
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CAR. FOR. LESS. SRL**
contro: "OMI SSI S"

N° Gen. Rep. **299/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Federica Eresia**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Pazzaglia**

Codice fiscale: **PZZRRT70T14C744M**

Partita IVA:

Studio in: **Via Resistenza Fraz. Moiano 11 - 06062 Città
delle Pieve**

Telefono: **0578-294063**

Fax: **0578-294063**

Email: **st.tecnoprogetti@gmail.com**

Pec: **roberto.pazzaglia@geopec.it**

Beni in **Città Della Pieve (Perugia)**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico
[A3] sito in frazione: frazione
Moiano, località Poggetto n.
22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **"OMISSIS"** - Plena proprietà

Cod. Fiscale: SMDNDR80A13F839O

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **"OMISSIS"** nato a Napoli il 13/01/1980

C.F.: SMDNDR80A13F839O

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 14, particella 15, subalterno 1, indirizzo fraz. Moiano,
Loc. Poggetto 22, sezione censuaria Città della Pieve,
categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 418,33

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/10/2011 n.
87468.1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n.
PG0376824) - Variazione di toponomastica richiesta dal
comune, e accatastamento originario prot. n. 1073 del
02/05/1981.

Confini: Confina a nord-est con la strada comunale di
casaltando, a nord-ovest con porzione di fabbricato di
proprietà dei Signori Cabras Antonello e Polo Alessandra e
a sud-est e sud-ovest con proprietà Sig. Conciarelli.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto n. 001 è costituito da fabbricato residenziale composto da piano terra e piano primo sito nel comune di Città della Pieve, fraz. Moiano, Loc. Poggetto n. 22 e distinto al catasto fabbricato del suddetto Comune al foglio n. 14 particella 15 sub. 1. Il fabbricato è sito in un'area prevalentemente agricola con presenza comunque di edifici destinati a residenza, ad una quota sul livello del mare di circa 270 m ed a circa 9,00 km dal centro storico di Città della Pieve.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 0 m

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**
- 4.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. contro Barbanera Laura derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 208000 - Importo capitale: € 104000
rogito notaio Franco Campioni in data 07/04/2009 ai nn. 19650
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di CAR. FOR. LESS. SRL contro *COPISSIS* derivante da verbale di pignoramento di immobili
rogito Tribunale di Terni in data 07/01/2014 ai nn. 1557
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accessibilità all'immobile da parte di persone diversamente abili è difficoltosa in quanto, essendo il fabbricato ad una quota maggiore rispetto alla strada comunale su cui affaccia, è presente una scala per il raggiungimento dell'accesso all'abitazione, pertanto per i percorsi orizzontali di accesso è necessario superare la barriera architettonica inserendo ad esempio un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Affestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Edificio di classe F

Note Indice di prestazione energetica: Edificio di classe F in quanto le pareti ed i solai non sono coibentati e non vi sono doppi vetri alle finestre.

Non è presente sistema di riscaldamento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Possieri Enzo e Possieri Carlo Alberto dal **23/04/1964 al 17/04/2009** In forza di atto di donazione a rogito Notaio Giulio Cinelli in data 21/03/1964 ai nn. registrato Sarteano in data 03/04/1964 ai nn. 827 trascritto a Perugia in data 23/04/1964 ai nn. 375
Note: Possieri Enzo e Possieri Carlo Alberto diventano proprietari per donazione fatta dal nonno il sig. Possieri Piero

Titolare/Proprietario: Parbuono Ernesta, Possieri Carlo Alberto, Possieri Enzo e Possieri Ginesia dal **25/06/1980 al 27/11/1983** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Perugia in data 25/06/1980 ai nn. 9092
Note: Successione in morte di Possieri Egisto deceduto il 12/09/1979, den. 62 vol. 603.

Titolare/Proprietario: Possieri Carlo Alberto e Possieri Enzo dal **27/11/1983 al 17/04/2009** In forza di atto di donazione e compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 09/04/1983 ai nn. 3242/144 trascritto a Perugia in data 27/11/1983 ai nn. 5701
Note: L'atto di donazione compravendita, per formalità 5701 del 27/11/1983, è contro Parbuono Ernesta e a favore di Possieri Carlo Alberto, Enzo e Ginesia per quanto riguarda la donazione ed è contro Possieri Ginesia e a favore di Possieri Carlo Alberto ed Enzo per la compravendita.

Titolare/Proprietario: Barbanera Laura dal **17/04/2009 al 10/05/2010** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franco Campioni in data 07/04/2009 ai nn. 19649 trascritto a Perugia in data 17/04/2009 ai nn. 7300
Note: Nel presente atto di compravendita, formalità 7300 del 17/04/2009, intervengono alla vendita, per alcuni diritti, anche le coniugi dei Sig.ri Possieri ovvero la Sig.ra Brustenga Adalgisa e la Sig.ra Moretti Giovanna.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" dal 10/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ciotola Marco in data 23/04/2010 ai nn. 1466/1175 registrato Spoleto in data 06/05/2010 ai nn. 745 1T trascritto a Perugia in data 10/05/2010 ai nn. 11957 7230

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Possieri Carlo Alberto e Possieri Enzo
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: ampliamento di fabbricato da adibire ad uso di civile abitazione
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 12/07/1969 al n. di prot. 1755

Intestazione: Possieri Carlo Alberto
 Tipo pratica: Concessione a costruire
 Per lavori: stuccatura delle facciate e messa in opere persiane
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/1978 al n. di prot. 2660
 Rilascio in data 12/01/1979 al n. di prot. 2660

Intestazione: Possieri Carlo Alberto
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: lavori di manutenzione straordinaria fabbricato
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/07/2001 al n. di prot. 6603

7. Conformità edilizia:

1

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7. Conformità urbanistica:

2

Abitazione di tipo economico [A3]

Norme tecniche di attuazione:		Zona disciplinata dall'art. 33 delle norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:		Piano regolatore generale

In forza della delibera:	n. 23 del 11.02.2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Zona disciplinata dall'art. 33 delle norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Come già indicato, il bene oggetto di stima si identifica come abitazione singola articolata su due livelli.

La zona in cui è situato il bene oggetto di stima è una zona prevalentemente agricola con presenza di edifici residenziali.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione che negli anni è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione ed è poi stato suddiviso in due abitazioni a se stanti, di cui una è quella oggetto di stima. In particolare sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione prot. 1755 del 12.07.1969 per ampliamento del fabbricato;
- Concessione a costruire n. 2660 anno 1978 del 12.01.1979 per lavori di stuccatura facciate e messa in opera di persiane;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. 6603 del 16.07.2001 per lavori di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato si articola su due livelli ed esternamente l'edificio presenta finiture in pietra e mattoni per a parte originaria e finitura in tufo a vista per la zona ampliata successivamente. L'esposizione della facciata principale del bene, ove si trova l'accesso, è rivolta a nord est e le restanti facciate sono invece rivolte a sud est e sud ovest.

Per quanto riguarda gli interni, entrando nell'unità immobiliare di cui trattasi si trova un ampio ingresso con a sinistra il locale cucina, a destra il locale soggiorno e di fronte le scale di accesso al piano primo con relativo sottoscala. In cima alle scale al piano primo è presente un ampio disimpegno da cui si accede a tre camere, di cui una singola e due doppie, ed una bagno. Al piano terra è inoltre presente anche un locale destinato a fondo con accesso direttamente dall'esterno.

Gli interni hanno finitura normale di tipo civile senza particolarità o tipicità.

Si precisa che l'immobile ha l'accesso dalla particella antistante n. 675 del foglio 14 catasto fabbricati che non è stata però oggetto di pignoramento e che necessariamente dovrà trovare o integrazione al pignoramento o si dovrà generare diritto di passaggio per l'accesso. Oltre ciò non è stato oggetto di pignoramento la particella 676 del foglio 14 catasto fabbricati, proprietà in comune "Crisu" e Cabras-Polo che è la scala di accesso che dal livello strada porta al livello terra accesso al fabbricato che genera anche qui le stesse condizioni-necessità indicate per la particella 675.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "Crisu" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: SMDNDR80A13F8390

Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155**

è posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 1928 ristrutturato nel 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.80 m al piano terra e 2.90 m al piano primo

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Esternamente l'immobile risulta in buone condizioni, entrando però si deduce subito che lo stesso non è abitato da molto tempo visto lo stato di assente pulizia oltre a non essere presenti gli arredamenti interni per tutti i locali.

Strutturalmente l'edificio comunque necessita di interventi di miglioramento per lesione su muro perimetrale e necessita effettuare lavori di manutenzione per gli impianti presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: legno e tavelle condizioni: buone
Scale	tipologia: interna, a rampe parallele materiale: graniglia di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di pietre mattoni e tufi coibentazione: inesistente rivestimento: muratura faccia vista condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres graniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione

antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale:
piastrelle di gres condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna, a rampe parallele**
rivestimento: **graniglia di cemento** condizioni:
buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a
norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in
PVC** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta
da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in
ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità:
da collaudare

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente**
condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso
delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il bene componente il lotto è costituito da abitazione sita al piano terra e primo di porzione di edificio.

Si procede al calcolo della superficie residenziale lorda interna del piano terra e del piano primo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione posta al piano terra e primo di porzione di fabbricato	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00

Superficie calcolata a lordo dei muri interni ed esterni comprendendo anche la superficie del balcone e del fondo.
--

155,00

155,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile costituenti il lotto 1, si è preso atto dei prezzi medi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, tenuto conto anche dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'agenzia delle entrate (2° semestre 2014) che per le superfici lorde di fabbricati simili si hanno valori indicativi di circa € 610-800 al metro quadrato e si è definito un prezzo medio mq pari a € 710 da utilizzarsi come riferimento per la ricerca del più probabile valore di mercato.

Ai fini della presente stima si tiene a precisare che il valore finale dovrà poi intendersi a corpo e non a misura in quanto il bene assume il valore ricercato non solo rispetto ai metri quadrati ma nella sua interezza.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliare dell'agenzia delle entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione posta al piano terra e primo di porzione di fabbricato	155,00	€ 680,00	€ 105.400,00

Valore corpo	€ 104.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		155,00	€ 104.	€ 104.500,00

500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di
"libero":

€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

Allegati

Relazione catastale per la vendita
Nota onorari e spese
Allegato A1: Verbali di sopralluogo
Allegato A2: Documentazione fotografica
Allegato A3: Planimetrie immobile stato di fatto come rilevati
Allegato A4: Copie titoli abilitativi edilizi rilasciati dal comune
Allegato A5: Planimetrie e visure catasto fabbricati ad oggi in visura
Allegato A6: Visure ipotecarie
Allegato A7: Copia atto di provenienza del bene
Allegato A8: Attestato di certificazione energetica

Data generazione:
08-05-2015 10:05:26

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Pazzaglia

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.299-13

G.E. Dott.ssa Giubilei Natalia

CONTRO

- "OMISSIS" nato a Napoli (NA) il 13.01.1980 C.F.:
SMD NDR 80A13 F8390

PROMOSSA DA:

- CAR.FOR.LESS S.R.L. con sede in Afragola (NA), Via
Nazionale delle Puglie n. 23, Contrada Salice,
P.IVA: 06839011217;

PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Pazzaglia Roberto nato a
Città della Pieve il 14.12.1970 e residente in
Città della Pieve fraz. Moiano voc. Popoltaio n.
2 e con studio in Città della Pieve fraz. Moiano
via della Resistenza n.11 CF: PZZRRT70T14C744M,
quale CTU nominato per l'esecuzione immobiliare
di cui sopra in data 21.01.2015, premesso di aver
redatto la perizia in data 08.05.2015, inviato
alle parti la perizia in data 08.05.2015 e
depositato definitivamente la perizia in data
19.06.2015, con la presente a seguito della
richiesta del custode effettuata a mezzo pec per
richiesta precisazioni in merito al contenuto



della stessa perizia procede ad indicare le precisazioni richieste.

OGGETTO DELLE PRECISAZIONI

1) PUNTO 4 DELLA PERIZIA

Punto 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Rispetto al punto 4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'attuale proprietario in fase di acquisto ha proceduto con accollo del mutuo fondiario già gravante sul bene e precedentemente contratto con la Banca Crediumbra con sede in Moiano di Città della Pieve da parte della sig.ra Barbanera Laura venditrice dei beni al sig. "OMISSIS". In particolare sul bene grava ipoteca volontaria iscritta il 17.04.2009 al n. 2217 per importo complessivo di € 208.000,00 per un mutuo di € 104.000,00 della durata di anni 20 mutuo contratto con atto notaio Campioni Franco di Orvieto rep. 19650/12106 del 07.04.2009. La presente formalità grava sul bene oggetto di stima (abitazione) oltre 2 particelle la 675 e 676 dello stesso foglio per i diritti di proprietà dello "OMISSIS". In virtù di quanto sopra dovrà essere escluso quanto riportato

al punto 4.2.1 della perizia ovvero che l'iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Credumbria possa essere cancellata con la vendita.

Punto 4.1.2 convenzioni matrimoniali e provv. Di assegnazione casa coniugale.

L'attuale proprietario "OMISSIS" ha acquistato con atto rogito Notaio Ciotola Marco di Spoleto in data 23.04.2010 rep. 1466/1175 registrato a Spoleto il 06.05.2010 al n. 745/1T trascritto con reg. part. n. 7230 e gen. 11957 in data 10.05.2010, lo stesso acquista dichiarando di essere coniugato ma non viene precisato con chi anche se risulta essere coniugato con Carrino Carolina con matrimonio contratto nel 2008 a Napoli. Nello stesso atto comunque lo stesso dichiara di essere in regime di separazione dei beni con la coniuge. Pertanto non risultano gravami sull'immobile a favore del coniuge.

2) Punto 4.2

Punto 4.2.1 della perizia vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.

Rispetto a quanto sopra richiamato deve ritenersi cancellato quanto riportato al punto 4.2.1 della

perizia.

3) Punto 6

Quanto indicato al punto 6 viene precisato per provenienze e date relative come segue:

Attuale proprietario dal 23.04.2010: "OMISSIS" nato a Napoli il 13.01.1980 e residente in Città della Pieve fraz. Moiano voc. Poggetto n. 22 (luoghi dell'esecuzione) C.F.:SMDNDR80A13F8390, coniugato in regime di separazione dei beni con Carrino Carolina. Proprietario per 1/1 dei beni oggetto di esecuzione, abitazione ai piani terra e primo ubicata in Città della Pieve fraz. Moiano voc. Poggetto n. 22 ed identificata presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fg. 14 part. 15 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6 R.C. € 418,33, proprietà acquistata con atto rogito notaio Ciotola Marco di Spoleto rep. 1466/1175 in data 23.04.2010 reg. a Spoleto il 06.05.2010 al n. 745/1T e trascritto a Perugia al n. part. 7230 in data 10.05.2010, unitamente a maggior consistenza quali ulteriori 2 particelle urbane la 675 e 676 del fg. 14 di cui la 675 per la quota di 1/1 e la 676 per la quota di 1/2 (trattasi di terreno e lastricati circostanti il fabbricato la 675, e

viale di accesso al fabbricato la 676).

Precedente proprietario dal 07.04.2009 al

23.04.2010 sig.ra Barbanera Laura nata a Città della Pieve il 18.01.1989 proprietaria in forza di atto Notaio Campioni di Orvieto rep. 19649/12105 registrato ad Orvieto in data 16.04.2009 al n. 417/1T, trascritto a Perugia in data 17.04.2009 reg. part. N. 7300 e gen. 10992, proprietà per l'immobile oggetto di esecuzione e per la maggior consistenza di cui sopra.

Precedente proprietario dal 23.04.1964 al

07.04.2009 sig.ri Possieri Carlo Alberto e Possieri

Enzo unitamente a Brustenga Adalgisa e Moretti

Giovanna ed in particolare:

- dal 21.03.1964 in forza di atto di donazione accettata da parte di Possieri Piero a Possieri Enzo e Possieri Carlo Alberto rogito notaio Giulio Cinelli registrato a Sarteano il 03.04.1964 al num. 827 trascritto a Perugia il 23.04.1964 al n. 375 per la quota di 1/2 dei beni oggetto di esecuzione;
- dal 12.09.1979 per successione in morte di Possieri Egisto nato a Città della Pieve il 22.08.1910 per la quota di 1/2 dei beni

oggetto di esecuzione den. N. 62 vol. 603 a favore del coniuge Parbuono Ernesta per 3/9 e e per 2/9 a favore dei 3 figli Possieri Carlo Alberto Possieri Enzo e Possieri Ginesia - dal 09.04.1983 con atto di donazione e compravendita a favore di Possieri Carlo Alberto e Possieri Enzo e contro Parbuono Ernesta (donante) e Possieri Ginesia (venditrice) rogito Notaio Carlo Filippetti di Città della Pieve rep. 3242/144 trascritto a Perugia al n. part. 5701 in data 27.11.1983. Come anche riportato nella relazione notarile ipocatastale nell'atto non vengono specificati i regimi degli acquirenti sig.ri Possieri Carlo Alberto e Possieri Enzo ma gli eventuali diritti di comproprietà con le rispettive coniugi Brustenga Adalgisa e Moretti Giovanna vengono di fatto sanati con il successivo atto di vendita a Barbanera Laura ove il Notaio Campioni fa intervenire all'atto come venditori i sigg. Possieri Carlo Alberto, Possieri Enzo, Brustenga Adalgisa e Moretti Giovanna.

4) Precisazioni in merito ai creditori:

- CREDITORE INTERVENUTO: in data 20.05.2015

successivamente alla redazione della perizia datata 08.05.2015 con relativo invio alle parti, deposita intervento quale creditore EQUITALIA CENTRO s.p.a. Direzione regionale Umbria con sede in Strada delle Fratte n. 2/I cap. 06131 Perugia rappresentata dal resp.le pro-tempore sig. Renato Alvini la quale deposita ricorso per intervento in esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con i privilegi di legge alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita vantando un credito di € 22.917,66 oltre interessi maturati.

Non si rilevano al momento altri creditori iscritti o intervenuti. A tale proposito si allegano anche visure ipotecarie aggiornate alla data del 18.06.2015.

Ritenendo di aver precisato quanto necessario chiudo la presente relazione integrativa.

Città della Pieve, 20 giugno 2015

Il C.T.U.

geom. *Pazzaglia Roberto*



PRECISAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.299-13

G.E. Dott.ssa Giubilei Natalia

CONTRO

- ^{OMISSIS} ~~██████████~~ nato a Napoli (NA) il 13.01.1980
C.F.: ^{OMISSIS} ~~██████████~~

PROMOSSA DA:

- CAR.FOR.LESS S.R.L. con sede in Afragola (NA), Via Nazionale delle Puglie n. 23, Contrada Salice, P.IVA: 06839011217;

PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Pazzaglia Roberto nato a Città della Pieve il 14.12.1970 e residente in Città della Pieve fraz. Moiano voc. Popoltaio n. 2 e con studio in Città della Pieve fraz. Moiano via della Resistenza n.11 CF: PZZRRT70T14C744M, quale CTU nominato per l'esecuzione immobiliare di cui sopra in data 21.01.2015, premesso di aver redatto la perizia in data 08.05.2015, inviato alle parti la perizia in data 08.05.2015 e depositato definitivamente la perizia in data 19.06.2015, con la presente a seguito della richiesta del custode effettuata a mezzo pec per richiesta precisazioni in merito al contenuto

della stessa perizia procede ad indicare le precisazioni richieste.

OGGETTO DELLE PRECISAZIONI

1) PUNTO 4 DELLA PERIZIA

Punto 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO

A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Rispetto al punto 4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'attuale proprietario in fase di acquisto ha proceduto con accollo del mutuo fondiario già gravante sul bene e precedentemente contratto con la Banca Crediumbra con sede in Moiano di Città della Pieve da parte della sig.ra Barbanera Laura venditrice dei beni al sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ^{OMISSIS}. In particolare sul bene grava ipoteca volontaria iscritta il 17.04.2009 al n. 2217 per importo complessivo di € 208.000,00 per un mutuo di € 104.000,00 della durata di anni 20 mutuo contratto con atto notaio Campioni Franco di Orvieto rep. 19650/12106 del 07.04.2009. La presente formalità grava sul bene oggetto di stima (abitazione) oltre 2 particelle la 675 e 676 dello stesso foglio per i diritti di proprietà dello Smedile. In virtù di quanto sopra dovrà essere escluso quanto riportato al punto 4.2.1 della perizia ovvero che

l'iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Crediumbria possa essere cancellata con la vendita.

Punto 4.1.2 convenzioni matrimoniali e provv. Di assegnazione casa coniugale.

L'attuale proprietario ^{OMISSIS} ha acquistato con atto rogito Notaio Ciotola Marco di Spoleto in data 23.04.2010 rep. 1466/1175 registrato a Spoleto il 06.05.2010 al n. 745/1T trascritto con reg. part. n. 7230 e gen. 11957 in data 10.05.2010, lo stesso acquista dichiarando di essere coniugato ma non viene precisato con chi anche se risulta essere coniugato con ^{OMISSIS} con matrimonio contratto nel 2008 a Napoli. Nello stesso atto comunque lo stesso dichiara di essere in regime di separazione dei beni con la coniuge. Pertanto non risultano gravami sull'immobile a favore del coniuge.

2) Punto 4.2

Punto 4.2.1 della perizia vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.

Rispetto a quanto sopra richiamato deve ritenersi cancellato quanto riportato al punto 4.2.1 della perizia.

Precedente proprietario dal 07.04.2009 al

23.04.2010 sig.ra Barbanera Laura nata a Città della Pieve il 18.01.1989 proprietaria in forza di atto Notaio Campioni di Orvieto rep. 19649/12105 registrato ad Orvieto in data 16.04.2009 al n. 417/1T, trascritto a Perugia in data 17.04.2009 reg. part. N. 7300 e gen. 10992, proprietà per l'immobile oggetto di esecuzione e per la maggior consistenza di cui sopra.

Precedente proprietario dal 23.04.1964 al

07.04.2009 sig.ri Possieri Carlo Alberto e Possieri Enzo unitamente a Brustenga Adalgisa e Moretti Giovanna ed in particolare:

- dal 21.03.1964 in forza di atto di donazione accettata da parte di Possieri Piero a Possieri Enzo e Possieri Carlo Alberto rogito notaio Giulio Cinelli registrato a Sarteano il 03.04.1964 al num. 827 trascritto a Perugia il 23.04.1964 al n. 375 per la quota di 1/2 dei beni oggetto di esecuzione;
- dal 12.09.1979 per successione in morte di Possieri Egisto nato a Città della Pieve il 22.03.1910 per la quota di 1/2 dei beni oggetto di esecuzione den. N. 62 vol. 603 a

favore del coniuge Parbuono Ernesta per 3/9 e
e per 2/9 a favore dei 3 figli Possieri Carlo
Alberto Possieri Enzo e Possieri Ginesia
dal 09.04.1983 con atto di donazione e
compravendita a favore di Possieri Carlo
Alberto e Possieri Enzo e contro Parbuono
Ernesta (donante) e Possieri Ginesia
(venditrice) rogito Notaio Carlo Filippetti di
Città della Pieve rep. 3242/144 trascritto a
Perugia al n. part. 5701 in data 27.11.1983.
Come anche riportato nella relazione notarile
ipocatastale nell'atto non vengono specificati
i regimi degli acquirenti sig.ri Possieri
Carlo Alberto e Possieri Enzo ma gli eventuali
diritti di comproprietà con le rispettive
coniugi Brustenga Adalgisa e Moretti Giovanna
vengono di fatto sanati con il successivo atto
di vendita a Barbanera Laura ove il Notaio
Campioni fa intervenire all'atto come
venditori i sigg. Possieri Carlo Alberto,
Possieri Enzo, Brustenga Adalgisa e Moretti
Giovanna.

4) Precisazioni in merito ai creditori:

- **CREDITORE INTERVENUTO: in data 20.05.2015**

successivamente alla redazione della perizia datata 08.05.2015 con relativo invio alle parti, deposita intervento quale creditore EQUITALIA CENTRO s.p.a. Direzione regionale Umbria con sede in Strada delle Fratte n. 2/I cap. 06131 Perugia rappresentata dal resp.le pro-tempore sig. Renato Alvini la quale deposita ricorso per intervento in esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con i privilegi di legge alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita vantando un credito di € 22.917,66 oltre interessi maturati. Non si rilevano al momento altri creditori iscritti o intervenuti. A tale proposito si allegano anche visure ipotecarie aggiornate alla data del 18.06.2015.

Ritenendo di aver precisato quanto necessario chiudo la presente relazione integrativa.

Città della Pieve, 20 giugno 2015

Il C.T.U.

geom. Pazzaglia Roberto

ESEC.299/13

Allegato A2

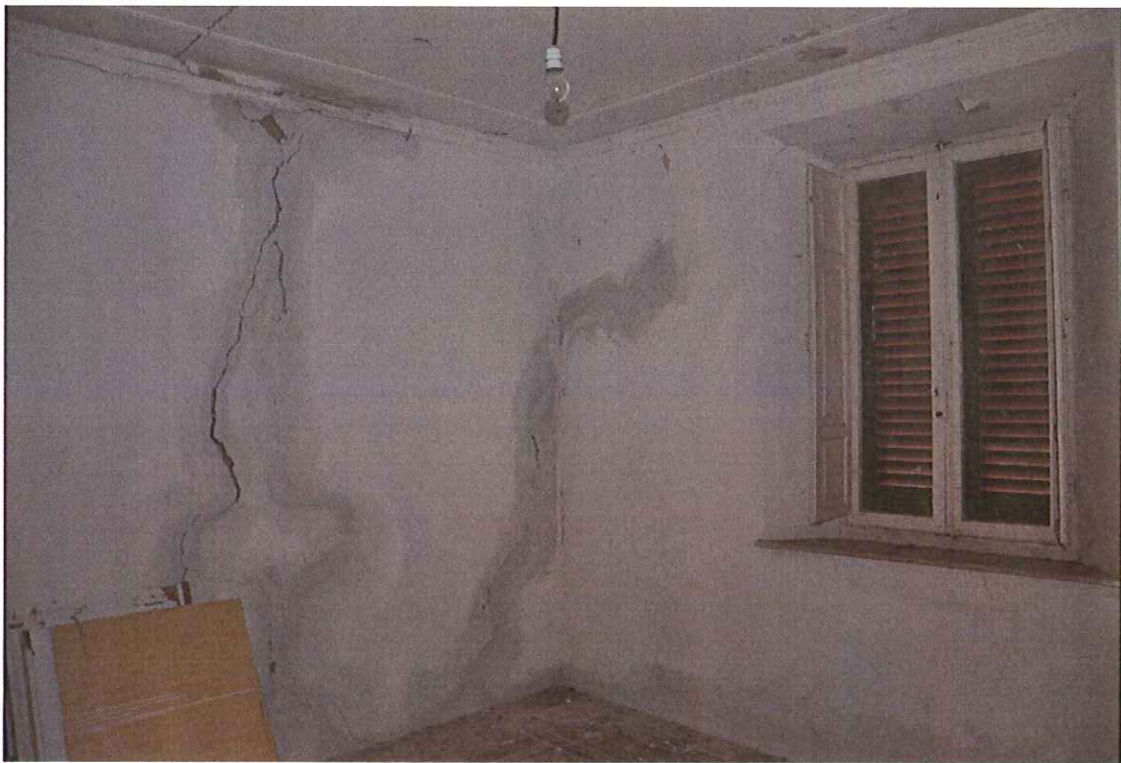
Documentazione fotografica

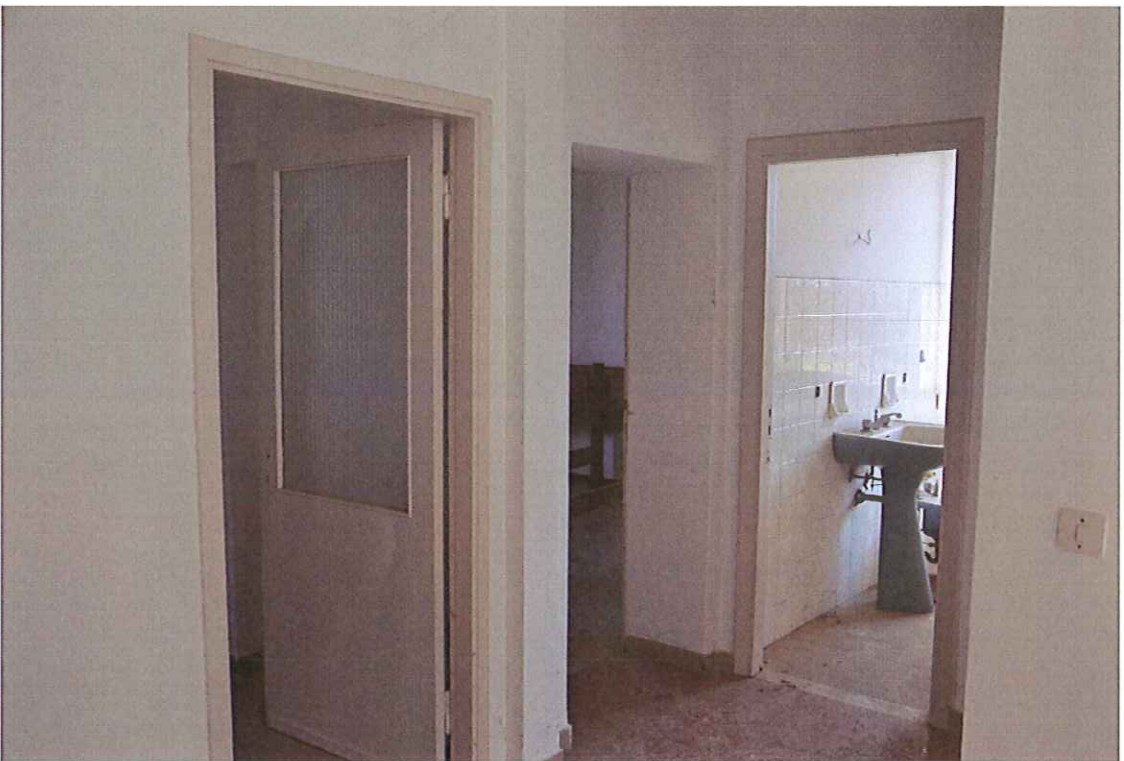
Il CTU
Geom. Pazzaglia Roberto

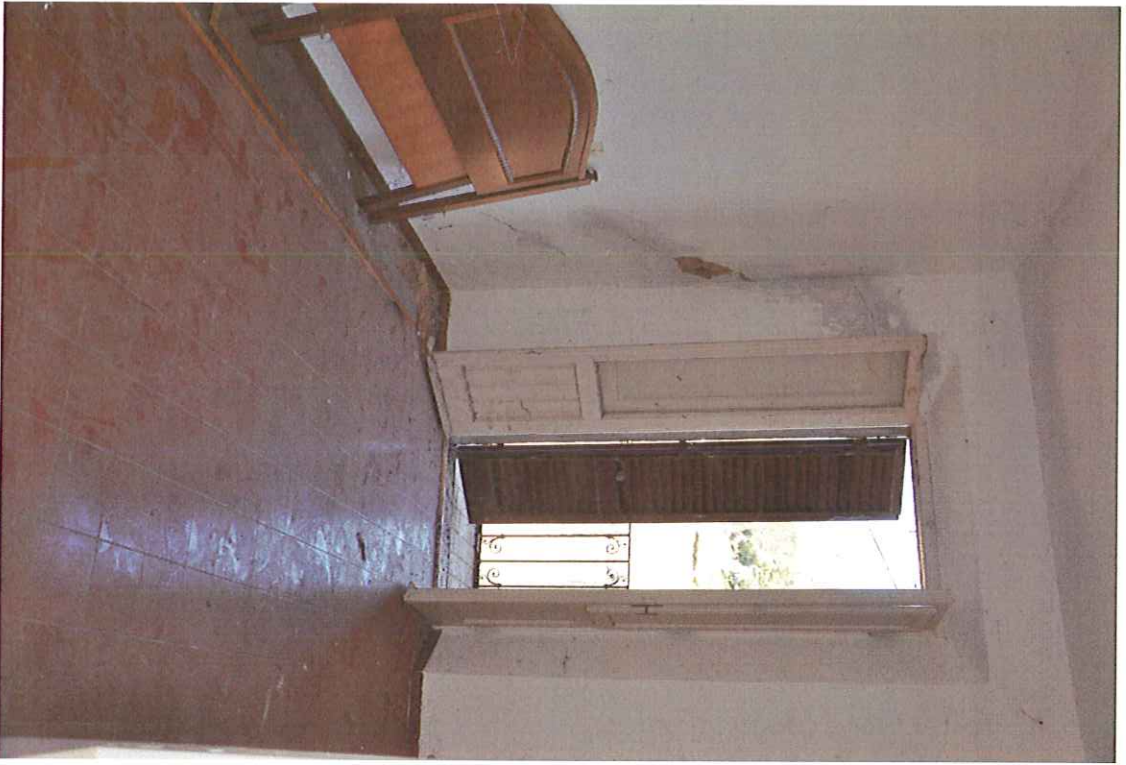














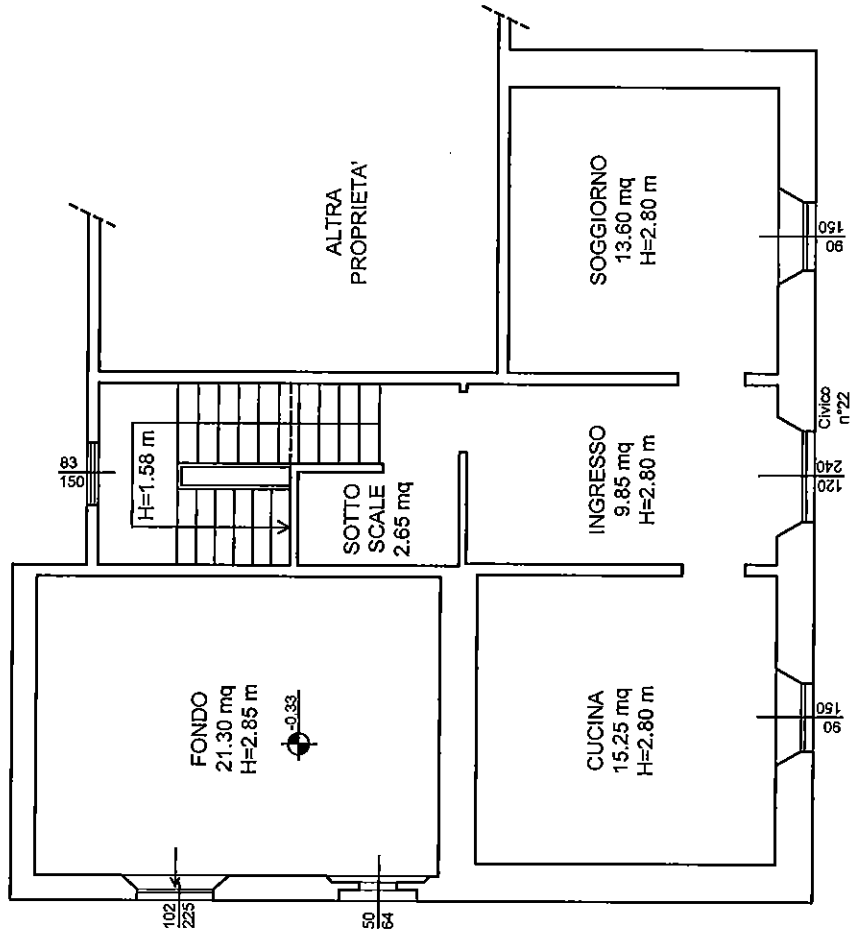
ESEC.299/13

Allegato A3

Planimetrie immobile stato di fatto come rilevati

Il CTU
Geom. Pazzaglia Roberto

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

