DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 10/2018 R.G. promossa da**

**Difeso dall'**

**Contro**

^^^^^^^^

**NOTA DI DEPOSITO**

Il sottoscritto Dott. Agr. Pietro Stefanetti, libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Montone con il n. 452 e con studio in Spoleto, Via Trento e Trieste n. 107/a, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dr . Umberto RANA, per l'esecuzione in oggetto, trasmette una integrazione della perizia a seguito di verifica che ha evidenziato la presenza di errori materiali, che sono stati rettificati ed evidenziati in neretto nel nuovo elaborato peritale.

Spoleto, 02/07/19

IL TECNICO

(Dott. Agr. Pietro Stefanetti)

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Umberto RANA**

**Esecuzione Immobiliare n. 10/2018 R.G. promossa da**

**Difeso dall'** **i**

**Contro**

^^^^^^^^

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Agr. Pietro Stefanetti, libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di perugiacon il n. 452 e con studio in Spoleto, Via Trento e Trieste n. 107/a, veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dr . Umberto RANA, a mezzo PEC del 01/03/2018, ed come richiesto dichiarava di "accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli"; il CTU riceveva dal *giudice* il seguente quesito:

***PROVVEDA***

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
*successivamente,*
*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,* ***previa comunicazione alle parti*** *a mezzo posta , e-mail o fax* ***dell'inizio delle operazioni peritali,***

1) *all'**esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo in caso di più debitori comproprietari o più esecutati la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle*

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

*certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

2) *ad una* ***sommaria elencazione e descrizione sintetica*** *dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

3) *a verificare il* ***titolo di proprietà*** *e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

4) *ad individuare lo* ***stato di possesso*** *del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

5) *ad individuare l'esistenza di* ***formalità, vincoli o oneri****, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

6) *a fornire* ***altre informazioni*** *per l'acquirente, concernenti:*

a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie,*

b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*



Firmato Da: STEFANETTI PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizi;,*

d. *eventuali cause in corso;*

7) *ad individuare i* ***precedenti proprietari nel ventennio*** *elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;alla verifica della* ***regolarità edilizia e urbanistica*** *del bene,* ***nonché*** *dell'esistenza della dichiarazione di* ***agibilità*** *dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 edell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono ,indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

8) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

9) *a* ***descrivere analiticamente*** *ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc. )" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro*

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

*adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

**10)** *a verificare che i beni pignorati siano gravati dal censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**11)** *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due ani anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**12)** *accertare, con adeguata motivazione, il* ***valore di mercato*** *dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

**13)** *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;*

**14)** *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedente o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice ( a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a*

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

*mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

**15)** *a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un accesso all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;*

**16)** *riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

**17)** *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Il G.E:*

AUTORIZZA

il C.T.U, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore di condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

DISPONE

al C.T.U. depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il giorno 10/10/2018;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;,

concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazione alla relazione di stima con gli stessi mezzi; *in tal caso l'esperto*

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

*comparirà all'udienza;*

FISSA

udienza in data 10/10/2018 ore 9,30, ex art. 569 c.p.c. di comparizione delle parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita nonché per l'eventuale nomina del custode ex art. 559 c.p.c..

^^^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI pag. 9

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD. pag. 9

RISPOSTA AI QUESITI pag. 10

1. Esatta individuazione pag. 10
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica pag. 11
3. Titolo di proprietà pag. 11
4. Stato di possesso pag. 11
5. Formalità, vincoli e oneri pag. 12
6. Altre informazioni pag. 12
7. Precedenti proprietari nel ventennio pag. 13
8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità pag. 14
9. Formazione di uno o più lotti pag. 14
10. Descrizione analitica pag. 15
11. Valore di mercato pag. 16
12. Comoda divisibilità pag. 17
13. Allegati pag. 17
14. Invio copia della perizia pag. 17

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

15. Accesso all'immobile pag. 17

16. Richiesta di sospensione del corso delle op. per. pag. 18

17. Osservanza del termine di deposito pag. 18

RIEPILOGO pag. 18

^^^^^^

## OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono **aperte il 08/03/2018**, presso lo studio del sottoscritto in Spoleto, V.le Trento e Trieste, 107/a ed ad esse non ha partecipato nessuna delle parti. In data 01/03/2018 il CTU accettava a mezzo PEC l'incarico ricevuto. (All. n° 1)

Il CTU in data 27/06/2018, concordava con l'addetto dall'I.V.G., custode degli immobili, che il giorno 11/07/2018 alle ore 14,30, si sarebbe tenuto l'accesso ai beni ed il relativo sopralluogo per eseguire le necessarie verifiche e misurazioni. Di tale accesso veniva informata anche l'esecutata. (All. n° 2).

^^^^^^

## DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa comprende la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- Copia atto di pignoramento immobiliare, uso trascrizione;
- Certificazione notarile delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative ad ogni possessore al ventennio precedente il pignoramento;
- Certificato storico ventennale per immobile in Montone **Fg.** , **part.** , **sub** , **sub**

^^^^^^



Firmato Da: STEFANETTI PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26bb4fba8277d200

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. Esatta Individuazione

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare n. 666 del 12/01/2018, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 27/12/2017 rep. 6521/2017.

Essi sono costituiti da una civile abitazione composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, W.C (al P.T.); n° 2 camere, corridoio, bagno e terrazzo con veranda in legno; i piani sono collegati da scala interna al P. 1, adibito castalmente a garage, ma trasformato in appartamento in quanto il marito della Si.ra è portatore di hendicapp e fondi. I beni sono ubicati nel Comune di Montone, Via A. De Gasperi, n° 4 e sono così individuati al catasto fabbricati:

| | DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI a su: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Immobili in Comune di Montone | | | | | | | |
| **Rif.** | **Cat.** | **Foglio** | **Part.** | **Sub** | **Cat.** | **Cl.** | **Vani** | **Sup.** | **R.C.** |
| 1 | F | | | | | | | | |
| 2 | F | | | | | | | | |

Confini: Rossi, Bruschi, parti comuni, residua proprietà, salvo se altri.

Detti beni sono catastalmente intestati al sig. , nat a ( ) il , C.F , diritti di proprietà per 1/1,

(All. nn. 3 - 4).

* * *

### 2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

1) appartamento censito al N.C.E.U del Comune di Montone al **Fg.** **part.** **sub** **cat.** **cl.** **vani** **R.C.** **della superficie complessiva di mq. 127,34**: P.T costituito da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, W.C; P. I° composto da n° 2 camere, corridoio, bagno e terrazzo con veranda in legno; i piani sono collegati da scala interna; (All. nn. 7 - 8),

2) garage e fondi, censiti al N.C.E.U del Comune di Montone al **Fg.** **part.** **sub** **cat.** **cl.** **, mq. 71,00**, R.C. (Allegato n° 6).

* * *

Per un maggior dettaglio si vedano:

- visure e planimetrie;
- grafici e allegati di progetto depositati al Comune di Montone;
- documentazione fotografica

* * *

**3. Titolo di proprietà**

**Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a Bruschi Patrizia per l'intera quota.**

* * *

**4. Stato di possesso**

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente risultano utilizzate dalla sig.ra

Dall'accesso presso Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto su detti immobili.

* * *

**5. Formalità, vincoli o oneri**

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

A tutto il 26 gennaio 2018, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, sono prive di pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Atto giudiziario di Pignoramento immobiliare n. 666 del 12/01/2018

  Notificato dall'ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 27/12/2017, rep. 6521/2017, per un credito di Euro 144.358,90.

  A favore

  Unicredit spa con sede in Roma

  Contro

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:

**Iscrizioni Ipotecarie**

- Ipoteca volontaria n. 5585 del 26/08/2003 a favore della Banca dell'Umbria 1462 spa, a carico nat a il giorno ; debitore non datore d'ipoteca: il sig. , nato a il per Euro 400.000,00 per concessione a garanzia del finanziamento di Euro 200.000,00; durata anni 15, come da atto notaio Dr. Francesco panni, Notaio in Gubbio, del 22/08/2003, rep. 59397.
- Ipoteca volontaria n. 329 del 14/01/2006 a favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna, a carico nat a il giorno per Euro 460.000,00 per concessione a garanzia del finanziamento di Euro 230.000,00; durata anni 25, come da atto notaio Dr. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 29/11/2005, rep. 223604/38057.

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Per maggiori dettagli si veda la documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e il certificato aggiornato con le ispezioni ipotecarie in allegato.

* * *

## 6. Altre informazioni

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.
- Cause in corso: Esecuzione immobiliare n° 10/2018, promossa da UNICREDIT SPA (ora DOBANNK spa).

* * *

## 7. Precedenti proprietari nel ventennio

Situazione degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento:

- il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, risultava essere di proprietà del nato a il , per l'intera quota, bene personale, per essere ad esso pervenuto con atto di compravendita a rogito Dott. Antonio Caselli, Notaio in Umbertide, del 30/01/95, rep. 50676/6118, registrato a Città di Castello il 02/02/1995 al n. 98 e trascritto presso L'Agenzia del territorio in data 03/02/95 al n. 2014 di formalità, dai signori nat a il e nat a il , coniugi in comunione legale;
- con atto di compravendita a rogito Dott. Antonio Caselli, Notaio in Umbertide, del 15/09/99, rep. 70700/8110, e trascritto presso L'Agenzia del territorio in data 21/09/99 al n. 12570 di formalità, il sig. , nat a il



Firmato Da: STEFANETTI PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26bb4fbc8277d200

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

, quale bene personale, vendeva alla sig.ra Sig.ra , nata a il giorno in separazione dei beni, la piena proprietà del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla documentazione presente nel fascicolo emerge e gli immobili siti in Montone (PG), appartengono per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a , nata a il giorno , C.F.:

Per maggior dettaglio si veda la documentazione allegata al fascicolo di esecuzione e il certificato ipotecario aggiornato.

* * *

**8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità**

In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione, il C.T.U. ha effettuato a mezzo PEC in data 28/06/2018, richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montone; (All. n° 9)

In data 04/07/2018 il CTU si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montone, per effettuare le necessarie verifiche, e ritirare copia della documentazione presente e poteva verificare che per gli immobili oggetto di esecuzione esistono le seguenti autorizzazioni:

- C.E. 8/85 (All. n° 10);
- C.E. 7/97 variante alla C.E. 8/85 (all. n° 11)
- S.C.I.A. 44/01 (all n° 12)

8.1 AGIBILITÀ

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montone, si è potuto verificate che per l'immobile in oggetto non è stata rilasciata agibilità.

* * *

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

## 9. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in **UNICO LOTTO**.

Tabella riepilogativa dei Lotti:

## LOTTO UNICO

| DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI a BRUSCHI PATRIZIA su: | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Catasto: Comune di Montone | | | | | | | | |
| **Rif.** | **Cat.** | **Foglio** | **Part.** | **Sub** | **Qualità** | **Vani** | **Sup.** | **R.C.** |
| 1 | F | | | | A/2 | 6,5 | | 537,12 |
| 2 | F | | | | C/6 | 4 | 71,00 | 80,67 |

## 10. DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili Censiti al N.C.E.U Del Comune di Montone (Pg), Via A. De Gasperi, n° 4:

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 1**

*Tipologia del bene:*

**Civile abitazione posta al P.T e P.I° della superficie complessiva di mq. 127,34:**

*Altezza interna utile dei vari livelli:* m. 2,70.

*Composizione interna:* l'immobile, disposto su 2 livelli ha una **superficie complessiva di mq. 127,34**; P.T costituito da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, W.C (al P.T.); n° 2 camere, corridoio, bagno e terrazzo con veranda in legno; i piani sono collegati da scala.

*Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne*

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

*(non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:*

| *Immobile* | *Superficie Calpestabile (mq)* | | *Superficie Calpestabile (mq)* |
|---|---|---|---|
| Appartamento | 121,44 | 100% | 121,44 |
| Tarrazzo | 23,60 | 25% | 5,90 |
| Totale | | | 127,34 |

**Totale superficie commerciale mq. 127,34**

Esposizione: esposizione prevalente sud

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche strutturali del bene**:

Tipo di fondazioni: in cemento armato.

Strutture verticali: in cemento armato

Solai: del tipo piano in latero cemento

Manto di copertura: Il manto di copertura è in tegole

Scale: esterne ed interne.

Pareti esterne dell'edificio: in muratura intonacata e tinteggiata. (Foto 1 - 2).

**Caratteristiche interne dell'immobile:**

Infissi esterni: finestre e persiane in legno, in buono stato di manutenzione;

Infissi interni: porte in legno;

Pavimentazioni in monocottura al P.T., in parquet nel P.I° in buono stato di manutenzione, con un problema di sollevamento vicino ad una finestra a causa di infiltrazioni di acqua;

Scale interne: in muratura e monocottura

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico: in buono stato di manutenzione;

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Impianto termico: autonomo con termosifoni in alluminio – caldaia camino e scalda bagno a metano;

Dotazioni condominiali: nessuna

Posti auto comuni: non delimitati su spazio pubblico.

Esposizione: sud

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 2**

Trattasi di locali posti al piano 1S della **superficie complessiva di mq. 71,00, che** sono oggi adibiti ad uso abitativo in quanto il marito della sig.ra è portatore di handicap.

*Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:*

| *Immobile* | *Superficie Calpestabile (mq)* | | *Superficie Calpestabile (mq)* |
|---|---|---|---|
| Garage- Abitativo P. S1 | 71,00 | 100% | 71,00 |
| Totale | | | 71,00 |

**Totale superficie commerciale mq. 71,00**

Esposizione: esposizione prevalente sud.

Condizioni di manutenzione: l'intero edificio, e quindi anche l'immobile di cui è causa è stato realizzato negli anni '80, ma si trova in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche strutturali del bene**:

Tipo di fondazioni: in c.a..

Strutture verticali: in muratura

Solai: sono di tipo piano.



Firmato Da: STEFANETTI PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26bb4fba8277d200

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Manto di copertura:

Scale:

**Caratteristiche interne dell'immobile:**

Infissi esterni in costituiti da serranda in alluminio;

Infissi interni costituiti da porta in legno tamburate, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: in monocottura

Scale interne: in monocottura

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: non presente

Dotazioni condominiali: corte esterna

Posti auto comuni: non delimitati su spazio pubblico.

* * *

## 11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

11.1 Relazione di stima

Il tecnico ritiene opportuno applicare come criterio di stima, il metodo sintetico comparativo, procedendo nel seguente modo:

- è stato stabilito il prezzo unitario degli immobili in base al prezzo medio pagato nella zona per beni aventi caratteristiche simili;
- si sono quindi effettuati i dovuti calcoli.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, e di immobili analoghi; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e d'uso.

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Si è ritenuto opportuno considerare l'immobile in 1 unico lotto e nel suo valore si è tenuto conto anche dei beni comuni non censibili.

11.2 Valutazione dei beni

LOTTO UNICO:

1) Civile abitazione posta al P.T. e P.I°, censito al N.C.E.U del Comune di Montone al **Fg. , part. , sub cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 537,12, disposta su 2 livelli con una superficie complessiva di mq. 127,34**; P.T costituito da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, W.C; P.I° composto da n° 2 camere, corridoio, bagno e terrazzo con veranda in legno; i piani sono collegati da scala.

1) Locali ad uso abitativo, in corso di regolarizzazione, censito al N.C.E.U del Comune di Montone al **Fg. part. , sub cat. C/6, cl. 6, mq. 71,00,** R.C. € 80,67.

**Valore della proprietà:**

1) Appartamento

Mq. 127,34 x € 1.000,00 = € 127.340,00

(Euro centoventisettemilatrecentoquaranta/00)

2) Locali al P.1S.

Mq. 71,00 x € 510,00 = € 36.210,00

(Euro Trentaseimiladuecentodieci/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO € 163.550,00

(Euro centosessantatremilacinquecentocinquantacinque/00)

VALORE CHE SI ARROTONDA A € 163.000,00

(Euro centosessantatremila/00)



Firmato Da: STEFANETTI PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26bb4fb8077d000

DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Confini: parti comuni, residua proprietà, salvo se altri.

---

ELENCO ALLEGATI:

1) Accettazione incarico CTU
2) Accesso IVG;
3) Visura NCEU appartamento;
4) Visura NCEU garage;
5) Planimetria NCT;
6) Planimetria P.1S;
7) Planimetria P.T.;
8) Planimetria P.I°
9) Richiesta Acceso atti al Comune di Montone;
10) C.E. 8/85
11) C.E. 7/97;
12) SCIA 44/01
13) Documentazione fotografica.

---

Tanto si doveva dire in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoleto, 02/07/19

IL TECNICO

(Dott. Agr. Pietro Stefanetti)