale €. 12,39.

La proprietà si completa con diritti su tutte le parti comuni e della classe energetica di appartenenza "**Classe G**" (vedi Tav. G - Attestazione di prestazione energetica).

Confini: Via Roma, ingresso condominiale, Arlandini Michela, salvo altri.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad € 69.500,00 (Euro sessantanovemilacinquecento//00)

11) QUESITO

“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”.

Il debitore non è una società, ma bensì una persona fisica, pertanto si omette qualsiasi tipo di ricerca o indagine diversa.

Orvieto li,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Baiocco Alessandro

ALLEGATI:

- A. Verbali di sopralluogo;
- B. Estratto di mappa e rilievi grafici;
- C. Rilievo fotografico appartamento;
- D. Rilievo fotografico magazzino;
- E. Documenti catastali visure e planimetrie;
- F. Documenti conservatoria;
- G. Attestazione di prestazione energetica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Baiocco Alessandro

































