TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliare

Esecuzione Immobiliare promossa da

GROUPAMA ASSICURAZIONI spa

Contro

[redacted]

N° Rge 167/2019

PERIZIA DI STIMA

Immobili siti in Comune di Sellano Località Le Terne

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. MANDATO 2
2. PREMESSA 2
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA 3
4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA 3
5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. 4
6. ELENCO ALLEGATI. 11

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. MANDATO

Il sottoscritto geom. Federica Leopardi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.5262, in data 17/12/2019 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 167/2019 RGE presso il Tribunale di Spoleto, promossa da Groupama Assicurazioni spa contro il signor [redacted].

In data 23/01/2020 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava giuramento di rito ripetendo la formula di legge, davanti al Giudice dell'esecuzione, Dott. Salcerini Simone, il quale mi formulava i quesiti riportati nel Verbale di Giuramento dell'esperto (ALLEGATO 1):

Il G.E. assegnava il termine del 120 giorno antecedente l'udienza del 02/07/2020, per il deposito della CTU, successivamente viste le limitazioni dettate dalle normative anti Covid-19 è stato necessario richiedere una proroga, successivamente concessa.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali, espone quanto segue:

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel seguente modo:

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;

6. ELENCO ALLEGATI;

7. ALLEGATI.

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e590c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

In data 07/09/2020 a mezzo di posta Raccomanda1 è stato inviato al signor [redacted] opportuno avviso, dove veniva fissato il sopralluogo sul bene oggetto di pignoramento per il giorno 12/09/2020 alle ore 10:00;(ALLEGATO 2).

Nel giorno e orario stabilito mi sono recata in loco e non ho potuto eseguire il sopralluogo in quanto il signor [redacted] non mi ha consentito di accedere all'interno dell'immobile, dichiarando di voler assumere maggior informazioni in merito al mio lavoro da svolgere; pertanto il sottoscritto ha invitato il signor [redacted] ad acquisire tutte le informazioni sulla procedura che interessava il suo edificio comunicandogli che avrebbe fissato un secondo sopralluogo, e che se non avesse acconsentito l'ingresso nell'immobile avrei dovuto attivare una procedura di ingresso "forzato" come stabilito dalla normativa, previa autorizzazione del giudice.

In data 10/12/2020 a mezzo di Raccomandata è stato fissato un secondo sopralluogo per il giorno 21/12/2020 alle ore 15:00 (ALLEGATO 2). Nella data e orario stabilito mi sono recata sul fabbricato, munito di idonea strumentazione di misura, prendendo visione dei luoghi oggetto di perizia, ed ho potuto accedere all'interno dello stesso al fine di valutare il suo stato di consistenza, le finiture e lo stato di conservazione redigendo anche un dettagliato rilievo fotografico dei beni. (ALLEGATO 3).

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 16:00 ho dichiarato concluse le operazioni relative all'accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Sellano Località Le Terne.

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo mi sono recato presso l'Agenzia del territorio di Spoleto, La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, e gli Uffici Tecnici del Comune di Sellano per le verifiche del caso e presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'immobile di che trattasi.

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Documentazione Ipocatastale (che si allega):

Certificati per immobili in Comune di Sellano località Le Terne rilasciati dall'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 4), estratti di mappa e planimetrie fabbricati del Comune di Sellano, rilasciati dall'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 5).

Atti relativi alla proprietà:

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e5910c6005948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

visure catastali e planimetrie catastali, sono stati inoltre visionati tutti gli atti urbanistici giacenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sellano.

5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le riposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E..

QUESITO 1

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente: fabbricato ad uso abitazione, con annesse e giardino, il tutto in pessimo stato di conservazione, e quindi considerando la consistenza e l'ubicazione dello stesso, si ritiene opportuno individuare un unico lotto, che verrà individuato come LOTTO 1 di seguito meglio decritto.

QUESITO 2

Dal punto di vista urbanistico, si precisa quanto segue:

LOTTO n.1

Fabbricato sito in comune di Sellano località Le Terne, (foglio 21 particella 68)

L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia n.67 del 1973 al prot. 2440; successivamente in data 29/04/1986 al prot.1990 pratica edilizia 170, veniva presentata un condono edilizio in riferimento alla legge 47/85, nel realizzare tale opere erano state apportate modifiche radicali al progetto approvato (diversa sagoma dell'edifico, diversa tipologia della copertura, diversa disposizione delle aperture, diversa distribuzione interna e la realizzazione di un pian interrato adibito a fondo), e la recinzione esterna era stata realizzata in parte sulla particella 34 intestata a soggetti diversi dai proprietari dell'edifico oggetto di stima.

Da un attento esame degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sellano si è potuto constatare che per quanto riguarda il rilascio del titolo edilizio riferito al condono edilizio (pratica n.170 prot.1990 del 29/04/1986), lo stesso non è mai stato rilasciato in quanto mancante di: Parere della Provincia di Perugia relativo al vincolo del rispetto stradale (DM 01/04/1968) e Parere di cui alla Legge 1497 del 29/06/1939 (protezione delle bellezze naturali).

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A conferma della non ancora conclusa sanatoria edilizia, è stato trovato un certificato del 23/10/2000 prot.9294 dove viene specificato che:" *Detta domanda è in fase di istruttoria in quanto non è stato adottato il provvedimento definitivo"* (ALLEGATO 6).

Pertanto alla data odierna la sanatoria edilizia non è stata ancora rilasciata ed altresì non è ancora stata ancora definita la porzione di recinzione realizzata sulla particella 34 come dichiarato dai proprietari in fase di richiesta di sanatoria edilizia.

QUESITO 3

LOTTO 1

Diritti di proprietà pari ad 1/1 a favore di [redacted], sul seguente bene:

- fabbricato ad uso abitazione con annesso giardino, sito in Comune di Sellano località Le Terne, così costituito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

- piano sotto strada primo: locale ad uso centrale termica e fondo;

- piano terra: terra: portico, soggiorno, cucina, ripostiglio, wc;

- piano primo:4 camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo;

(il piano terra e primo sono collegati da una scala interna, mentre per accedere al piano sotto strada primo è presente una scala esterna);

così identificati al NCEU del Comune di Sellano:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CL	CONS.	RENDITA
21	68	---	---------	A07	1	9 vani	€ 976,10

Detto fabbricato è stato edificato nel 1973 con titolo edilizio n.67 e successivamente oggetto di sanatoria, pratica n.170 prot. 1990 del 29/04/1986, alla data odierna non ancora rilasciata per mancanza di pareri da acquisire.

La struttura portante dell'edificio è in muratura., i solai di interpiano sono il laterizio e c.a.

L'unità immobiliare in uso, risulta internamente intonacata, i pavimenti sono in monocottura, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono presenti, ma necessitano di essere revisionati e adeguati alle normative vigenti; è esistente l'impianto di riscaldamento autonomo, sono inoltre presenti altri generatori di aria calda obsoleti non collegati all'impianto di riscaldamento, si precisa che tutte le utenze sono state "interrotte"; gli infissi esterni sono in legno non muniti di doppio vetro; tutte le finiture sopra elencate sono riconducibili all'edificazione del fabbricato.

Complessivamente i locali sviluppano una superficie netta di mq 211,45; l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria ed è pari a ml 2,70 al piano terra e ml2,95 al piano primo, mentre i locali al piano sotto strada primo è pari a ml 1,95.

Pertanto sulla scorta di quanto verificato in fase di sopralluogo e sopra descritto, anche se in uso necessita di interventi di ristrutturazione per poter essere agibile e conforme dal punto di vista igienico sanitario.

Le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati, e quanto riportato negli elaborati dei titoli edilizi, corrispondono allo stato attuale dell'immobile, ed a quanto riportato nella richiesta di sanatoria. (ALLEGATO 5).

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale degli immobili pignorati

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

La parte procedente, con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Perugia-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, in data 24/06/2019 al n.3573, notificato in data 28/06/2019 al signor [redacted], chiede al Tribunale di Spoleto l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato, consistenti in:

- Fabbricato ad uso abitazione con annesso fondo e giardino, sito in Sellano località Le Terne, posta al piano sotto strada primo, terra e primo di complessivi metri quadrati 211,45 circa, censito e descritto al NCEU del Comune di Sellano come segue:

  - foglio 21 particella 68, piano S1-T-1, categoria A/07, classe 1, vani 9;

- ***DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI***

  Unità immobiliari così identificate:

  al NCEU del comune di Sellano

  - foglio 21 particella 68, piano S1-T-1, categoria A/07, classe 1, vani 9.

Si precisa che da un'attenta consultazione degli atti, si sono riscontate le seguenti trascrizioni:

1) COSTITUZIONE DI VINCOLI

   - non presenti.

2) IPOTECA VOLONTARI

   -non presenti

3) ISCRIZIONI IPOTECARIE

   Immobile sito in Sellano località Le Terne, catastalmente indicato al foglio 26 particella 68:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

- iscrizione ipotecaria volontaria a favore della Groupama Assicurazioni spa, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 6830/09-RG 4536/09;

4) PIGNORAMENTI

Immobile sito in Sellano località Le Terne, catastalmente indicato al foglio 21 particella 68:

- trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia al verbale di pignoramento immobili 726, a favore della Groupama Assicurazioni spa.

5) CONTRATTO DI LOCAZIONE

- non presenti.

.

- ***PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO E PROVENIENZA DEI BENI***

I beni sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

unità immobiliare distinta al foglio 21 particella 68

- in data 04/12/2000 a mezzo di atto di compravendita Notaio Napolitano Luigi i signori [redacted] e [redacted] vendevano la piena proprietà del bene sopra menzionato alla signora [redacted];

- in data 15/03/2017 a mezzo di Denuncia di Successione, registrata a Spoleto al volume n. [redacted] n.[redacted] del 05/03/2018 in morte di [redacted] diveniva unico proprietario il signor [redacted].

Dal confronto quanto riportato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento, nella documentazione ipocatastale e negli atti che attestano la proprietà, non risultano discordanze tra la proprietà e i beni oggetto di pignoramento.

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI BENI

LOTTO 1

Abitazione sita in Comune di Sellano località Le Terne

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinsechi ed estrinsechi simili a quello da valutare, da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), e considerato il particolare momento di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, che ha influito in modo negativo sul valore di tutti i beni immobili; si può attribuire all'immobile il seguente valore:

- ABITAZIONE

mq 152,25 x € /mq 650,00= € 98.962,50

locale ad uso fondo e centrale termica

mq 32,80 x €/mq 250,00= € 8.200,00

portico e balcone

mq 26,40x €/mq 150,00=€ 3.960,00

-TOTALE VALORE FABBRICATO PER LA PIENA PROPRIETA' € 111.122,50 (euro cento undicimila centoventidue virgola cinquanta) .

VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

LOTTO n.1 € € 111.122,50 (euro cento undicimila centoventidue virgola cinquanta) .

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Cascia lì, 24/12/20

Il CTU
Geom. Federica Leopardi

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0c605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ELENCO ALLEGATI.

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1. Nomina CTU e Elenco Quesiti

ALLEGATO 2. Convocazione sopralluoghi

ALLEGATO 3. Rilievo fotografico

ALLEGATO 4. Visure Catastali

ALLEGATO 5. Estratto di mappa e planimetria fabbricati

ALLEGATO 6 Certificato stato urbanistico dell'immobile

Firmato Da: LEOPARDI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67f7c91c0e59f0cc605948e77cf2738ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. 167/2019 R.G.E.

Tribunale di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Decreto di nomina dell'esperto *ex* art. 568 c.p.c.

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale / relazione notarile ritualmente depositate;

ritenuto che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;

visti gli artt. 567 e 568 comma 3 del codice di procedura civile,

nomina quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il **Dott. Leopardi Federica** con studio in Cascia, Località Onelli.

indicando sin da ora che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

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

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli 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.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

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

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

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

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

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati.

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

13) 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;

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

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili 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 del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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 altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c., che il solo esperto compaia avanti a sé alla data del **23/01/2020 e segg** per il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima **entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico.**

FISSA

Per l'audizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del **02/07/2020 ore 9,30**

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MANDA la Cancelleria:

- per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto;
- per la notifica al creditore procedente e ai creditori intervenuti;
- per la notifica al debitore (che avverrà presso la Cancelleria nel caso in cui il debitore non abbia effettuato la Dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio *ex* art. 492 c.p.c.).

Spoleto, lì 11/12/2019

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Simone Salverini

Depositato in cancelleria
Il 17 DIC 2019
Il Funzionario
N. Orabona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Federica Leopardi

loc. Onelli 24, 06043 Cascia
P.IVA 03130610540 Cod. Fisc. LPRFRC82A71B948M
Tel. 3899613253 E-Mail federicaleop82@gmail.com

gent.mo sig [redacted]

Oggetto: esecuzione immobiliare promossa da Groupama Assicurazione spa contro [redacted]

AVVISO DI PRIMO SOPRALUOGO

Il sottoscritto geom Federica Leopardi, in qualità di esperto tecnico nominato dal giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto, avendo accettato tale incarico con giuramento del 23/01/2020, con la presente comunica che in data 12/09/2020 alle ore 10:00 effettuerà primo sopraluogo, in Comune di Sellano località Le Terne, sui beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Si prega pertanto il signor [redacted] di dare allo scrivente la possibilità di accedere agli immobili oggetto di pignoramento.

Per eventuali comunicazione contattarmi ai miei recapiti sopra riportati.

Cordiali saluti

Cascia lì, 07/09/20

Il Tecnico

FEDERICA LEOPARDI
COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
n. 5262
CASCIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RP

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC

raccomandata 1
con prova di consegna

05228331227-2

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario

[redacted]

C.A.P. Località Provincia

Mittente

C.A.P. Località Provincia

Data Firma per esteso del mittente [redacted]

Data Firma per esteso del mittente [redacted]

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti 2 - COPIA PER IL MITTENTE

Prova di Consegna

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
☐ Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita)	☐ Destinatario
☐ Destinatario persona giuridica (1)	☐ Delegato
☐ Curatore fallimentare (2)	NOTE
☐ Domiciliatario (3)	(1) Qualità rivestita del rappresentante legale.
☐ Familiare convivente (4)	(2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata.
☐ Addetto alla casa (5)	(3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio.
☐ Al servizio del destinatario (6)	(4) Padre, moglie, nipote, ecc.
☐ Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7)	(5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che convive col destinatario "more uxorio", convivente addetto alla casa.
☐ Delegato dal direttore del (8) ... di ...	(6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n°
☐ Delegato dal comandante del (corpo e reparto)	(8) Carcere, istituti, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione 10-09-20 Dall'ufficio postale di SELLANO

[redacted] 10-09-20

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome leggibili) — Data — Firma dell'incaricato alla distribuzione — Bollo dell'ufficio di distribuzione

☐ Analfabeta ☐ Impossibilitato a firmare ☐ Invii multipli ad unico destinatario ☐ Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Federica Leopardi
P.IVA 03130610540
Cod. Fisc. LPRFRC82A71B948M
Tel. 3899613253 E-Mail federicaleop82@gmail.com

gent.mo sig [redacted]

Oggetto: esecuzione immobiliare promossa da Groupama Assicurazione spa contro [redacted]

AVVISO DI SECONDO SOPRALUOGO

Il sottoscritto geom Federica Leopardi, in qualità di esperto tecnico nominato dal giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto, avendo accettato tale incarico con giuramento del 23/01/2020, con la presente comunica che in data 21/12/2020 alle ore 15:00 effettuerà secondo sopraluogo, in Comune di Sellano località Le Terne, sui beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Si prega pertanto il signor [redacted] di dare allo scrivente la possibilità di accedere agli immobili oggetto di pignoramento.

Per eventuali comunicazione contattarmi ai miei recapiti sopra riportati.

Cordiali saluti

Cascia lì, 10/12/20

Il Tecnico

FEDERICA LEOPARDI DOTTORE COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA N. 5262 CASCIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. Raccomandata

14987383823-3

Posteitaliane

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO

[redacted]

MITTENTE

GEOM FEDERICA LEOPARDI

MITTENTE

LOC. ONELLI

VIA / PIAZZA

N° CIV. 24

06043 CASCIA

C.A.P. COMUNE

PROV. PG

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Contrassegnare la casella interessata

☐ Via aerea ☒ A.R.

☐ Assegno € (in cifre)

Fraz. 46035 Sez. 05 Operaz.156

10/12/2020 12:59

Causale: R

Peso gr.: 10 Tariffa € 6.50 Affr. € 6.50

Serv.Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

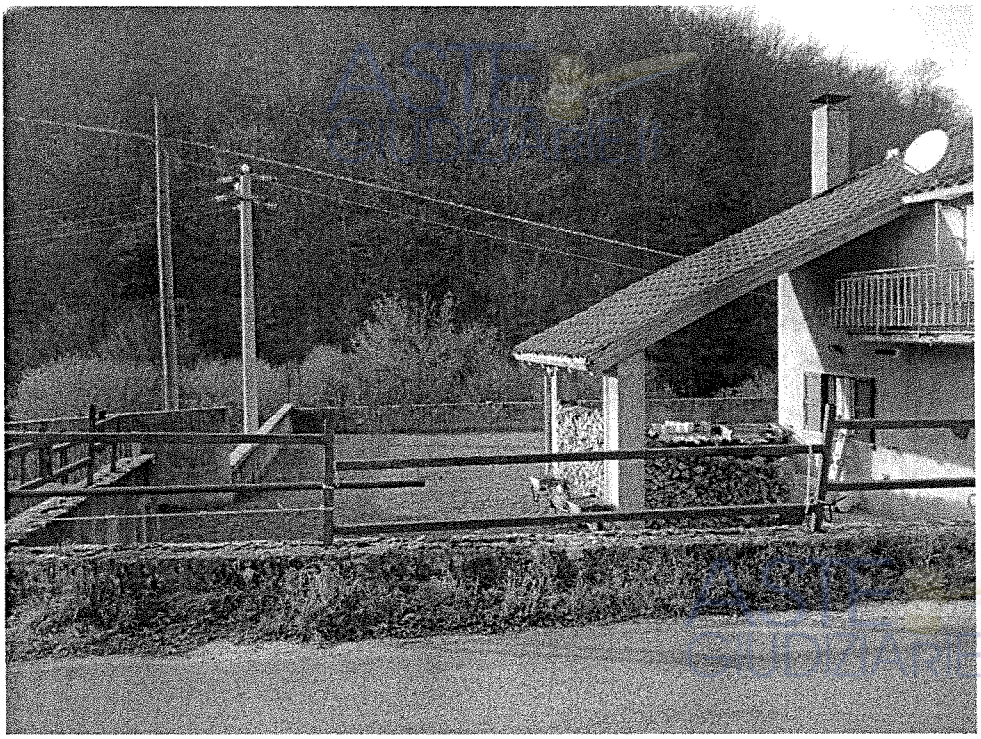
TASSE

ASTE GIUDIZIARIE.it

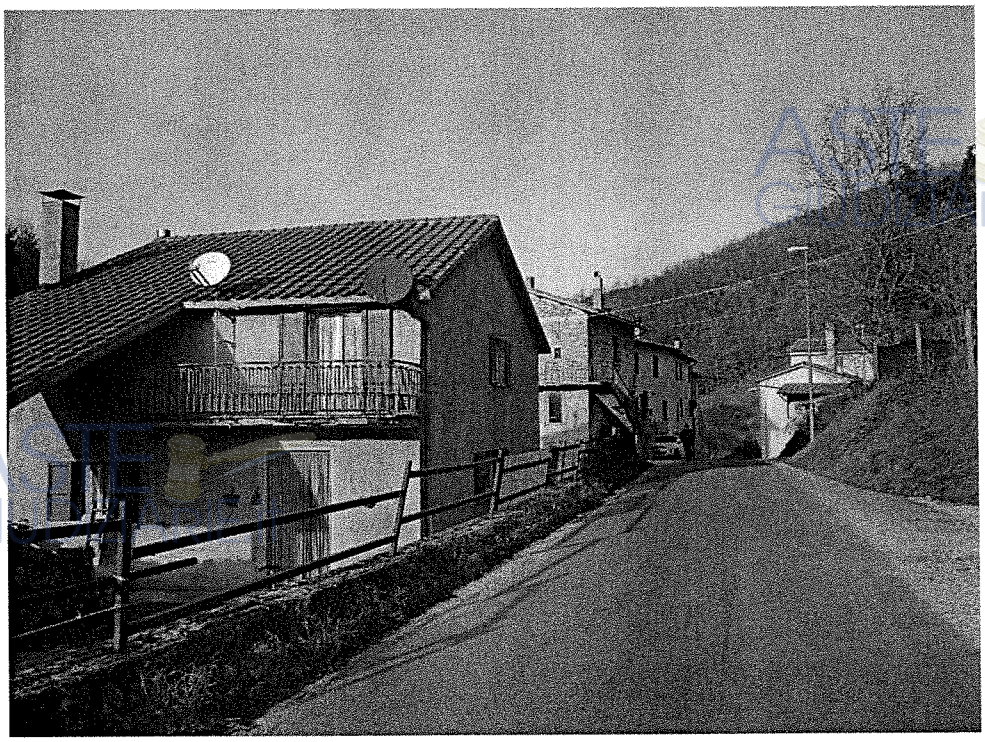
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All. N° 3

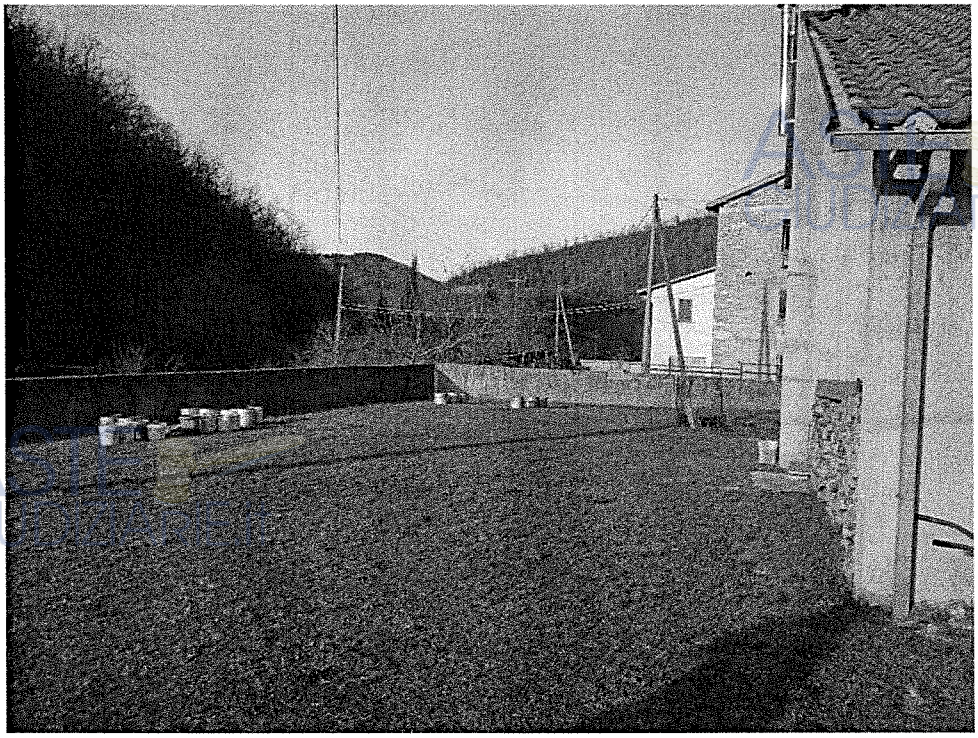
RILIEVO FOTOGRAFICO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

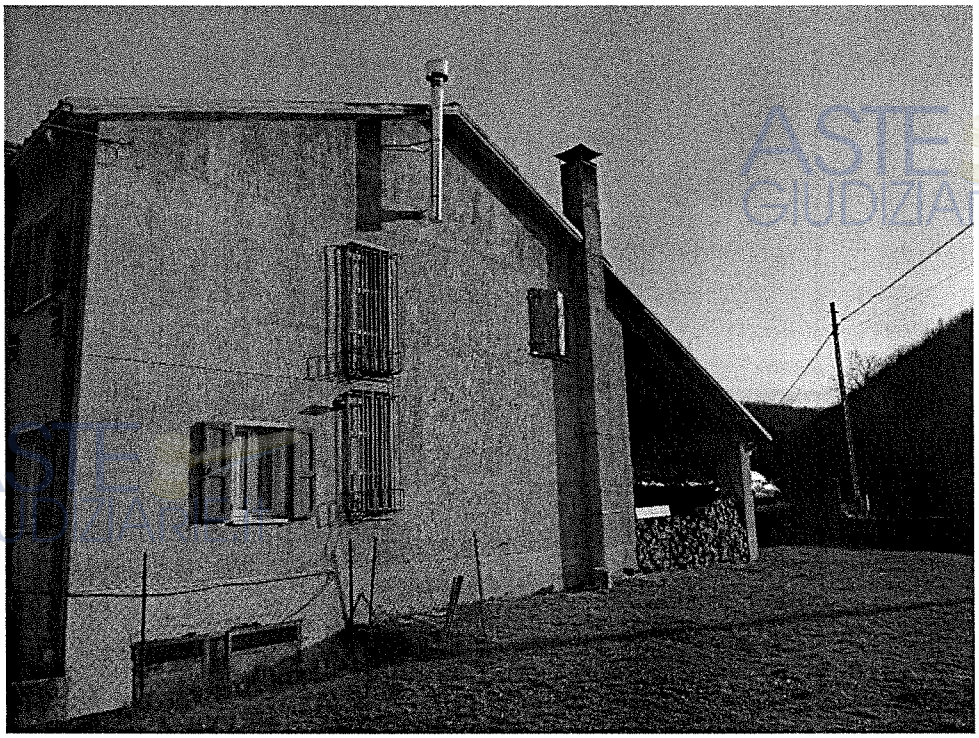


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



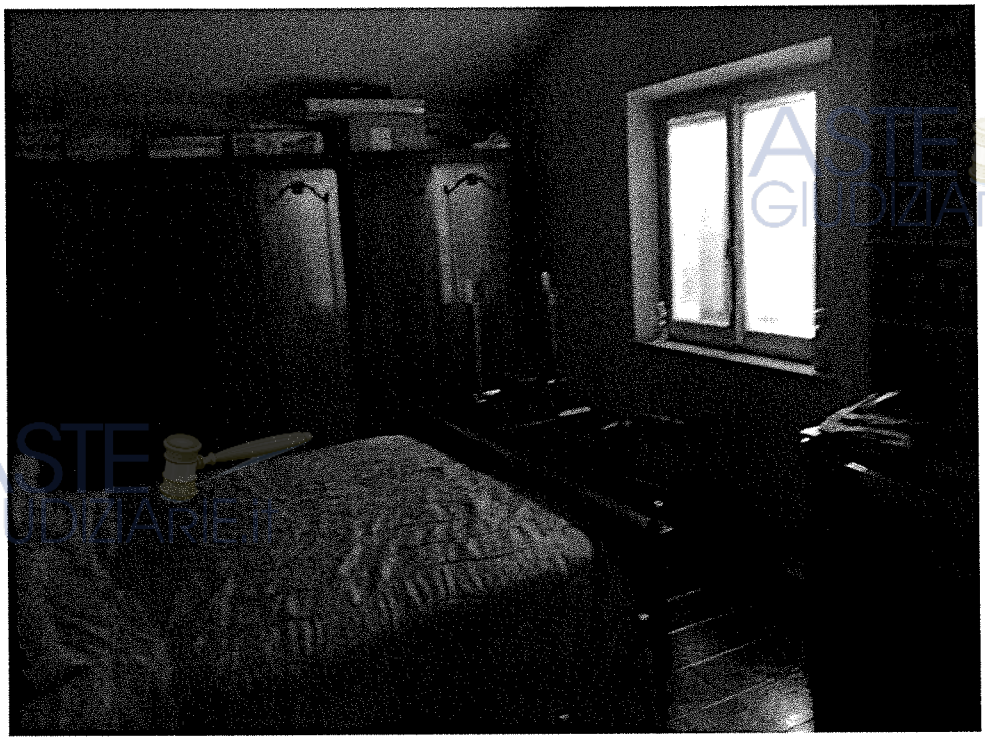
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2020

Data: 29/12/2020 - Ora: 21.17.21 Fine

Visura n.: T1050974 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SELLANO (Codice: I585)**
	Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 68**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**21**	**68**				**A/7**	**1**	**9 vani**	**Totale: 208 m² Totale escluse aree scoperte**: 199 m²**	**Euro 976,10**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	LOCALITA' TERNE piano: S1-T-1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UU Sede: SPOLETO Volume: [redacted] n: [redacted] del [redacted] DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. [redacted])		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I585 - Sezione - Foglio 21 - Particella 68

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

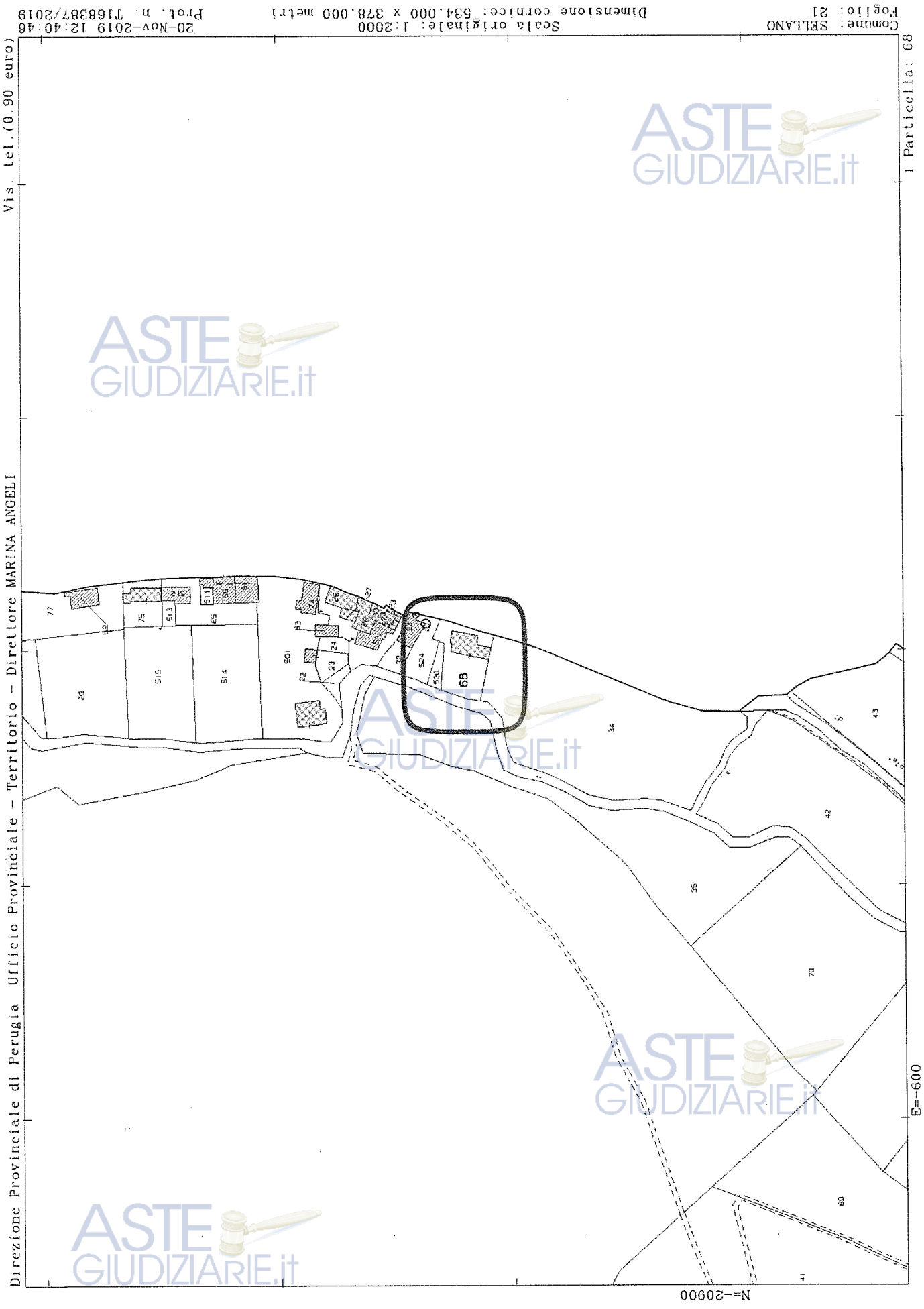
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione:01/01/1986 - Data: 29/12/2020 - n. T1051184 - Richiedente: LPRFRC82A71B948M

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

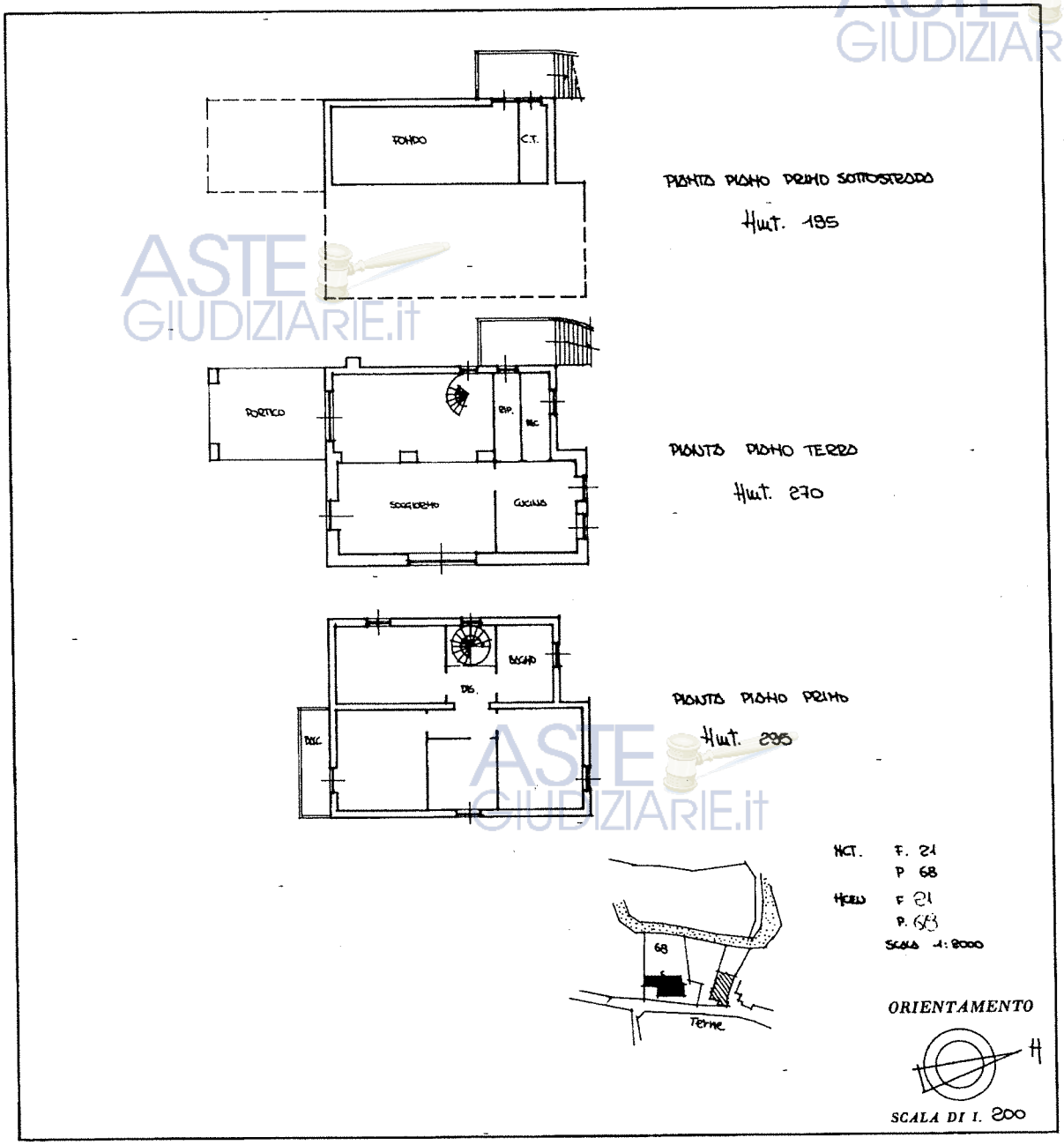
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLANO *Via* loc. LE TERNE

Ditta [redacted] n. [redacted] - 1/3 - [redacted] n. [redacted] - 1/3 - [redacted] - 1/3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA [redacted] n. [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 21

Num. 68 / 1

Compilata dal GEOM. [redacted]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI n° [redacted]

della Provincia di PERUGIA

DATA [redacted]

Firma [redacted]

ALBO GEOMETRI Prov. PERUGIA n. [redacted] GEOM. FIRENZE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data presentazione:01/01/1986 - Data: 29/12/2020 - n. T1051184 - Richiedente: LPRFRC82A71B948M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2020 - Comune di SELLANO (I585) - < Foglio: 21 - Particella: 68 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' TERNE piano: S1-T-1;
10 metri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALL N° 6

COMUNE DI SELLANO
(Provincia di Perugia)

06030 SELLANO (Pg) telefono 0743/926622 – 926623 - fax 0743/96218

Prot.n° 3934

SELLANO lì 23 Ottobre 2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Consultati gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che il Sig. [redacted] nato a [redacted] l'[redacted] ed ivi residente in Via [redacted] n°[redacted], ha presentato in data [redacted] prot.n° [redacted] domanda di sanatoria edilizia di cui alla Legge n°47/1985, per modifiche interne ed esterne su un proprio fabbricato sito in Sellano loc.Le Terne, distinto al Catasto di questo Comune al foglio 21 part.68.
Detta domanda è in fase di istruttoria in quanto non è ancora stato adottato il provvedimento definitivo.
Si rilascia in carta libera, a richiesta del Sig. [redacted] per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom.Ponziano SENSI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009