



TRIBUNALE DI SPOLETO 
UFFICIO ESECUZIONI

 **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**
PROCEDURA ESECUTIVA N. 84/2017

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.R.L.**
AVV. LUCA TAMBURINI

Nei confronti di:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. SIMONE SALCERINI**

Termine deposito: **10/01/2020**
(a seguito concessione proroga inviata mezzo pec il 23/07/2019)



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



- 1 -

Firmato Da: GUERRINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694511692a95537c1d74e572b9961370



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

SOMMARIO



PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Con precetto datato 22/11/2016 e notificato in data 29/01/2017, e atto di pignoramento immobiliare del 28/03/2017, notificato a

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

il giorno 30/03/2017, presso la sua sede

il giorno 30/03/2017, trascritto contro il 23/05/2017 Reg.Particolare n. 9083, Reg.Generale 13134, si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare di piena proprietà di

relativamente agli immobili siti in Nocera Umbra Voc. Gaifana, censiti catastalmente al NCEU:

- foglio 18, part.IIa 1222, sub 9, p. 1.2., cat. A/2,V.6, Cl.2- rend. Euro 464,81;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 10, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 11, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 12, p. 1.2., cat. A/2,V.7, Cl.2- rend. Euro 542,28;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 13, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 526,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 14, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 15, p. 1.2., cat. A/2,V.6.5, Cl.2- rend. Euro 503,55;
- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;

al NCT:

- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;



i beni oggetto di esecuzione siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, censiti catastalmente al NCT al:

- foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640.

(allegato 1-cfr.Fasc.di causa: contratto di mutuo di credito fondiario, atto di erogazione parziale, atto di precetto, pignoramento immobiliare ex art. 555 C.P.C., avviso ricevimento notifica pignoramento, contributo unificato, nota di trascrizione a ruolo o notifica di accompagnamento, nota di trascrizione, procura speciale, istanza di vendita dei beni pignorati, istanza di vendita dei beni pignorati nota di deposito, certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, nota deposito certificazione notarile ex art. 567 C.P.C.).

Con decreto di nomina 26/09/2017 la S.V.III.ma nominava (**allegato 2**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, via G. Mameli,4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Perugia al n.1018, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.r.L., contro _____, prestando giuramento nella data del 30/11/2017, 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



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 tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i

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



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

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 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

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

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.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-200/c, di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli).

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;
- 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.

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. 14981920164-9 (allegato 3) del 28/12/2017, spedita il 29/12, indirizzata a _____ e la raccomandata A.R. nr. 14984345952-7 al _____ a mezzo pec (allegato 4) all'Avvocato Luca Tamburelli, che l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo erano stati fissati per il 09/01/2018 alle ore 15:00 presso i beni immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, più precisamente presso gli immobili censiti:

al NCEU:

- foglio 18, part.IIa-1222, sub 9, p. 1.2., cat. A/2,V.6, Cl.2- rend. Euro 464,81;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 10, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 11, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 12, p. 1.2., cat. A/2,V.7, Cl.2- rend. Euro 542,28;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 13, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 526,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 14, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 15, p. 1.2., cat. A/2,V.6.5, Cl.2- rend. Euro 503,55;
- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;

al NCT:

- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;

i beni oggetto di esecuzione siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, censiti catastalmente al NCT al:

- foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640.

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





La raccomandata A.R nr. 14981920164-9 (allegato 3) del 28/12/2017, spedita il 29/12, indirizzata a _____ è tornata indietro, poiché il destinatario è risultato trasferito (allegato 5).

La raccomandata A.R nr. 14984345952-7 del 28/12/2017, spedita il 29/12, indirizzata al _____ è tornata indietro (allegato 6).

Il giorno 08/01/2018 la sottoscritta richiedeva telematicamente copia delle visure storiche per immobile:

- planimetria catastale T42852 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 9;
- planimetria catastale T42853 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 10;
- planimetria catastale T42856 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 11;
- planimetria catastale T42857 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 12;
- planimetria catastale T42859 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 13;
- planimetria catastale T42860 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 14;
- planimetria catastale T45587 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 15;
- visura storica per soggetto T13972 degli immobili censito al foglio 18, part.IIa 1222, sub1-2-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-15, part.IIa1238,1237,1236,1235,1234,1233,1232,1231,1230,1229,1228,1227,1226,1225,1224,1239,1223;
- visura storica per immobile T14993 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 9;
- visura storica per immobile T15881 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 10;
- visura storica per immobile T16380 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 11;
- visura storica per immobile T16805 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 12;
- visura storica per immobile T17288 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 13;
- visura storica per immobile T8031 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 14;
- visura storica per immobile T18402 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 15;
- visura storica per immobile T19161 - foglio 18, part.IIa 1229;
- visura storica per immobile T19790 - foglio 18, part.IIa 1230;
- visura storica per immobile T20350 - foglio 18, part.IIa 1231;
- visura storica per immobile T20870 - foglio 18, part.IIa 1232;
- visura storica per immobile T21331 - foglio 18, part.IIa 1233;
- visura storica per immobile T21814 - foglio 18, part.IIa 1234;
- visura storica per immobile T22352 - foglio 18, part.IIa 1235;
- visura storica per immobile T23044 - foglio 18, part.IIa 1236;
- visura storica per immobile T24448 - foglio 18, part.IIa 1237;
- visura storica per immobile T25196 - foglio 18, part.IIa 1239;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T29446 - foglio 18, part.IIa 1229;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T30196 - foglio 18, part.IIa 1230;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T30753 - foglio 18, part.IIa 1231;

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



- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T31542 - foglio 18, part.IIa 1232;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T232323 - foglio 18, part.IIa 1233;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T32923 - foglio 18, part.IIa 1234;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T34589 - foglio 18, part.IIa 1235;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T35410 - foglio 18, part.IIa 1236;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T36092 - foglio 18, part.IIa 1237;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T36650 - foglio 18, part.IIa 1239;
- visura storica per immobile T37372 - foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640;

(allegato 7).

Il giorno 08/01/2018 la sottoscritta richiedeva telematicamente ispezione ipotecaria n. _____ . (allegato 8) e ispezione ipotecaria n. _____

(allegato 9).

Il giorno 11/01/2018 la sottoscritta ha inoltrato istanza di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Nocera Umbra tramite pec (allegato 10).

Il giorno 19/02/2018 la sottoscritta ha ottenuto copia del certificato di anagrafe _____ verificando che il suo ultimo domicilio è _____ (allegato 11).

Il giorno 20/02/2018 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio della Camera di Commercio industriale Artigianato e Agricoltura di Perugia, ottenendo copia della visura ordinaria _____, da cui si è verificato il documento dell'impresa e si è appreso che socio della stessa _____ (allegato 12).

Il giorno 21/02/2018 la sottoscritta si è recata, previo appuntamento, all'ufficio urbanistico del Comune di Nocera Umbra per fare accesso agli atti presenti nello stesso relativi agli immobili eseguiti, ottenendo copia parziale dei documenti richiesti (allegato 13).

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 06/03/2018 la sottoscritta ha ritirato presso la copisteria Marconi in Foligno la porzione delle copie di elaborati che aveva ordinato presso l'ufficio urbanistico del Comune di Nocera Umbra (allegato 13).

Il giorno 20/03/2018 la sottoscritta ha scritto un avviso di nuovo sopralluogo da effettuarsi per il giorno 09/04/2018 presso gli immobili esegutati, inviando il giorno 21/03/2018 raccomandata A.R. (allegato

14), A.R.

(allegato 15) e A.R.

(allegato 16). La stessa comunicazione è stata inviata all'avv. Luca Tamburelli mediante pec (allegato 17).

Il giorno 26/03/2018 la sottoscritta ha inviato istanza di proroga termine deposito e richiesta autorizzazione accatastamento all'Illustrissimo Giudice, mediante pec (allegato 18).

Il giorno 09/04/2018 la sottoscritta si è recata presso il bene esegutato per il sopralluogo fissato, ma nessuno dei destinatari delle missive inviate nè loro delegati si sono presentati.

Il giorno 09/04/2018 le missive inviate il giorno 21/03/2018 raccomandata A.R.

A.R.

(allegato 19).

Il giorno 02/05/2018 la sottoscritta ha inviato istanza di proroga termine deposito e richiesta autorizzazione accatastamento e autorizzazione all'ausilio della forza pubblica per effettuare l'accesso presso gli immobili in parola (allegato 20).

Il giorno 29/05/2018 l'Illustrissimo Giudice inviava la comunicazione di rinvio udienza con l'autorizzazione di procedere all'accatastamento, autorizzazione alla proroga e la nomina del custode all'IVG (allegato 21).

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





In data 05/06/2018 la sottoscritta, come richiesto da un precedente contatto telefonico, ha inviato all'Istituto di Vendite Giudiziarie i documenti relativi agli immobili esecutati (allegato 22).

Il giorno 06/06/2018 Istituto di Vendite Giudiziarie ha inviato alla sottoscritta la nomina in qualità di custode e la definizione della data per il la ricognizione dei luoghi e primo accesso agli immobili in parola fissato per il giorno 26/06/2018 alle ore 9.45 (allegato 23).

Il giorno 26/06/2018 alle ore 9.45 si è effettuato il sopralluogo presso gli immobili in parola, di cui si allegano i verbali (allegato 24).

Il giorno 06/08/2018 la sottoscritta ha inviato una pec all'avv. Luca Tamburelli, inviando notula in anticipo per l'espletamento dell'accatastamento autorizzato dall'Illustrissimo Giudice (allegato 25).

Il giorno 07/08/2018 la sottoscritta ha ricevuto, da parte dell'Istituto di Vendite Giudiziarie relazione dell'accesso avvenuto il giorno 26/06/2018 (allegato 26).

Il giorno 09/08/2018 la sottoscritta ha ricevuto pec da parte dell'avv. Luca Tamburelli, nella quale veniva richiesta (allegato 27).

Il giorno 22/09/2018 la sottoscritta inviava all'avv. Luca Tamburelli la fattura come da sua richiesta (allegato 28).

Il giorno 19/11/2018 la sottoscritta inviava pec all'avv. Luca Tamburelli per sollecitare il pagamento della fattura inviata in data 22/09/2018 (allegato 29).

Il giorno 26/11/2018 la sottoscritta chiedeva all'Illustrissimo Giudice proroga del termine di deposito della perizia (allegato 30).

Il giorno 27/11/2018 la sottoscritta ha ricevuto da parte dell'Illustrissimo Giudice la proroga come richiesta in data 21/11/2018 (allegato 31).

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 28/11/2018 la sottoscritta ha ricevuto informativa da parte dell'avv. Luca Tamburelli in merito al pagamento della fattura sollecitata (allegato 32).

Il giorno 03/01/2019 la sottoscritta ha inviato nuovo sollecito all'avv. Luca Tamburelli (allegato 33).

Il giorno 22/02/2019 la sottoscritta ha ricevuto bonifico della somma richiesta in fattura.

Il giorno 06/03/2019 la presente chiedeva all'Istituto di Vendite Giudiziarie di poter accedere agli immobili in parola per un sopralluogo propedeutico alle operazioni necessarie all'accatastamento, fornendo un ventaglio di date possibili per l'appuntamento (allegato 34).

Il giorno 06/03/2019 la presente ha ricevuto pec da parte dell'Istituto di Vendite Giudiziarie con la conferma dell'appuntamento per il giorno 22/03/2019 (allegato 35).

Il giorno 22/03/2019 è stato svolto il sopralluogo presso la proprietà sita in via Septempedana in Nocera Umbra.

Il giorno 25/03/2019 la sottoscritta ha ricevuto da parte dell'Istituto di Vendite Giudiziarie il verbale del sopralluogo avvenuto in data 22/03/2019 (allegato 36).

Il giorno 26/03/2018 la sottoscritta invia deposito di istanza di proroga all'Illustrissimo Giudice (allegato 37).

Il giorno 04/04/2019 la sottoscritta riceve proroga per il deposito della perizia degli immobili in parola (allegato 38).

Il giorno 29/05/2019 la sottoscritta invia al Giudice un sollecito per il ritrovamento delle pratiche attinenti gli immobili in parola, come già fatto in data 11/01/2018 e il giorno 29/04/2019 (allegato 39).

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 07/06/2019 la sottoscritta si è recata presso gli uffici del Comune di Nocera Umbra per prendere visione dei documenti presenti in archivio.

Il giorno 23/07/2019 la sottoscritta chiedeva all'Illustrissimo Giudice proroga del termine di deposito della perizia (**allegato 40**).

Il giorno 27/11/2019 la sottoscritta ha ricevuto da parte dell'Illustrissimo Giudice la proroga alla data 10/01/2020 (**allegato 41**).

Il giorno 22/10/2019 ha ricevuto la ricevuta di trasmissione di documento Pregeo Tipo Mappale dell'immobile sito nel comune di Nocera Umbra foglio 890 part.Ila 45 (**allegato 42**).

Il giorno 22/10/2019 ha ricevuto la ricevuta di trasmissione del documento ACCATASTAMENTO DOCFA prot. PG0105595/2019 dell'immobile sito nel comune di Nocera Umbra foglio 890 part.Ila 45 (**allegato 43**). Le operazioni per l'accatastamento hanno richiesto due sopralluoghi sul posto di durata pari a sei ore ciascuno, con l'impegno di due persone.

Durante i controlli effettuati è stata eseguita anche la richiesta delle visure per soggetto e delle relative planimetrie della porzione di fabbricato intestata alla società 3C Computer Italia SRL. La ricerca è servita per poter avere una visione complessiva dell'immobile da valutare e per chiarire alcuni aspetti riportati nella relazione di progetto. I documenti sono i seguenti sono stati estratti il giorno 20/12/2019:

- visura per soggetto T4284454 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 1-3-4-5-6-7-8-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1238;
- planimetria catastale T140701 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 6;
- planimetria catastale T140702 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 7;
- planimetria catastale T140703 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 8;
- planimetria catastale T142099 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 2;
- planimetria catastale T142100 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 13;
- planimetria catastale T142101 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 15;
- planimetria catastale T99833 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 1;
- planimetria catastale T112247 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 3;
- planimetria catastale T112251 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 4;
- planimetria catastale T112252 - foglio 18, part.Ila 1222, sub 5.

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

(allegato 44).

PROVENIENZA

Vedasi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 (allegato 1).

Per i beni oggetto di esecuzione siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, censiti catastalmente al NCT al foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640, si è reperito nella cartella dei precedenti edilizi presente in comune la seguente documentazione: atto di vendita rep. N. 93502 raccolta numero 19359 sottoscritto il 2/4/1994 a Perugia R.G. 6766 R.P. 4648, registrato il 7/4/1994 al n. 474, con relativa certificazione di destinazione urbanistica, dichiarazione di successione _____, uff. di registro di Terni n. 22 vol 707 (allegato A).

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 sottoscritta CTU nel verificarne la completezza constatava che la documentazione depositata in atti era conforme ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge 302 del 03/08/1998, essendo presente tra i documenti agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessari e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato art. 18 DPR 115/2002 (allegato 1) datato 26/06/2017, firmato dal notaio Enrico Siracusano. Detto documento è provvisto della vax del foglio 18 e del foglio 89 del

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





comune di Nocera Umbra. Il documento è completo di certificato di destinazione urbanistica.



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.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.

Il Certificato notarile non includeva la visura storica dei beni COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA VOC. GAIFANA, pertanto la sottoscritta il giorno 08/01/2018 richiedeva telematicamente copia delle visure storiche (**allegato 7**):

- visura storica per soggetto T13972 degli immobili censito al foglio 18, part.IIa 1222, sub1-2-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-15, part.IIa 1238, 1237, 1236, 1235, 1234, 1233, 1232, 1231, 1230, 1229, 1228, 1227, 1226, 1225, 1224, 1239, 1223;
- visura storica per immobile T14993 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 9;
- visura storica per immobile T15881 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 10;
- visura storica per immobile T16380 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 11;
- visura storica per immobile T16805 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 12;
- visura storica per immobile T17288 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 13;
- visura storica per immobile T8031 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 14;
- visura storica per immobile T18402 - foglio 18, part.IIa 1222, sub 15;
- visura storica per immobile T19161 - foglio 18, part.IIa 1229;
- visura storica per immobile T19790 - foglio 18, part.IIa 1230;
- visura storica per immobile T20350 - foglio 18, part.IIa 1231;
- visura storica per immobile T20870 - foglio 18, part.IIa 1232;
- visura storica per immobile T21331 - foglio 18, part.IIa 1233;
- visura storica per immobile T21814 - foglio 18, part.IIa 1234;
- visura storica per immobile T22352 - foglio 18, part.IIa 1235;
- visura storica per immobile T23044 - foglio 18, part.IIa 1236;
- visura storica per immobile T24448 - foglio 18, part.IIa 1237;
- visura storica per immobile T25196 - foglio 18, part.IIa 1239;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T29446 - foglio 18, part.IIa 1229;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T30196 - foglio 18, part.IIa 1230;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T30753 - foglio 18, part.IIa 1231;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T31542 - foglio 18, part.IIa 1232;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T232323 - foglio 18, part.IIa 1233;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T32923 - foglio 18, part.IIa 1234;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T34589 - foglio 18, part.IIa 1235;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T35410 - foglio 18, part.IIa 1236;
- visura storica per immobile enti urbani e promiscui T36092 - foglio 18, part.IIa 1237.

(**allegato 7**).

Il Certificato notarile non includeva la visura storica dei beni APPARATAMENTI PER CIVILE

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



ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, VIA SEPTEMPEDANA, Voc. Collecchie, censiti catastalmente al NCT al:

- visura storica per immobile T37372 - foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640. (**allegato 7**).

Tali edifici non risultavano accatastati. Si è quindi provveduto, dopo autorizzazione dell'illustr.mo Giudice Simone Salcerini del 30/11/2017 al loro accatastamento. Le porzioni immobiliari sono state proposte in categoria F3 (unità in corso di costruzione), al N.C.E.U. del comune di Nocera Umbra:

- al foglio 89, part.IIa 1455 sub.1 - 2 - 3.

Il giorno 21/02/2018 la sottoscritta si è recata, previo appuntamento, all'ufficio urbanistico del Comune di Nocera Umbra per fare accesso agli atti presenti nello stesso relativi agli immobili eseguiti, ottenendo copia parziale dei documenti richiesti (**allegato 13**).

Il giorno 06/03/2018 la sottoscritta ha ritirato presso la copisteria Marconi in Foligno la porzione delle copie di elaborati che aveva ordinato presso l'ufficio urbanistico del Comune di Nocera Umbra (**allegato 13**).

I documenti reperiti per il progetto di REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, VIA SEPTEMPEDANA, beni oggetto di esecuzione siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, censiti catastalmente al N.C.E.U. foglio al foglio 89, part.IIa 1455 sub.1 - 2 - 3 (**sub-allegati da A a P**):

1. Titolo di proprietà del 25/03/1994, registrato a Foligno il 07/03/1994, iscritto a Perugia il 02/04/1994, rep. 93502 raccolta n° 19359 (**sub-allegato A**).
2. Pratica n° 237/93 anno 1993, concessione 237/93 anno 1993 - Concessione per la costruzione di N° 15 appartamenti per civile abitazione (**sub-allegato B**). N.B. nella cartella non erano presenti le tavole timbrate e firmate dal comune.
3. Concessione Edilizia n° 237 del 04 ottobre 1994 – Variante (**sub-allegato C**)
 - Relazione tecnica
 - Scheda Ecografica

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

- Tav.1- Catastale e P.R.G.
 - Tav.2- Pianta garage, pianta piano terra
 - Tav.3- Planimetria generale, piano primo
 - Tav. 4- Piano secondo
 - Tav.5- Sezioni, prospetti
 - Tav.6- Sezioni quotate
4. Progetto di variante per la realizzazione di accesso carrabile e viabilità carrabile e pedonale interna al lotto per la realizzazione di n° 15 appartamenti – variante (**sub-allegato D**)
- Relazione tecnica
 - Atto di Diffida e messa in mora prot. N° 10759 del 31/12/1997
 - Tav. 1 Pianta stato attuale, passo carrabile
 - Tav. 2 accesso carrabile e pedonale, piano interrato e garage
 - Tav. 3 prospetti e sezioni, passo carrabile
5. Progetto di variante per la realizzazione di accesso carrabile e viabilità carrabile e pedonale interna al lotto della
per la realizzazione di n° 158 appartamenti, in Nocera Umbra (**sub-allegato E**)
- Relazione tecnica prot. 31451-allegato 1 del 14/10/1999
6. Risposta alla nota – prot. 31451 dell'Ente Nazionale per le Strade al Comune di Norcia prot.n° 17049 del 28/10/1999 (**sub-allegato F**)
7. Richiesta da parte d [redacted] prot. 18705 del 27/11/1999, per l'autorizzazione di accesso provvisorio per la realizzazione del muro ed il completamento dei lavori di finitura interni al lotto (**sub-allegato G**)
8. Istanza ex L.241/90 c [redacted], debitamente sottoscritta [redacted] prot. N° 2126 del 15/02/2000 (**sub-allegato H**)
9. Autorizzazione di accesso carrabile al km 107+100 richiesta [redacted] prot. n°2540 del 02/02/2001 (**sub-allegato I**)
10. Permesso a Costruire n° 120 anno 2002 (**sub-allegato L**)
- Prat. N° 2002/1658 del 18/09/2002 – rilasciato dalla Provincia di Perugia, Area Viabilità Ufficio Controllo e Tutela Strade Area Sud - Nulla Osta al rilascio

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



dell'autorizzazione/concessione permanente per il progetto in variante per completamento intervento e realizzazione accesso carrabile con occupazione di suolo stradale della S.R. "ex S.S. 361 Septempedana" al Km 106+922 lato dx

11. Progetto di autorimessa privata – parere di conformità antincendio ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 37/98, recante data 12/07/2005 pratica non leggibile (**sub-allegato M**)
12. Autorizzazione n° 99/06 relativa ad effettuare i movimenti terreno necessari alla realizzazione della rampa di accesso a servizio degli edifici di civile abitazione (**sub-allegato N**)
13. Rilascio autorizzazione ai fini idrogeologici per la realizzazione di accesso carrabile a servizio di civile abitazioni – istruttoria n° 99/06 del permesso a costruire 120/02 (**sub-allegato O**)
14. Permesso a Costruire n. 12051 del 09/08/2007(**sub-allegato P**):
 - relazione tecnica – richiesta di variante e completamento;
 - tav. 1 – pianta primo livello, pianta secondo livello, pianta terzo livello, sezione A-A, prospetto fronte
 - tav. 2 – aumento di volume pianta piano primo, secondo, terzo e coperture
 - tav. 3 – Sezione B-B

I documenti reperiti per il progetto di REALIZZAZIONE DI UN COMPELSSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO in Nocera Umbra Voc. Gaifana, censiti catastalmente al NCEU (**sub-allegati da Q a R**):

- foglio 18, part.IIa 1222, sub 9, p. 1.2., cat. A/2,V.6, Cl.2- rend. Euro 464,81;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 10, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 11, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 12, p. 1.2., cat. A/2,V.7, Cl.2- rend. Euro 542,28;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 13, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 526,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 14, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 15, p. 1.2., cat. A/2,V.6.5, Cl.2- rend. Euro 503,55;
- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;

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



- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;

al NCT:

- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129.

1. Concessione Edilizia n°186 anno 2000 (**sub-allegato Q**)

2.

3. Concessione Edilizia del 31/03/2001 (**sub-allegato R**)

- Relazione tecnica;
- Scheda ecografica;
- Tav. 1 individuazione urbana;
- Tav.2 stato attuale planivolumetrico;
- Tav.3 passo carrabile, pianta, sezione;
- Tav.3 garage e magazzini;
- Tav.4 pianta piano seminterrato, commerciale;
- Tav.5. pianta piano terra, abitativo giorno;
- Tav.6 pianta piano primo;
- Tav. 7 copertura, tetto giardino (non è timbrata e firmata);
- Tav. 8, prospetti e sezioni;
- Tav.9 propetti-sezioni;
- Segnalazione inizio lavori 20/04/2001.

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.)

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



Ispezione telematica
Richiedente

Ispezione n. T10862 del 08/01/2018 per denominazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati della richiesta

Denominazione:

Sede:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 05/01/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 09/11/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

ELENCO OMONIMI

1.

Con sede in
Codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*

2.

LIMITATA
Con sede in
Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

VOLUMI REPERTORI

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 05/01/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/1979 al 09/11/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/1994 - Registro Particolare 4648 Registro Generale 6766
Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio 93502 del 25/03/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

Ispezione telematica Ispezione n. T10862 del 08/01/2018 per denominazione
Richiedente †

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/1995 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 23787
Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio 104375 del 01/12/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2399 del 10/10/1997 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/1996 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 12664
Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio 107953 del 15/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2001 - Registro Particolare 2826 Registro Generale 3985
Pubblico ufficiale DOTT. ANGELO FRILLICI Repertorio 149538/27304 del 02/02/2001

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

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2007 - Registro Particolare 9686 Registro Generale 36070
Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 5560/2091 del 23/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 01/02/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2008 - Registro Particolare 4608 Registro Generale 19642
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 56662/16093 del 04/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6169 del 17/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 798 del 19/02/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

Ispezione telematica Ispezione n. T10862 del 08/01/2018 per denominazione
Richiedente

3. Annotazione n. 799 del 19/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 800 del 19/02/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2009 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 16021
Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 203/126 del 20/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

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

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2009 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 19674

Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 242456/46576 del 16/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA UMBRA(PG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2015 - Registro Particolare 732 Registro Generale 5687

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3521/9715 del 16/03/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in NOCERA UMBRA(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2017 - Registro Particolare 9083 Registro Generale 13134

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 328/2017 del 15/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOCERA UMBRA(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali.

Trattandosi di edificio abbandonati senza essere mai stati abitati o venduti, non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

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.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.

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 evidenziato nelle ispezioni ipotecarie esistono iscrizioni e trascrizioni 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 COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA, si trova nella frazione di Gaifana, limitrofa al centro abitato e con accesso direttamente dalla S.S. 3 Flaminia.

L'edificio si sviluppa su quattro piani, di cui uno interrato. La destinazione dei locali è mista, parte commerciale o artigianale e parte residenziale.

L'immobile è articolato in tre blocchi, due prospicienti l'uno a l'altro e collegati tra loro da un ballatoio, con un'unica scala comune. Il terzo blocco, di forma pressoché quadrata, è indipendente.

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



Proprietà degli esecutati sono gli immobili presenti al piano primo e secondo, costituiti da sette appartamenti duplex, con relative corti esterne. Tuttavia si è ritenuto di dover verificare l'intero fabbricato, al fine di poter stimare in modo più preciso il valore degli immobili pignorati.

Il piano interrato (non interessato dalla presente stima) è equivalente alla proiezione degli edifici soprastanti ed è unitario. L'intero piano è destinato a garages e magazzini, ed ha un accesso carrabile costituito da una rampa esterna collocata in corrispondenza del prospetto principale sulla via Flaminia. Il piano è accessibile dal piano superiore da una scala interna, la stessa che collega i piani superiori dei due corpi sopra descritti.

Attualmente il piano è completamente pieno d'acqua (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). Per questo non è stato possibile accedervi e quindi verificarne la conformità al progetto relativamente alla divisione interna degli spazi. Ovviamente i luoghi sono molto compromessi a causa della permanenza dell'acqua rilevata sia nel periodo invernale che estivo.

Il piano terra (non interessato dalla presente stima), che nell'ipotesi progettuale era destinata ad attività commerciali/artigianali, è stato abbandonato in uno stato di degrado assoluto, così come i piani a salire.

Questo piano è diviso in 6 locali destinati ad attività commerciale di superficie media pari a circa 50 mq l'uno ed un locale più grande destinato in progetto a bar. In mezzo si articola una piazza/corridoio, su cui si affacciano i ballatoi dei piani superiori. L'edificio posto a sinistra del complesso ha un lato interrato. I locali, per dimensioni sono affini a quanto riportato in progetto, se pur nella divisione interna sono state riscontrate difformità distributive, dovute agli spostamenti interni della posizione dei bagni. Si è rilevato una difformità più consistente nel fatto che il locale bar avrebbe avuto una superficie inferiore rispetto a quanto riscontrato in loco, in quanto un angolo dello stesso è stato chiuso in corrispondenza del pilastro circolare riportato in planimetria. Mentre nel locale commerciale numero 3 non è presente la rientranza della muratura in corrispondenza della porta d'ingresso come da disegno, ma la porta è a filo con la parete esterna. Anche questa difformità come per il bar, comporta un incremento della superficie del locale.

Tutti i locali sono dotati di infissi, pavimenti, intonacati e tinteggiati. I bagni sono pavimentati e dotati di rivestimenti verticali. Sono presenti inoltre sia gli impianti termoidraulici che elettrici, seppure non ultimati. Tutto il piano è completamente fatiscente ed in forte stato di degrado. I

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



locali posti a sinistra dell'entrata del complesso sono interessati da forti infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal piano superiore, che in taluni casi hanno persino compromesso la struttura del solaio intermedio, con caduta di intonaci. La piazza/corridoio esterno è pavimentato.

Dal piano primo (interessato dalla stima) dal ballatoio centrale è possibile accedere a 5 unità abitative di tipo duplex, che si articolano sopra i locali del piano commerciale. Vi è una sesta unità abitativa che è accessibile in modo indipendente dal fronte lungo, posto a destra dell'entrata del complesso.

Il settimo duplex si articola all'interno dell'edificio indipendente.

Tutti gli alloggi sono accessibili anche dall'esterno, da un giardino previsto in progetto per ciascuno di essi. Come per il piano inferiore, anche in questo piano sono riscontrabili delle difformità distributive interne. Anche in questo caso tutti i locali sono dotati di infissi, pavimenti, intonacati e tinteggiati. I bagni sono pavimentati e dotati di rivestimenti verticali. Sono presenti inoltri sia gli impianti termoidraulici che elettrici, seppure non ultimati. Tutto il piano è completamente fatiscente ed in forte stato di degrado.

E' stato impossibile accedere al piano secondo, in quanto le unità abitative sono prive di scale interne.

Dall'esame dei prospetti dell'edificio, confrontati con gli elaborati di progetto, si sono rilevate molteplici difformità nella forma e dimensione delle finestre/porte finestre, in alcuni casi anche del tetto. Poiché l'edificio è tutto intorno coperto di una fitta vegetazione, è stato impossibile rilevare le altezze esterne, anche perché rispetto ai disegni l'andamento del terreno è difforme rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto. Lo stato dei prospetti è pessimo, in quanto a causa della mancanza dei discendenti, l'acqua ha provocato gravi danni dell'intonaco, con la presenza di muschi ed efflorescenze vegetali, come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Molti degli infissi presenti sono stati danneggiati e addirittura smontati.

L'intorno non è stato mai oggetto di lavori, come prevedeva il progetto, ed è in stato di abbandono.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che le strutture portanti del fabbricato, costituite da travi e pilastri in c.a. non corrispondono nella loro posizione, forma e dimensione a quanto previsto nel progetto architettonico. Questo fatto ha determinato in alcuni casi le difformità di carattere distributivo rilevate.

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



In conclusione, l'immobile si trova in condizioni di grave compromissione che con il passare del tempo possono continuare a peggiorare, date le copiose infiltrazioni d'acqua presenti e lo stato di abbandono in cui versa.

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali oggetto della presente stima, riscontrate dal sopralluogo effettuato e, ove non è stato possibile entrarvi, dalla documentazione catastale.

vano	Sup. netta (in mq)	altezza
PIANO PRIMO		
Appartamento duplex 1 F.18, part. 1222, sub.9	121,00	2,70
Appartamento duplex 2 F.18, part. 1222, sub.10	104,00	2,70
Appartamento duplex 3 F.18, part. 1222, sub.11	107,00	2,70
Appartamento duplex 4 F.18, part. 1222, sub.12	107,00	2,70
Appartamento duplex 5 F.18, part. 1222, sub.13	105,00	2,70
Appartamento duplex 6 F.18, part. 1222, sub.14	93,60	2,70
Appartamento duplex 7 F.18, part. 1222, sub.15	124,00	2,70
totale	761,60	
PIANO TERRA		
Corte - F.18, part. 1229	126,00	
Corte - F.18, part. 1230	125,00	
Corte - F.18, part. 1231	153,00	
Corte - F.18, part. 1232	153,00	
Corte - F.18, part. 1233	198,00	
Corte - F.18, part. 1234	210,00	

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



Corte - F.18, part. 1235	128,00	
Corte - F.18, part. 1236	154,00	
Corte - F.18, part. 1237	122,00	
Corte - F.18, part. 1239	129,00	
totale	1.498,00	

APPARATAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, VIA SEPTEMPEDANA, Voc. Collecchie, si trova nei pressi del centro abitato di Nocera Umbra. Attualmente l'accesso è possibile da via Collecchie, anche se era stato ottenuto poco prima della sospensione dei lavori un nulla osta da parte dell'Anas che consentiva l'ingresso direttamente dalla via Septempedana.

L'edificio si sviluppa su piani sfalsati. La destinazione dei locali è residenziale.

L'immobile è articolato in tre blocchi, due prospicienti l'uno a l'altro ed un terzo blocco ad essi laterale, di forma pressoché quadrata ed indipendente. I tre edifici definiscono una piazza centrale, sulla quale si affacciano.

- o Il primo blocco è posto a valle, in una posizione panoramica e con un'ottima esposizione. Il primo livello (interrato) è adibito a garage. La condizione in cui verte il complesso è allo stato di cantiere. Il piano doveva essere collegato agli altri due piani fuori terra con una scala e un ascensore, attualmente mancante. Il secondo livello (piano seminterrato) è sostituito da quattro appartamenti posti sul fronte a valle, di cui due con entrata indipendente dal vano scala. La porzione del piano interrato, posta a monte, è occupata da n. 10 magazzini. Al terzo livello si articolano quattro duplex, con pianta speculare. A questo piano il vano ascensore si ferma, così come la scala condominiale. I duplex hanno una zona giorno al piano terra ed una zona notte al piano superiore.
- o Il secondo blocco dell'edificio posto a monte del complesso è articolato in quattro livelli. Il primo livello (interrato) è adibito a magazzini, il cui accesso è consentito da un'apertura centrale e da un vano scala e ascensore, anche in questo caso mancante, che lo collega ai piani superiori. Il secondo livello è articolato in due appartamenti con ingresso indipendente. Il terzo livello è articolato in tre appartamenti di cui uno solo con entrata indipendente. Quest'ultimo appartamento è un duplex. Al quarto livello si trovano due appartamenti ed il piano notte del duplex, citato prima.

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 blocco di testa è articolato in tre livelli. Un piano terra, con un solo appartamento, ed i piani superiori occupati da un appartamento duplex.

Tutti i locali sono dotati di infissi, pavimenti, intonacati e tinteggiati. I bagni sono pavimentati e dotati di rivestimenti verticali. Sono presenti inoltri sia gli impianti termoidraulici che elettrici, seppure non ultimati. Tutto il piano è completamente fatiscente ed in forte stato di degrado. I locali posti a sinistra dell'entrata del complesso sono interessati da forti infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal piano superiore, che in taluni casi hanno persino compromesso la struttura del solaio intermedio. La piazza/corridoio esterno è pavimentato.

Dall'esame dei prospetti dell'edificio, confrontati con gli elaborati di progetto, si sono rilevate alcune difformità in alcuni alloggi, dovute a cambi di disegno della scala e tramezzature interne. Il tetto del blocco a monte ha una geometria diversa in prossimità della zona a monte ed il tetto copre più superficie di quanto invece risulta dal disegno approvato.

Poiché l'edificio è tutto intorno coperto di una fitta vegetazione, è stato impossibile rilevare le altezze esterne, anche perché rispetto ai disegni l'andamento del terreno è difforme rispetto a quanto riportato nelle tavole. Lo stato dei prospetti è pessimo, in quanto a causa della mancanza dei discendenti, l'acqua ha provocato gravi danni dell'intonaco, con la presenza di muschi ed efflorescenze vegetali, come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Molti degli infissi presenti sono stati danneggiati e addirittura smontati.

L'intorno non è stato completato ed è in stato di abbandono.

In conclusione, l'immobile si trova in condizioni di grave compromissione che con il passare del tempo possono continuare a peggiorare.

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

vano	Sup. netta (in mq)	Sup. non residenziale (mq)	altezza
BLOCCO A VALLE			
Primo livello			
Garage		501,00	2,70/2.10

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



Secondo livello			
Appartamento 1	62,50		2,70
Appartamento 2	93,50	10,25 balcone	2,70
Appartamento 3	62,50		2,70
Appartamento 4	93,50	10,25 balcone	2,70
Magazzini		159,34	2,10
Terzo livello			
Appartamento duplex 1	131,40	11,40 balcone e portico	2,70
Appartamento duplex 2	131,40	11,40 balcone e portico	2,70
Appartamento duplex 3	131,40	11,40 balcone e portico	2,70
Appartamento duplex 4	131,40	11,40 balcone e portico	2,70

vano	Sup. netta (in mq)	Sup. non residenziale (mq)	altezza
BLOCCO A MONTE			
Primo livello			
Magazzini		201,20	2,10
Secondo livello			
Appartamento 1	91,20	39,50 portico	2,70
Appartamento 2	70,00		2,70
Terzo livello			
Appartamento 3 duplex	118,13	9,90 balcone	2,70
Appartamento 4	54,60		2,70
Appartamento 5	69,76		2,70
Quarto livello			
Appartamento 6	88,20	14,80 portico	2,70
Appartamento 7	110,45	17,00 portico	2,70

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

vano	Sup. netta (in mq)	Sup. non residenziale (mq)	altezza
BLOCCO CENTRALE			
Primo livello			
Appartamento 1	51,10		2,70
Secondo e terzo livello			
Appartamento 2 duplex	129,50		2,70
TOTALE	1.558,04	998,59	

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

In base alle verifiche fatte risulta che la descrizione del bene esecutato contenuta nel pignoramento non è conforme allo stato di fatto, in quanto:

GLI APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, VIA SETEMPEDANA sono stati individuati nel pignoramento come foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640. In realtà l'area è occupata dagli edifici sopra descritti che non risultavano essere accatastati. Si è quindi proceduto, con il consenso del giudice, ad accatastarli come riportato nell'allegato 42.

IL COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA risulta identificabile in base a quanto riportato nel pignoramento.



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.

Come già riportato nel quesito n.8 è stato necessario provvedere all'accatastamento ed inserimento in mappa degli APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, VIA SEPTEMPEDANA.

Mentre il COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA risulta regolarmente accatastato.

QUESITO N.10

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

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra entrambi i complessi immobiliari ricadono in zona Consolidata destinata ad insediamenti prevalentemente residenziali (**allegato 45**). In particolare COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA in locaità Gaifana è sottoposto a vincolo ai sensi del D.L. 42/04 "ambiti fluviali".

I terreni adiacenti l'edificio, facenti parte del complesso pignorato, ricadono in zona "territorio agricolo" e quindi non sono fabbricabili.

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.

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 COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA, in località Gaifana presenta difformità sia relativamente ai prospetti dell'edificio, confrontati con gli elaborati di progetto. In particolare si sono rilevate molteplici difformità nella forma e dimensione delle finestre/porte finestre, in alcuni casi anche del tetto, sia nella distribuzione interna dei locali. Durante il sopralluogo è stato rilevato che le strutture portanti del fabbricato, costituite da travi e pilastri in c.a. non corrispondono nella loro posizione, forma e dimensione a quanto previsto nel progetto architettonico. Questo fatto ha determinato in alcuni casi le difformità di carattere distributivo rilevate. Le difformità riscontrate riguardano l'edificio nel suo complesso e non necessariamente solo delle porzioni di proprietà " " Addirittura all'ultimo livello un appartamento è privo di una stanza, mentre al piano terra due locali commerciali sono stati ampliati, rispetto al progetto.

La prova di tale difformità è avvalorata dal fatto che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto e difformi dal progetto approvato.

Si ricorda che lo stato dei luoghi è attualmente in una fase di cantiere non del tutto terminata e ampiamente compromesso dallo stato di fatiscenza in cui versa.

Sarà quindi necessario provvedere ad un accertamento di conformità dell'intero edificio ed ad una sua messa a norma, prima di procedere ad eventuali passaggi di proprietà, per legittimare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale operazione comprensiva delle sanzioni sarà pari a circa € 10.000,00.

GLI APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, in VIA SEPTEMPEDANA, presentano alcune difformità in corrispondenza dei prospetti dell'edificio, confrontati con gli elaborati di progetto, oltre ad alcune difformità distributive in alcuni alloggi, dovute a cambi di disegno della scala e tramezzature interne. Il tetto del blocco a monte ha una geometria diversa in prossimità della zona a monte ed il tetto copre più superficie di quanto invece risulta dal disegno approvato.

Sarà quindi necessario provvedere ad un accertamento di conformità dell'intero edificio ed ad una sua messa a norma, prima di procedere ad eventuali passaggi di proprietà, per legittimare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale operazione comprensiva delle sanzioni sarà pari a circa € 7.000,00.

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



stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

Gli immobili risultano intestati a _____, come sopra riportato. E pertanto non sussiste il caso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.15

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

In entrambi i complessi edilizi esaminati lo stato dei lavori al momento del loro abbandono era abbastanza avanzato, infatti sono state rilevate le predisposizioni degli impianti elettrici ed idrico sanitario in tutti i locali. Tuttavia il loro stato attuale di abbandono non consentirà di poterli completare né recuperare in nessuna della loro parte.

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.

Visto lo stato in cui versano gli immobili pignorati, praticamente uno stato di cantiere, si ritiene che per gli stessi stabili di _____, 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 due Lotti e cioè:

LOTTO 1

COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA, località Gaifana, censito al NCEU:

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



- foglio 18, part.IIa 1222, sub 9, p. 1.2., cat. A/2,V.6, Cl.2- rend. Euro 464,81;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 10, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 11, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 12, p. 1.2., cat. A/2,V.7, Cl.2- rend. Euro 542,28;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 13, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 526,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 14, p. 1.2., cat. A/2,V.5.5, Cl.2- rend. Euro 426,08;
- foglio 18, part.IIa 1222, sub 15, p. 1.2., cat. A/2,V.6.5, Cl.2- rend. Euro 503,55;
- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129;

al NCT:

- foglio 18, part.IIa 1229- area urbana mq 126;
- foglio 18, part.IIa 1230- area urbana mq 125;
- foglio 18, part.IIa 1231- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1232- area urbana mq 153;
- foglio 18, part.IIa 1233- area urbana mq 198;
- foglio 18, part.IIa 1234- area urbana mq 210;
- foglio 18, part.IIa 1235- area urbana mq 128;
- foglio 18, part.IIa 1236- area urbana mq 154;
- foglio 18, part.IIa 1237- area urbana mq 122;
- foglio 18, part.IIa 1239- area urbana mq 129.

LOTTO 2

GLI APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, in VIA SEPTEMPEDANA siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, censiti al C.F.:

- foglio 89, part.IIa 1455, sub 1;
- foglio 89, part.IIa 1455, sub.2, cat. F03;
- foglio 89, part.IIa 1455, sub.3, cat. F03;

individuato nel pignoramento al N.C.T. al:

- foglio 89, part.IIa 45 – uliveto di mq 2640.



QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20 %, di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato verrà adottato il sistema per comparazione con beni analoghi venduti nella stessa area in tempi recenti, prendendo come parametro di riferimento il mq. delle superfici utili. Si considera la superficie commerciale "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie di progetto, previa verifica campione di alcune misure sul posto. Il valore di stima comprende sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue. 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 III trimestre 2019 (**allegato 46**) prendendo a riferimento le indicazioni delle città limitrofe a quella in esame. Le consistenze, con riferimento alle planimetrie di progetto, confrontate con le planimetrie catastali, ove presenti, ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie utile calpestabile calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, ed il 25% delle terrazze o portici. Si ottiene così il dato relativo

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



alla superficie commerciale.

Nel caso di COMPLESSO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE, ATTIVITA' COMMERCIALE E DI PICCOLO ARTIGIANATO IN NOCERA UMBRA, località Gaifana prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona semiperiferica di una frazione del comune di Nocera Umbra, si stima che il valore di un immobile ad uso residenziale da ristrutturare a mq va da un minimo di 350 euro/mq ad un massimo di 550 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente alcuni aspetti quali la posizione in zona limitrofa al centro di Gaifana e al fiume, 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, si ritiene congruo il valore di **550,00 euro/mq.**

Per quanto riguarda il valore delle piccole corti, adiacenti all'edificio sempre in base ai valori desunti dalle indicazioni di cui sopra ed al fatto che si tratta di piccoli orti pianeggianti a servizio degli alloggi, si stabilisce il valore di **10,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO 1			
DESCRIZIONE	MQ	VALORE UNITARIO (€/MQ)	IMPORTO TOTALE EURO
PIANO PRIMO			
Appartamento duplex 1 F.18, part. 1222, sub.9	121,00	550,00	
Appartamento duplex 2 F.18, part. 1222, sub.10	104,00	550,00	
Appartamento duplex 3 F.18, part. 1222, sub.11	107,00	550,00	
Appartamento duplex 4 F.18, part. 1222, sub.12	107,00	550,00	
Appartamento duplex 5 F.18, part. 1222, sub.13	105,00	550,00	
Appartamento duplex 6 F.18, part. 1222, sub.14	93,60	550,00	
Appartamento duplex 7	124,00	550,00	

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



F.18, part. 1222, sub.15			
totale	761,60		€ 418.880,00
PIANO TERRA			
Corte - F.18, part. 1229	126,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1230	125,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1231	153,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1232	153,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1233	198,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1234	210,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1235	128,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1236	154,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1237	122,00	10,00	
Corte - F.18, part. 1239	129,00	10,00	
totale	1.498,00		14.980,00
TOTALE LOTTO 1			433.860,00

Nel caso degli APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE IN NOCERA UMBRA, in VIA SEPTEMPEDANA siti in Nocera Umbra, Voc. Collecchie, prendendo come riferimento il valore medio di un'abitazione ubicata in zona adiacente al centro storico del comune di Nocera Umbra, si stima che il valore di un immobile ad uso residenziale da ristrutturare a mq va da un minimo di 450 euro/mq ad un massimo di 600 euro/mq.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente alcuni aspetti quali la panoramica posizione con affaccio verso il centro storico di Nocera Umbra e dell'intera vallata, la buona esposizione solare e 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, si ritiene congruo il valore di **600,00 euro/mq**.

Per quanto riguarda il valore dei vani non residenziali quali garage e magazzini, si ritiene congruo il valore di **300,00 euro/mq**, mentre per il valore dei balconi e dei portici a servizio degli alloggi si stabilisce il prezzo unitario di **150,00 euro/mq**.



VALORE COMPLESSIVO DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO 1			
DESCRIZIONE	MQ	VALORE UNITARIO (€/MQ)	IMPORTO TOTALE EURO
BLOCCO A VALLE			
Primo livello			
Garage	501,00	300,00	150.300,00
Secondo livello			
Appartamento 1	62,50	600,00	37.500,00
Appartamento 2	93,50	600,00	56.100,00
	10,25 balcone	150,00	1.537,50
Appartamento 3	62,50	600,00	37.500,00
Appartamento 4	93,50	600,00	56.100,00
	10,25 balcone	150,00	1.537,50
Magazzini	159,34	300,00	47.802,00
Terzo livello			
Appartamento duplex 1	131,40	600,00	78.840,00
	11,40 balcone e portico	150,00	1.710,00
Appartamento duplex 2	131,40	600,00	78.840,00
	11,40 balcone e portico	150,00	1.710,00
Appartamento duplex 3	131,40	600,00	78.840,00
	11,40 balcone e portico	150,00	1.710,00
Appartamento duplex 4	131,40	600,00	78.840,00
	11,40 balcone e portico	150,00	1.710,00
SOMMANO			710.577,00



DESCRIZIONE	MQ	VALORE UNITARIO (€/MQ)	IMPORTO TOTALE EURO
BLOCCO A MONTE			
Primo livello			
Magazzini	201,20	300,00	60.360,00
Secondo livello			
Appartamento 1	91,20	600,00	54.720,00
	39,50 portico	150,00	5.925,00
Appartamento 2	70,00	600,00	42.000,00
Terzo livello			
Appartamento 3 duplex	118,13	600,00	70.878,00
	9,90 balcone	150,00	1.485,00
Appartamento 4	54,60	600,00	32.760,00
Appartamento 5	69,76	600,00	41.856,00
Quarto livello			
Appartamento 6	88,20	600,00	52.920,00
	14,80 portico	150,00	2.220,00
Appartamento 7	110,45	600,00	66.270,00
	17,00 portico	150,00	2.550,00
SOMMANO			433.944,00

DESCRIZIONE	MQ	VALORE UNITARIO (€/MQ)	IMPORTO TOTALE EURO
BLOCCO CENTRALE			
Primo livello			
Appartamento 1	51,10	600,00	30.660,00
Secondo e terzo livello			
Appartamento 2 duplex	129,50	600,00	77.700,00
SOMMANO			108.360,00
TOTALE LOTTO 2			1.252.881,00



Alla luce di quanto sopra, sarà comunque necessario considerare i costi che dovranno essere sostenuti per le motivazioni indicate nel quesito n°11:

- Necessità di provvedere ad un accertamento di conformità di entrambi i complessi edilizi volti ad una loro messa a norma, prima di procedere ad eventuali passaggi di proprietà, per legittimare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale operazione comprensiva delle sanzioni sarà pari a circa € 10.000,00 per il LOTTO 1 e € 7.000,00 per il LOTTO 2.

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;
- 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.

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.

QUESITO N.20

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

Non sussiste il caso.





La presente relazione peritale si compone di:

- n. 46 pagine dattiloscritte;
- n. 46 allegati numerati dal n.1 al n. 46;
- 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.

Spello, 03 gennaio 2020

IL CTU INCARICATO
Arch. Maria Luisa Guerrini



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

