

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1/2021

Promossa da:

UBI BANCA SPA S.p.A.

Nei confronti di:

Giudice
dell'Esecuzione:

Dott. FEDERICO FALFARI

Termine deposito:

31/05/2022

(come da proroga concessa il giorno 04 febbraio 2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



- R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

PREMESSA

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto

Con atto pignoramento del 07/01/2021 numero di repertorio 1106/2020 Tribunale codice fiscale 84004150540 sede Spoleto (PG), trascritto in data 02/02/2021 ai nn. 2563/1969 a favore di Unione di Banche Italiane Società per azioni S.p.A. sede di Bergamo (BG) cod. fiscale 03053920165, è stato pignoramento l'immobile in **Collazzone (PG), fraz. Collepepe, via Tiberina n° 58**, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20 part.IIIa 1182, sub. 2, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita catastale euro 27,48, di proprietà dei debitori di ½ ciascuno nato il _____ a _____ (TR) cod. fiscale _____ e l' _____ nata il _____ a _____ (RM) cod. fiscale _____

(allegato 1. Cfr. Fasc. di causa: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 del 08/02/2021; Contratto di mutuo fondiario del 23/02/2005; Atto di erogazione e quietanza del 18/05/2005; Atto di svincolo ipotecario – frazionamento di mutuo e di connessa ipoteca del 13/09/2006; Atto di precetto del 08/05/2020; Atto di pignoramento del 30/10/2020; Cartelle di pignoramento; Attestato di conformità ai sensi dell'art. 16 decies e undecies del D.L. 179/2012 convertito con modifiche dalla L. 221/2012 e s.m.i. del 01/01/2021; Nota di debito del 05/01/2021; Nota di deposito del 05/01/2021; Attestato di conformità ai sensi dell'art. 16 decies e undecies del D.L. 179/2012 convertito con modifiche dalla L. 221/2012 e s.m.i. del 27/01/2021; Nota di trascrizione del 02/02/2021; Deposito certificazione notarile del 09/02/2021; Nota di trascrizione al ruolo o nota di accompagnamento; Ricevuta telematica di pagamento).

Con decreto di nomina del 22/04/2011 la S.V.III.ma nominava **(allegato 2)** quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da **UBI BANCA SPA S.p.A.**, contro _____ e _____ (debitori esecutati), prestando giuramento il giorno 16/06/2021 **(allegato 3)**, conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

QUESITO N.3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

QUESITO N.5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N.6

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

QUESITO N.7

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

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

QUESITO N.8

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

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

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

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

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

QUESITO N.9

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

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti.

QUESITO N.12

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

QUESITO N.13

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

QUESITO N.14

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

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'oro adeguamento.

QUESITO N.16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

QUESITO N.17

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

QUESITO N. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

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

QUESITO N.19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 153585926132 del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a [redacted], via [redacted] (RM) e Raccomandata A.R nr. [redacted] del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a [redacted] (allegato 4), e a mezzo pec (allegato 5) all'avvocato Grillo e avv. Coaccioli, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 25/08/2021 alle ore 15,00 presso il proprio studio professionale, sito in Foligno, via Goffredo Mameli, 4. Nella stessa missiva veniva comunicato che il sopralluogo presso l'immobile esecutato in [redacted] sarebbe svolto il giorno 03/09/2021 alle ore 16.30.

La Raccomandata A.R nr. 153585926132 del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a [redacted] (RM) è stata ritirata il giorno 14/08/2021, mentre la Raccomandata A.R nr. [redacted] del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a [redacted] non è stata ritirata dall'esecutata ed è tornata indietro al mittente per trasferimento del destinatario (allegato 6).

In data 03/06/2021 la sottoscritta ha reperito per via telematica la vax prot. n. [redacted] e la planimetria catastale n. [redacted] (allegato 7).

In data 12/10/2021 la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. [redacted] del 12/10/2021 spedita in data 12/10/2021, indirizzata a [redacted], via [redacted] (RM) e Raccomandata A.R nr. [redacted] del 12/10/2021 spedita in data 12/10/2021, indirizzata a [redacted], via [redacted] (allegato 8), e a mezzo pec (allegato 9) all'avvocato Grillo e avv. Coaccioli, che il sopralluogo presso l'immobile esecutato in [redacted] si sarebbe svolto il giorno 25/10/2021 alle ore 9.30.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Il giorno 25/10/2021, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto non si è presentato nessuno (allegato 10).

La Raccomandata A.R nr. _____ lel 12/10/2021 spedita in data 12/10/2021, indirizzata a _____ RM) non è stata ritirata, ritornando indietro al mittente così come la Raccomandata A.R nr. _____ del 12/10/2021 spedita in data 12/10/2021, indirizzata a _____ Marsciano, perché sconosciuto il mittente (allegato 11).

Il giorno 14/09/2021 la sottoscritta ha fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Collazzone, il quale ha inviato i precedenti edilizi in data 09/12/2021 (allegato 12).

Non avendo potuto svolgere il sopralluogo nelle due occasioni sopra descritte, si è provveduto alla nomina del G.E. dell'IVG di Perugia da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice. Il giorno 16/12/2021, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato per l'appuntamento fissato dall'IVG. Sul posto erano presenti l'incaricato dell'IVG signor _____ e il fabbro, si _____ caricato dall'IGV, dipendente della Ditta _____. Durante il sopralluogo è stato aperto la porta dell'immobile. Per le operazioni eseguite si rimanda al verbale (allegato 13).

Il giorno 03/06/2022, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Marsciano di ricevere tramite e-mail lo stato civile o il certificato di stato libero del signor _____. In data 03/05/2022 il Comune di Marsciano ha inviato il certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto del secondo matrimonio, in data 11/05/2022 ha rilasciato l'estratto per riassunto di atto di matrimonio (allegato 14).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 attestante la procedura esecutiva a carico dei debitori, le trascrizioni e iscrizioni e i controlli presso i competenti uffici catastali a firma del notaio Antonio Trotta, recante la data del 08/02/2021. Il fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria è composto dagli allegati contenuti nell'allegato 1.

QUESITO N.2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

In data 03/06/2021 la sottoscritta ha reperito per via telematica la vax prot. n. e la planimetria catastale n. (allegato 7).

Il giorno 14/09/2021 la sottoscritta ha fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Collazzone, il quale ha inviato i precedenti edilizi in data 09/12/2021 (allegato 12).

- Permesso di costruire n° 1757 dell'11/04/2005 prot. 5763/04 – realizzazione di un edificio di civile abitazione, voltura al permesso di costruire n° 988 del 11/05/2005;
- Variante al Permesso di costruire n° 1757 prot. 2004/2006 variante al permesso di costruire n° 1757 dell'11/04/2005;

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

- Permesso di costruire n° 1757 prot. 5763/04 – realizzazione di un edificio di civile abitazione, voltura al permesso di costruire n° 998 del 11/05/2004;
- Procedimento di rilascio del certificato di agibilità;
- SCIA relativa alle opere di urbanizzazione – lottizzazione di una rata di terreno edificabile - pratica n° 1757 prot. 0000147 del 10/01/2017;
- Variante alla SCIA relativa alle opere di urbanizzazione prot. 0002868 del 02/04/2019;
- Comunicazione di fine lavoro prot. 0003824 del 07/05/2019;

QUESITO N.3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

Dal certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 attestante la procedura esecutiva a carico dei debitori, le trascrizioni e iscrizioni e i controlli presso i competenti uffici catastali a firma del notaio Antonio Trotta, recante la data del 08/02/2021 (allegato 1), risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni in capo a F

o nato il _____ a _____ cod. fiscale _____ e

_____ nata il 26/12/1966 a R_____

- **Trascrizione nn. 4923/2841 del 10/02/2007 COMPRAVENDITA** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 24/01/2007 numero di rep. 37184/7457, notaio Lemmi Vincenzo sede di Perugia (PG) a favore dei signori _____ nato il 22/04/1973 a San Venanzo (TR) cod. fiscale _____ (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con _____ e _____ nata il _____ a Roma (RM) cod. fiscale _____) (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con _____) Contro PERUSIA COSTRUZIONI S.R.L. SEDE Deruta (PG) cod. fiscale 01484130545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

Immobile in Comune di Collazzone (PG), via Tiberina s.n.c. distinto al catasto fabbricati al foglio 20 part.IIIa 1182 sub. 2, natura C6 – consistenza 19 mq- piano S1; nonché beni omissis.

In capo a PERUSIA COSTRUZIONI S.R.L. Sede Deruta (PG) cod. fiscale 01484130545.

- **Trascrizione nn. 7368/4756 del 10/03/2004 trasformazione di società** (atto notarile pubblico del 18/02/2004 numero di rep. 48459 Notaio Crispoldi Adriano sede Perugia (PG))

A favore di PERUSIA COSTRUZIONI S.R.L. SEDE Deruta (PG) cod. fiscale 01484130545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

contro ALLEVAMENTI SUINICOLI COLLEPEPE -SRL sede Collazzone (PG) cod. fiscale 01484130545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

Immobile in Comune di Collazzone (PG), distinto al catasto fabbricati al foglio 20 part.IIIa 461 sub. 2-3-4-6; nonché beni omissis.

In capo a ALLEVAMENTI SUINICOLI COLLEPEPE -SRL sede Collazzone (PG) cod. fiscale 01484130545

- **Trascrizione nn. 23954/16001 del 03/12/1987 decreto di trasferimento** (emesso dal Giudice delegato Tribunale di Perugia – uffici fallimenti in data 23/10/1987 numero di rep. 290) a favore della società ALLEVAMENTI SUINICOLI COLLEPEPE -SRL sede Collazzone (PG) cod. fiscale 01484130545

Contro fallimento MORLUPI GIUSEPPE nato il 09/03/1932 a Perugia cod. fiscale MRLGPP32C09G478

Immobili in Comune di Collazzone (PG) distinto al catasto fabbricati al foglio 20 part.IIIa 461 – 462 – 463, natura X - Fabbricato; nonché beni omissis.

A margine: trascrizione di rettifica presentata il 22/12/1998 nn. 25199/16728 (beni Omissis) e trascrizione di rettifica presentata il 15/03/1999 nn. 5361/3505 (beni Omissis)

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn. 17209/10860 del 28/05/2004 convenzione edilizia** (atto notarile pubblico del 26/04/2004 numero di rep. 48679 notaio Crispoldi adriano sede di Perugia (PG) a favore Comune di Collazzone sede Collazzone (PG) cod. Fiscale

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

00449760545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

Contro PERUSIA COSTRUZIONI S.R.L. SEDE Deruta (PG) cod. fiscale

01484130545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

Immobili in Comune di Collazzone (PG), Fraz. Collepepe distinti al catasto terreni al foglio 20 part.IIIa 461, natura EU -. Ente Urbano – consistenza 61 are 81 centiare; nonché beni omissis.

Sezione D- Ulteriori informazioni

Il Comune di Collazzone autorizza la società "Perusia Costruzioni S.r.l." a lottizzare il terreno di sua proprietà in Comune di Collazzone, fraz. Collepepe, censito al catasto terreni al foglio 20 part.IIIa 461 - mq 6.181- ente urbano, il cui piano di lottizzazione è stato approvato dal Comune di Collazzone con la deliberazione del consiglio comunale n. 34/2003.

- **Iscrizione nn. 7257/1565 del 25/02/2005 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** (atto notarile pubblico del 23/02/2005 numero di rep. 34601 notaio Lemmi Vincenzo sede Perugia (PG))

A favore della Banca Popolare di Todi S.P.A. sede di Todi cod. Fiscale 00151900545 domicilio ipotecario eletto Todi (PG) piazza del Popolo 27 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Contro PERUSIA COSTRUZIONI S.R.L. SEDE Deruta (PG) cod. fiscale 01484130545 (per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

Capitale € 700.000,00 – totale € 1.050.000,00 – durata 22 anni

Grava sull'immobile del Comune di Collazzone (PG) loca. Collepepe distinto al catasto terreni al foglio 20 part.IIIa 1182, natura EU -. Ente Urbano – consistenza 11 are 16 centiare; Catasto Fabbricati foglio 20 part.IIIa 1182 Natura EU – Ente Urbano consistenza 1116 mq.

A margine:

Annotazioni di restrizione beni e comunicazioni di cancellazione parziali per Beni Omissis

- **Annotazione nn. 37936/6850 del 07/11/2006 frazionamento in quota** (atto notarile pubblico del 13/09/2006 numero di rep. 36694 notaio Lemmi Vincenzo sede Perugia (PG))

Unità negoziale n.3 immobile foglio 20 part.IIIa 1182 sub. 2 Natura C6 consistenza 19

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



mq – Pianta S1, nonché Beni Omissis

Capitale € 108.000,00 ipoteca € 162.000,00

- **Trascrizione nn.) del) verbale di pignoramento immobili**

(atto giudiziario del 07/01/2021 numero di rep.) Tribunale cod. fiscale

84004150540 sede di Spoleto (PG)

A Favore UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI S.P.A. sede di Bergamo (BG) cod. fiscale 03053920165 (per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1)

Contro (TR) cod. fiscale

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) e di

(per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2).

Grava sull'immobile in Comune di Collazzone (PG) fraz. Collepepe via Tiberina distinto al catasto fabbricati foglio 20 part.IIIa 1182 sub. 2 natura C6 - consistenza 196 mq Piano S1.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio ricade in zona C2 (zone residenziali di espansione di carattere semi-estensivo) nel vigente PRG del comune di Collazzone.

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

Sentita l'amministratrice del condominio in cui si trova l'immobile esecutato, la stessa ha dichiarato che la somma insoluta per le spese condominiali dovute dagli esecutati è pari a € 703,58.

QUESITO N.5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Vista la natura dell'immobile non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

QUESITO N.6

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

Come già evidenziato nella risposta al quesito 3 sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

QUESITO N.7

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

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Collazzone, nella frazione Collepepe ed è sito in via Tiberina n° 58.

Trattasi di un garage posto al piano interrato di un edificio realizzato con P.di C. n° 1757 del 11/04/2005. Il complesso è tra la strada S.P. n. 383 di Pantalla e la "S.G.C. E45". In posizione collinare. L'edificio è articolato in quattro piani fuori terra ed un piano interrato destinato a garage. Il fabbricato è in c.a. con tamponature in blocchi di laterizio. Le facciate sono in parte intonacate e in parte rivestite da cortina in mattoncini. Il tetto è a capanna con manto in laterizio. L'immobile è raggiungibile direttamente dalla strada SP 383, Via Tiberina e si trova in un'area di recente urbanizzazione, dove si trovano edifici consistenza simile a quello esecutato. Collepepe è il centro più popoloso del territorio comunale ed è facilmente raggiungibile anche da Foligno.

L'immobile esecutato è un garage posto immediatamente a sinistra della rampa di accesso del piano sotto strada dell'edificio. Trattasi di un unico vano, chiuso da una porta a bilico in metallo. Le pareti perimetrali sono due in c.a. e due in blocchi di cls. Le dimensioni interne

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

utili del garage sono di 3.70 x 5.00 m. La porta basculante ha una larghezza di circa 2.50 m ed è a tutta altezza, con una parte fissa sommitale, costituita da una lamiera frontale di altezza pari a 40 cm. All'interno del locale è presente un punto luce costituito da una plafoniera, un punto di comando ed un punto presa, un rubinetto di presa dell'acqua, che è risultato collegato all'acquedotto. È inoltre presente una predisposizione di carico sotto il rubinetto e un'altra tubazione non collegata. Il pavimento del locale è in cemento con finitura di tipo industriale a quarzo. Il soffitto è costituito da un solaio alveolare in cls. Sia il soffitto che le pareti non sono intonacati. Come detto il garage è il primo della corsia condominiale sulla quale sono affacciate le entrate n° 10 garage privati e la porta della scala condominiale. L'autorimessa è dotata di segnaletica antincendio ed è servita da quattro estintori a polvere. All'autorimessa si accede tramite una rampa di proprietà dell'immobile, proveniente dal piazzale antistante il condominio. La corsia interna è larga 5.10 m

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato.

vano	sup. netta (in mq)
piano seminterrato	
garage	18.50 mq
TOTALE	18.50 mq S.N.R.

QUESITO N.8

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

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

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

QUESITO N.9

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

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune (Variante al Permesso di costruire n° 1757 prot. 2004/2006 variante al permesso di costruire n° 1757 dell'11/04/2005).

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio ricade in zona C2 (zone residenziali di espansione di carattere semi-estensivo) del PRG del Comune di Collazzone.

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Non si sono rilevate difformità.

QUESITO N.12

Accenni lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

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

L'immobile, alla data del sopralluogo risultano di proprietà degli esecutati F

QUESITO N.13

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

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati F

Dai documenti risulta che F ha contratto matrimonio con l a
Marsciano in data 05/07/1998 e si è divorziato dalla stessa, in data 11/03/2015 (allegato 14).
Successivamente il sig.) ha contratto matrimonio con la sig.ra O,

QUESITO N.14

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

L'immobile attualmente non è occupato.

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

L'immobile è munito di impianto elettrico, idrico. Gli impianti sono funzionanti.

QUESITO N.16

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

Per gli immobili pignorato in danno ai sig.ri Falcone Alfredo e Di Giovanni Cinzia, dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in un unico Lotto:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell'immobile in **Collazzone (PG), fraz. Collepepe, via Tiberina n° 58**, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20 part.IIIa 1182, sub. 2, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita catastale euro 27,48.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni- dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, l'efficienza dei servizi e della viabilità, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra I trimestre 2022 (allegato 15). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

I giardini di appartamenti e di edifici a schiera ad uso esclusivo vengono considerati al 10%

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



mentre giardini/parchi di case indipendenti 15% se con alberi di alto fusto altrimenti al 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Prendendo come riferimento il valore medio di un immobile ad uso residenziale nello stato di quello in parola a mq, in una zona simile a quella in esame, esso va da un minimo di 1.000,00 euro/mq ad un massimo di 1.500,00 euro/mq. Vista la buona condizione in cui si trova l'edificio e la particolare posizione, il valore che viene attribuito è di 1.500,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Collazzone, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile e al fatto che lo stesso è autonomo e dotato di corte esclusiva.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà, pignoramento l'immobile in **Collazzone (PG), fraz. Collepepe, via Tiberina n° 58**, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20 part.Illa 1182, sub. 2, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita catastale euro 27,48.

L'edificio, in questo momento, risulta in buone condizioni, tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e della corte, si ritiene congruo il valore di **1.500,00 euro/mq** considerato al 50% vista la destinazione ad autorimessa.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Garage	18.50 mq	50% € 1.500,00	€ 13.875,00
Superficie murature esterne ed interne	2.66 mq	50% € 1.500,00	€ 1.995,00
			€ 15.870,00

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

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

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il caso non sussiste.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 23 pagine dattiloscritte;
- n. 15 ALLEGATI numerati dal n. 1 al n. 15;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 27 maggio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU INCARICATO

Arch. Maria Luisa Guerrini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)

Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735

E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com

Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

pag. 23





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Poligno, 27 maggio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it