

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. -OMISSIS- R.G.Es. promossa da:
-OMISSIS- e per essa " -OMISSIS-
" rappresentata e difesa
dall'Avv. -OMISSIS- del foro di Roma, che in virtù
di detta procura, nomina difensore in unione l'Avv.
-OMISSIS- eleggendo domicilio presso il suo
studio legale, in -OMISSIS-
contro:
-OMISSIS-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
n. , Dott. _____, nominava C.T.U.
il Geom. **Francesco Paggi**, con invito a presentarsi
all'udienza del 7.02.2011 alle ore 9,00.
Nel giorno e all'ora prefissata il sottoscritto
tecnico prestava il giuramento di rito di "Bene e
fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo
scopo di far conoscere al Giudice la verità",
ricevendo dall'Ill.mo G.E., l'incarico di eseguire
la consulenza tecnica d'ufficio dei beni immobili
pignorati nella procedura esecutiva n. e di

predisporre la relativa bozza di ordinanza di vendita immobiliare.

L'Ill.mo G.E., durante l'udienza, incaricava il C.T.U. di rispondere, in qualità di esperto, ai seguenti quesiti:

1) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione dei dati catastali, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e 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 d'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 della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini 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 alti diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata.

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, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio se fissata.

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, (ad 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 dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 urbanistica- 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 condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c) eventuali spese condominiali straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 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 rogante, data e numero di registrazione e di trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente);

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'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 924/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

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

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ogni immobile intitolato " Descrizione Analitica del appartamento,

capannone, ecc. con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima" di cui al quesito n.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 di ingresso, scale interne, impianti elettrico, idraulico, termico, etcc) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento, ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) 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 di 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici 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 eventuale 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;

12) a valutare nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno n.2 foto esterne del bene ed almeno n.2 foto

interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e di eventuali atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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;

14) ad inviare contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo fax, posta o e-mail ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente al fine della nomina del custode giudiziario;

16) a 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice assegnava al C.T.U. il termine sino a giorni 45, salvo proroghe, prima della prossima udienza fissata per il giorno 28 Settembre 2011 alle ore 9,30, per il deposito presso la cancelleria della consulenza tecnica scritta, della bozza dell'ordinanza di vendita, di un floppy-disk o di un cd-room contrassegnati con il numero della procedura e per l'invio della copie alle parti.

Nell'udienza del 07.02.2011 si prende atto che la parte debitrice, ha nominato C.T.P. il Geom. Caini Luca.

Non sono stati nominati C.T.P. dalla parte procedente.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c. come modificato dalla L.3.8.98 n. 302., comunicava alle parti in causa, a mezzo raccomandata r.r. e/o a mezzo email, l'inizio delle operazioni peritali di rilievo

tecnico fissato per il giorno 5.04.2011 alle ore 10,30 in Comune di Assisi, — *OMISSIS* —

, nel luogo dove sono ubicati una parte dei beni pignorati (immobile ad uffici, magazzino e tettoia) e precisamente presso l'edificio sede gli uffici dell' " — *OMISSIS* —

Nel giorno ed all'ora stabilita per il primo sopralluogo, era presente in Comune di Assisi, .

— *OMISSIS* —
in qualità di legale rappresentante dell' .A

— *OMISSIS* —
Il sottoscritto C.T.U. poteva accedere ai beni pignorati e iniziare ad eseguire i primi rilievi necessari per verificarne la consistenza, lo stato di conservazione, di manutenzione e la corrispondenza con le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo è stata eseguita una documentazione fotografica dei beni visionati.

I rilievi proseguivano con un secondo sopralluogo svoltosi in data 14/04/2011, era presente —

OMISSIS — in qualità di Legale rappresentante dell' — *OMISSIS* —

" ed il C.T.P. — *OMISSIS* —
in qualità di tecnico della parte debitrice.

Nel corso del secondo sopralluogo si provvedeva ad

eseguire la misurazione esterna degli Immobili pignorati. Mediante tali operazioni si rilevava la non corrispondenza degli immobili pignorati da come sono stati rappresentati in mappa catastale. E' emersa la non rispondenza dei fabbricati e della tettoia dai confini della particella catastale distinta al Foglio n.27, part.n.295, oggetto di esecuzione.

Dal rilievo si è evidenziato che nel lato Est dei fabbricati ad uso ufficio, tettoia e magazzino, il confine, realizzato con un vecchio muro in blocchi di cemento con sovrastanti paletti e rete metallici, dove è presente una fila di alberi di vetusta piantagione, non rispondeva alla distanza indicata nella mappa catastale.

Si è pertanto accertato che gli immobili come rappresentati nella mappa catastale al Fg.27, part.295, non corrispondevano per posizione planimetrica a quanto sussistente nel terreno.

Al fine di determinare la reale posizione in mappa catastale dei beni immobili pignorati è necessario eseguire un preciso ed accurato rilievo di celerimensura.

Il sottoscritto C.T.U. a tale scopo provvedeva a chiedere all'Ill.mo G.E., con Istanza del 14/05/2011, il supporto di un tecnico professionista

esperto in rilievi catastali, dotato di tutte le attrezzature idonee ad individuare l'esatta posizione in mappa sia dei confini, sia della posizione e consistenza dei beni immobili oggetto di esecuzione ubicati all'interno della particella pignorata, censita al catasto del Comune di Assisi al Fg.27, part.295.

L'Ill.mo G.E., esaminata l'istanza presentata in data 14/05/2011 comprensiva del preventivo di spese e competenze, redatto dal tecnico di fiducia interpellato, autorizzava in data 26/05/2011 il sottoscritto C.T.U, ad avvalersi di tale tecnico topografo esperto catastale, individuato nel Geom. Fabio Quadrati, con studio in Perugia, Via A. Fedeli n.113. (all. n.4)

Il tecnico incaricato Geom. Fabio Quadrati, autonomamente per alcune fasi del suo lavoro ed in altre fasi alla presenza del C.T.U. e *+ OMIS -*

SIS - .svolgeva i rilievi topografici di sua competenza eseguendo il lavoro assegnatogli con tale sequenza:

1)Indagini catastali preliminari svolte presso l'agenzia del Territorio per le acquisizioni della mappa e dei punti fiduciari oltre che per la richiesta del tipo mappale risultato errato.

2)Lavori di rilievi topografici di campagna

eseguiti sul posto con teodolite distanziometro;

3) Lavori d'ufficio per la restituzione e stesura dei rilievi topografici eseguiti in campagna;

3) Apposizione dei confini della particella n.295 del Foglio n.27, come determinati con la celerimensura;

4) Rettifica ed accatastamento al N.C.T. della posizione in mappa dei fabbricati mediante la presentazione di un nuovo tipo mappale (Pregeo) che ha annullato la precedente errata introduzione in mappa degli edifici pignorati.

5) Accatastamento (procedura Docfa) e presentazione al catasto delle nuove planimetrie delle unità immobiliari presenti nella particella n.295, del Foglio n.27, del Comune di Assisi, sia del fabbricato ad uso uffici, sia del fabbricato ad uso magazzino e tettoia, in quanto come accertato e rilevato, gli immobili ad uso uffici e ad uso magazzino sono risultati di maggiore consistenza da quanto precedentemente accatastato.

Il tecnico Geom. Fabio Quadrati alla fine dei suoi adempimenti era in grado di restituire al sottoscritto C.T.U. il risultato del lavoro svolto fino alla data 12/08/2011.(all.n.4)

Intanto al fine di espletare tutte le indagini relative ai beni eseguiti, il sottoscritto C.T.U.

provvedeva a svolgere i rilievi presso gli uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale di Assisi per richiedere e poi acquisire tutti gli atti, concessioni edilizie, sanatorie edilizie, ordinanze del sindaco e quant'altro relativo e reperibile riguardante i beni immobili pignorati.

In data 12/08/2010 a completamento delle indagini venivano verificate, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, la presenza di eventuali contratti di affitto registrati riguardanti i beni e si provvedeva a controllare e ottenere il certificato di aggiornamento degli atti pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati dal 13/03/2010 data della Relazione Notarile del Notaio Filippo Duranti fino al giorno 12/08/2010.

Svolti tutti i rilievi e gli accertamenti necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di essere in grado di poter rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., con il seguente elaborato tecnico-estimativo che si compone nelle parti:

- A) - RISPOSTA AL QUESITO N.1
- B) - RISPOSTA AL QUESITO N.2
- C) - RISPOSTA AL QUESITO N.3
- D) - RISPOSTA AL QUESITO N.4
- E) - RISPOSTA AL QUESITO N.5
- F) - RISPOSTA AL QUESITO N.6

- G) - RISPOSTA AL QUESITO N.7
 H) - RISPOSTA AL QUESITO N.8
 I) - RISPOSTA AL QUESITO N.9
 L) - RISPOSTA AL QUESITO N.10
 M) - RISPOSTA AL QUESITO N.11
 N) - RISPOSTA AL QUESITO N.12
 O) - RISPOSTA AL QUESITO N.13
 P) - RISPOSTA AL QUESITO N.14
 Q) - RISPOSTA AL QUESITO N.15
 R) - RISPOSTA AL QUESITO N.16
 S) - RISPOSTA AL QUESITO N.17
 - CONCLUSIONI.

A) RISPOSTA AL QUESITO N.1.

Esatta individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Dati del pignoramento.

— OMISSIS — e per essa — OMISSIS —
 (già — OMISSIS —),

sottopone ad esecuzione immobiliare forzata i
 diritti pari ad 1/1 di proprietà immobiliari
 intestate a — OMISSIS —

con sede in Assisi (PG).

I beni nell'atto di pignoramento immobiliare
 (all.n.1), sono così identificati: "Diritti di piena
 proprietà spettanti alla società "

— OMISSIS — ", con

sede legale in - OMISSIS -

(PG) sui seguenti immobili:

- Terreno sito in Assisi individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.4, particella n.70
- Terreni siti in Assisi individuati al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particelle n.32-33-46-47-48-49- 144- 154

Accertamenti catastali.

Al catasto fabbricati i beni non corrispondevano a quanto presente al catasto urbano è stato necessario eseguire un nuovo tipo mappale e una D.V. (Denuncia di Variazione) in quanto in fase di rilievo è stata accertata all'interno della particella del Fg.27 n.295, una diversa consistenza e posizione planimetrica dei fabbricati pignorati. (all.n.4)

Al catasto terreni i beni corrispondono a quanto pignorato.

B) RISPOSTA AL QUESITO N.2.

Sommatoria elencazione e descrizione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. R.Es.

Gli immobili pignorati sono ubicati in due siti diversi anche se poco distanti tra loro.

Per più semplice individuazione si divide la loro descrizione in due Parti.

1) Beni immobili pignorati censiti al Catasto Urbano.

2) Immobili pignorati censiti al Catasto Terreni.

Terreni siti in Assisi individuati al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.4 particella n.70 e al foglio n.27, particelle n.ri 32-33-46-47-48-49- 144- 154.

Descrizione.

Sono terreni agricoli ubicati a circa due/tre Km. dagli immobili precedentemente descritti.

Essi sono ubicati tra il fiume Chiascio e la Strada Provinciale e sono situati tra le frazioni di Torchiagina e Petrignano di Assisi. L'andamento

altimetrico di tali terreni è prevalentemente pianeggiante con una leggera pendenza che va dalla strada provinciale verso la sponda del fiume Chiascio.

Al momento del sopralluogo i terreni si presentano in parte incolti.

La pulizia ed a loro cura viene saltuariamente svolta, come indicato verbalmente - OMIS -

(senza contratto di affitto registrato) da un collaboratore dell' OMIS -

., con sede in Assisi che è proprietaria di terreni e fabbricati limitrofi e/o confinanti ai terreni pignorati.

I terreni agricoli pignorati sono così individuati:

a) Un terreno agricolo pianeggiante, individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.4, particella n.70, classificato seminativo, di superficie mq.15.990. Questo terreno, anche se è nelle immediate vicinanze, non è confinante con gli altri terreni agricoli pignorati.

Terreni confinanti tra di loro e tutti censiti al catasto al Foglio n.27:

b) Un terreno pianeggiante distinto al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.32, classificato seminativo, di superficie mq.1.420.

- c) Un terreno pianeggiante distinto al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.33, classificato seminativo, di superficie mq.1.570.
- d) Un terreno pianeggiante distinto al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.46, classificato seminativo, di superficie mq.1.430.
- e) Un terreno pianeggiante censito al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.47, di superficie mq.11.520;
- f) Un terreno pianeggiante distinto al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.48 di superficie mq.2.030.
- g) Un terreno pianeggiante censito al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.49 di superficie mq.1.690.
- h) Un terreno individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.144 di superficie mq.1.800 (di cui mq.1100 seminativo e mq.700 bosco alto).
- i) Un terreno individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.154 di superficie mq.1.600 (di cui mq.1200 seminativo e mq.400 bosco alto).

Sopralluoghi.

Il sottoscritto consulente tecnico ha svolto alcuni sopralluoghi presso i beni immobili pignorati dei quali si allegano i verbali.

Un sopralluogo è stato svolto come consuetudine del C.T.U. in via informale, in data 26/02/2011 alle ore 11,00, allo scopo di individuare preventivamente l'ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Il primo sopralluogo ufficiale è stato svolto in data 5/04/2011 alle ore 10.00 con invito alle parti in causa a partecipare a mezzo Raccomandata r.r. e a mezzo Email. (allegato n.2).

Il secondo sopralluogo svolto il 14/04/2011 al fine di eseguire le misurazioni e gli accertamenti dei beni pignorati. (allegato n.2).

Il terzo sopralluogo svolto il 7/06/2011 al fine di completare le misurazioni e gli accertamenti dei beni pignorati. (allegato n.2).

Il quarto sopralluogo svolto il 24/06/2011 al fine di eseguire con il topografo Geom. Fabio Quadrati e con — OMISSIS — le operazioni di restituzione sul luogo delle operazioni di verifica del confine e della posizione in mappa dei beni pignorati completate con l'apposizione di picchetti metallici per delimitare i nuovi confini rilevati dei beni pignorati. (allegato n.2).

Per l'individuazione dei beni immobili descritti, si allegano:

- Le visure catastali degli immobili (all.n.3),
- La Nuova planimetria catastale in scala 1:200 (all.2);
- La Vecchia planimetria dove si evidenziano le difformità riscontrate; (all.3);
- La mappa catastale in scala 1:2000 dei beni pignorati (all.n.3),
- La mappa in foto aerea delle due zone di ubicazione degli immobili pignorati (all.n.3)

C) RISPOSTA AL QUESITO N.3

Provenienza dei beni.

I beni pignorati sono intestati al N.C.E.U. ed al N.C.T. per la piena proprietà pari ad 1/1 alla

— *OMISSIS* —
con sede in

Gli immobili pignorati sono pervenuti con gli atti ed i passaggi di proprietà, come indicati nella relazione ventennale notarile presente nel fascicolo di causa e redatta dal notaio in Perugia, Dott.

— *OMISSIS* — . (All.n.5).

Variazione Catastale.

Dal giorno 12 Agosto 2011 al catasto urbano del Comune di Assisi, i beni pignorati e censiti al Fg.27 part.295 (fabbricato ad uso uffici, fabbricato

ad uso Magazzino e tettoia) sono stati oggetto di Denuncia di Variazione eseguita, tramite il Geom. Fabio Quadrati, all'uopo incaricato, per la correzione dell'errata posizione planimetrica degli stessi nella mappa catastale:

La D. V. ha evidenziato una maggiore consistenza dei beni da quanto precedentemente accatastato. (Allegato n.4)

D) RISPOSTA AL QUESITO N.4

POSSESSO DEI BENI PIGNORATI.

Il possesso di tutti i beni pignorati dalla'esecuzione immobiliare fabbricati e terreni da quanto rilevato al momento dei sopralluoghi è esercitato dall' — OMISSIS —

. con sede in — OMISSIS —

Eventuali Contratti d'affitto.

Da quanto è stato possibile accertare dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, per gli immobili pignorati non sono stati reperiti contratti di affitto registrati. Gli immobili pignorati non sono soggetti a contratti di locazione e sono pertanto liberi da affittuari.

E) RISPOSTA AL QUESITO N.5.

Formalità.

Nei riguardi di — OMISSIS —

con sede in — OMISSIS — e

relativamente ai beni pignorati ubicati in Comune di Assisi, gravano le seguenti Formalità Pregiudizievoli come documentate nella relazione notarile presente nel fascicolo di causa redatta in data 13/03/2010 dal Notaio in Perugia Dott. OMISSIS - . Esse sono:

Trascrizioni contro:

1)-N.21046 reg. part. del 22.12.2009

Pignoramento immobiliare a favore del OMISSIS
con sede in OMISSIS -

2)-N.3662 reg. part. del 12.05.2005 Ipoteca

giudiziaria per €.380.000,00 a favore di OMISSIS
., con sede in OMISSIS -

3)-N.7126 reg. part. del 13.11.2000 Ipoteca Legale

di €.246.198,10 a favore di OMISSIS -
., con sede in OMISSIS -

4)-N.774 reg. part. del 4.12.2009 Ipoteca Legale di

€.2.800,84 a favore di OMISSIS - , con
sede in OMISSIS . (all.n.5)

Aggiornamento delle formalità dal 13/03/2010 al 12/08/2011.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito all'Agenzia del Territorio di Perugia l'aggiornamento delle formalità gravanti per gli immobili pignorati.

Da quanto certificato dall'Agenzia delle Territorio

presso l'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare e
Catasto di Perugia a carico dell' OMIS/S
con sede in OMIS
S e relativamente ai beni pignorati ubicati in
Comune di Assisi, non gravano dal 13/03/2010, alla
data del 12/08/2011, ulteriori Formalità.(all. n.6).

Vincoli Urbanistici.

Nel comune di Assisi, (di superficie complessiva di
187 kmq), i vincoli di tutela paesaggistica, storico
ed ambientale, si estendono sull'intero territorio,
ai sensi della Legge 42/04 e dello specifico D.M.
del 25.06.1954, che dichiara l'intero comune di
Assisi, sito d'interesse nazionale.
I beni immobili pignorati sono pertanto sottoposti
ai vincoli:

- Paesaggistico (D.Lgs 42/2004 e ss.mm, D.Lgs 490/'99).
- Storico (D.Lgs 42/2004 e ss.mm, D.Lgs 490/'99).
- Ambientale (ex legge n. 1497/1939).
- L'intero territorio comunale è classificato Zona
Sismica e soggetta alle norme e prescrizioni della
L.R. n.64/74 e s.m.i.
- I terreni agricoli ubicati a ridosso del Fiume
Chiascio, sono sottoposti ai vincoli di cui
all'art.48 della L.R. 27/200 ed al P.A.I., Piano di
Assetto Idrogeologico, L.183/89 e D.L. 180/98 (aree
esondabili).

Si allega l'estratto del P.R.G. con le relative Norme T.U.N.A. per le zone dove sono ubicati gli immobili pignorati (all.6)

Vincolo di servitù di passaggio per accedere agli immobili pignorati ubicati al Foglio n.27 part.295.

Con atto notarile di compravendita a rogito Notaio in Perugia Dott. _____ in data 14/04/2009 Rep.n.115464 Raccolta n.35129 Registrato il 12/05/2009 al n.7593, trascritto a Perugia il 12/05/2009 al n.8696 il Sig. - *OMISSIS* - in qualità di legale rappresentante della Soc. "*OMISSIS*" concedeva la servitù di passaggio attraverso un piazzale di proprietà (FG.27,part.1096) a - *OMISSIS* - e all'" *OMISSIS* -

". Nell'atto notarile veniva espressamente dichiarato al punto 3), che quale patto integrante dell'atto veniva concessa la facoltà di accedere anche con mezzi dalla via pubblica agli immobili ubicati nella part.295 del Fg.27 ai Sig.ri - *OMISSIS* - *OMISSIS* - e *OMISSIS* - in qualità di amministratori della "*OMISSIS*" con sede in *OMISSIS* affinché possano usufruire per detta società del medesimo passaggio. Tale facoltà di passaggio concessa a titolo personale e con natura esclusivamente

obbligatoria, conseguentemente potranno essere esercitate solo e soltanto che la società medesima dovesse alienare la particella 295 del Foglio n.27 oppure — OMISGIS — : dismettano il controllo o l'amministrazione. (all. n.7)

Nota informativa del C.T.U. sulla posizione del confinante Sig. — OMISGIS —

Il sottoscritto informa l'Ill.mo G.E., che è in corso contro il Sig. — OMISGIS — (confinante), presso il Tribunale di Perugia, la causa di Esecuzione Immobiliare N.159/2010 R.Es, della quale, l'ill.mo G.E. è la Dott.ssa

. Mediante tale Esecuzione Immobiliare n.159/2010 è stata pignorata la proprietà confinante ai beni oggetto di questa consulenza tecnica.

Il C.T.U. nominato per la stima dell'immobile e la verifica dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n.159/2010 è il Dott. Agronomo, e il C.T.P. della parte debitrice è (lo stesso nominato anche per questa causa) il Geom.

Da colloquio intercorso con il tecnico C.T.U.

è con il C.T.P. geom. , è emerso che in fase di accertamento dei beni, non sono stati verificati i confini della proprietà — OMIS-
SIS — e — OMISGIS —

-OMISSIS- Il lotto che è stato
determinato dal C.T.U. Dott. Agr.

sarà posto all'incanto, in modo non corrispondente
per consistenza e posizione planimetrica a quanto
ora accertato e rilevato con il lavoro topografico
svolto in questa consulenza tecnica d'ufficio
mediante l'ausilio dell'esperto in rilievi catastali
Geom.

La correzione della mappa catastale presentata
all'Agenzia del Territorio di Perugia in data
12/08/2011 ed il conseguente nuovo accatastamento,
riduce notevolmente la consistenza della proprietà
del Sig. -OMISSIS- e modifica a vantaggio
dell'" -OMISSIS-

' le precedenti planimetrie degli immobili ad uso
magazzino e ad uso uffici, precedentemente
accatastate in modo errato. (all.4).

Per la regolarità delle procedure in corso è
necessario che la consulenza tecnica di stima del
C.T.U. Dott. , venga aggiornata in
conseguenza a quanto oggi presente a catasto nella
particella del Foglio n.27, n.286 intestata al Sig.

-OMISSIS-

F) RISPOSTA AL QUESITO N.6.

Gli immobili pignorati non risultano essere parte di condominio.

I beni pertanto non sono sottoposti a spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) o ad eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute o ad eventuali cause condominiali in corso.

G) RISPOSTA AL QUESITO N.7.

I beni Immobili dal ventennio ed oltre, sono di proprietà: di " — OMISSIS —
" con sede in OMISSIS .

H) RISPOSTA AL QUESITO N.8.

Concessioni edilizie e Sanatorie Edilizie

-Il manufatto ad uso magazzino di cui la parte in causa è proprietaria di circa la metà è stato realizzato con licenza edilizia **n.9434 del 2/02/1976**, non è stato possibile reperire negli archivi comunali del Comune di Assisi, la pratica originaria. E' stata comunque rilasciata dal comune la copia dell'atto di notorietà che dichiara i dati della licenza edilizia. L'atto era allegato negli elaborati dei condono edilizi. (allegato al. n.3)

Per gli immobili pignorati ad uso tettoia e uffici, è stato accertato che gli stessi sono stati realizzati in totale assenza di concessione edilizia nell'anno 1979, che per tali immobili abusivi:

- Tettoia (Abuso n.1)

- Edificio ad uso Uffici (Abuso n.2)

è stata richiesta in data 1/04/1986 dall'

- OMISSIS -

, la

sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85.

Il Comune di Assisi assegnava, a tali istruttorie di sanatoria edilizia, il numero di pratica n.1428 V.C.

E per tali abusi edizi, abuso n.1 (manufatto ad uso tettoia) e abuso n.2 (manufatto prefabbricato ad uso Uffici) ha rilasciato n.2 concessioni edilizie in sanatoria (capo IV L.28/02/1985 n.47, esse sono:

- N.5556 del 9/02/2005 per la realizzazione di un manufatto abusivo ad uso tettoia in assenza di Concessione Edilizia; (allegato al n.3)

-N.5557 del 9/02/2005 per la realizzazione di un manufatto abusivo ad uso uffici in assenza di Concessione Edilizia.(allegato al n.3)

Ordinanze emesse del Sindaco di Assisi di pagamento di indennità pecunarie per gli abusi realizzati.

Per gli immobili pignorati oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47 del 28/02/1985 Prat. n.1428 V.C. sono state emesse del Sindaco di Assisi n.2 ordinanze di pagamento di indennità pecunarie ai sensi dell'art.167, D.Lgs N.42/2004, le somme da corrispondere per opere abusive sono dovute quali indennità risarcitoria da corrispondere al Comune di

Assisi a seguito di una specifica perizia di stima effettuata da parte dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia, per opere abusivamente realizzate nell'ambito del territorio comunale assoggettato a vincolo paesaggistico-ambientale. Si citano le ordinanze:

-Ordinanza N.58 del 4/02/2010 con oggetto il pagamento di €.333,23, di cui €.75,00 per Spese Istruttorie e €.258,23 per stima del valore del profitto conseguito a seguito dell'esecuzione delle opere abusive con l'abuso n.1, realizzazione di tettoia. (allegato al n.3)

-Ordinanza N.59 del 4/02/2010 con oggetto il pagamento di €.6.708,60 di cui €.768,60 per Spese Istruttorie e €.5.940,00 per stima del valore del profitto conseguito a seguito dell'esecuzione delle opere abusive con l'abuso n.2 realizzazione di un manufatto destinato ad ufficio in assenza di Concessione Edilizia. (allegato al n.3)

Le ordinanze del Sindaco sono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Infatti da quanto accertato presso il Comune di Assisi Ufficio Contenzioso in data 18/08/2011 in un colloquio con l'impiegato addetto Sig.ra -@MIS-

SIS., è emerso che l' - OMISSIS -
, ad oggi non ha

regolarizzato i pagamenti ingiunti dalle due ordinanze del Sindaco (la n.58 e la n.59 del 4/02/2010).

La pratica è in attesa di definizione presso l'ufficio Contenzioso comunale.

Il Comune di Assisi entro la fine dell'anno e a partire da Settembre 2011 inizierà ad eseguire il recupero coattivo degli importi a mezzo l'iscrizione a ruolo esattoriale.

Il funzionario comunale Sig.ra - OMISSIS - ha specificato nel colloquio del 18/08/2011 che gli importi dovuti e richiesti, in caso di alienazione dei beni immobili soggetti ad ordinanza, saranno pretesi dal Comune di Assisi ai nuovi proprietari.

Abitabilità/Agibilità.

Da quanto accertato, presso l'Amministrazione Comunale di Assisi e relativamente agli immobili pignorati, non sono state reperite istanze di richiesta di Agibilità dei locali.

Gli immobili pignorati sono, fino ad oggi 18/08/2011, sprovvisi di certificato di Agibilità.

Destinazione dei beni immobili pignorati da P.R.G.

La particella catastale n.295 del Foglio n.27 e di conseguenza gli immobili ad uso uffici, tettoia e magazzino ivi edificati, ricadono nel vigente Piano Regolatore del Comune di Assisi in zona classificata

D2 "Zona per attività produttive di interesse locale" art.2.6 norme Tecniche di Attuazione. Al punto 7 delle norme di attuazione e prevista l'eventuale possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento di superficie. Le tipologie edilizie dovranno essere definite in sede di Piano Attuativo. L'altezza massima non dovrà superare i mt.8.

I terreni pignorati ricadono tutti in zona classificata nel vigente P.R.G. del Comune di Assisi El Zone di particolare interesse agricolo dove è esclusa la possibilità di costruzione di nuovi edifici.

I) RISPOSTA AL QUESITO N.9.

Per quanto relazionato, vista la natura, lo stato, la posizione, disposizione ed uso degli immobili, si ravvisa l'opportunità, di porre alla pubblica asta i beni pignorati in tre lotti così costituiti.

Primo Lotto: Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di un immobili così descritti:

Secondo Lotto: Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di terreno agricolo pianeggiante, cassificato nel vigente P.R. G. zona E1, censito al N.C.T. catasto dei terreni del Comune di Assisi al Foglio n.4 particella n.70, seminativo, classe 2, superficie mq.15.990 R.D. €.94,97- R.A. €.82,58

Confini con Strada poderale, *- OMIS -*

815 - salvo se altri.

- Valore lotto €. 55.950,00

(Cinquantacinquemilanovecentocinquantaeuro/00 Cent.)

Terzo Lotto: Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di un compendio di terreni agricoli confinanti tra

di loro distinti al catasto terreni al Foglio n.27
particelle n.ri 32-33-46-47-48-49- 144-154

a)- un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni al Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.32 di superficie mq.1.460, seminativo, classe 1; R.D. €.11,31, R.A. €.8,29

b) un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.33 di totale superficie mq.1570 dei quali mq.1400 seminativo, classe 1; R.D. €.10,85, R.A. €.7,95 e mq.170 seminativo arborato classe 2, R.D. €.1,01, R.A. €.0,83;

c) un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.46 di superficie mq.1.430, seminativo, classe 1; R.D. €.11,08, R.A. €.8,12;

d) un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.47 di superficie mq.11.520, seminativo, classe 1; R.D. €.89,24, R.A. €.65,45

e) un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.48 di superficie mq.2.030, seminativo arborato, classe 1; R.D. €.15,73, R.A. €.11,53

f) un terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27,

particella n.49 di superficie mq.1.690, seminativo arborato, classe 1; R.D. €.13,09, R.A. €.9,06

h) un terreno individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.144 di superficie mq.1.800, dei quali mq.1100 seminativo, classe 1; R.D. €.8,52, R.A. €.6,25 e mq.700 bosco alto, classe 1, R.D. €.1,27, R.A. €.0,18;

i) un terreno individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.154 di superficie mq.1.600 dei quali mq.1200 seminativo, classe 1; R.D. €.9,30, R.A. €.6,82 e mq.400 bosco alto, classe 1, R.D. €.0,72, R.A. €.0,10;

Valore del TERZO lotto €.77.255,00

(Settantasettemiladuecentocinquantacinqueeuro/00 cent).

Confini del terzo lotto sono con con area demaniale di rispetto del fiume Chiascio, — *OMISSIS* —

salvo se altri.

I beni immobili saranno venduti con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

L) RISPOSTA AL QUESITO N.10.

Descrizione analitica dei beni Pignorati.

Il beni immobili pignorati e descritti al lotto n.1
sono analiticamente così descritti.

Il bene immobile pignorato e descritto al lotto n.2

è analiticamente così descritto:

-particella di terreno agricolo pianeggiante,

classificato nel vigente P.R. G. zona E1, censito al N.C.T. catasto dei terreni del Comune di Assisi al Foglio n.4 particella n.70, seminativo, classe 2, superficie mq.15.990 R.D. €.94,97- R.A. €.82,58.

Il terreno è di facile raggiungibilità attraverso la viabilità poderale, si presenta pianeggiante e di facile fruibilità e coltivabilità.

Confini con Strada, — OMISSIS —
., salvo se altri.

Il beni immobili pignorati e descritti al lotto n.3 sono analiticamente così descritti:

Essi sono un compendio di terreni agricoli confinanti tra di loro distinti al catasto terreni al Foglio n.27 particelle n.ri 32-33-46-47-48-49-144-154

a)terreno pianeggiante individuato al catasto terreni al Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.32 di superficie mq.1.460, seminativo, classe 1; R.D. €.11,31, R.A. €.8,29

b)terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, particella n.33 di totale superficie mq.1570 dei quali mq.1400 seminativo, classe 1; R.D. €.10,85, R.A. €.7,95 e mq.170 seminativo arborato classe 2, R.D. €.1,01, R.A. €.0,83;

c)terreno pianeggiante individuato al catasto

terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27,
particella n.46 di superficie mq.1.430, seminativo,
classe 1; R.D. €.11,08, R.A. €.8,12;

d)terreno pianeggiante individuato al catasto
terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27,
particella n.47 di superficie mq.11.520, seminativo,
classe 1; R.D. €.89,24, R.A. €.65,45

e)terreno pianeggiante individuato al catasto
terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27,
particella n.48 di superficie mq.2.030, seminativo
arborato, classe 1; R.D. €.15,73, R.A. €.11,53

f)terreno pianeggiante individuato al catasto
terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27,
particella n.49 di superficie mq.1.690, seminativo
arborato, classe 1; R.D. €.13,09, R.A. €.9,06

h)terreno individuato al catasto terreni del Comune
di Assisi al Foglio n.27, particella n.144 di
superficie mq.1.800, dei quali mq.1100 seminativo,
classe 1; R.D. €.8,52, R.A. €.6,25 e mq.700 bosco
alto, classe 1, R.D. €.1,27, R.A. €.0,18;

i)terreno individuato al catasto terreni del Comune
di Assisi al Foglio n.27, particella n.154 di
superficie mq.1.600 dei quali mq.1200 seminativo,
classe 1; R.D. €.9,30, R.A. €.6,82 e mq.400 bosco
alto, classe 1, R.D. €.0,72, R.A. €.0,10;

Sono terreni tutti confinante tra di loro, le parti

boschive sono quelle a ridosso del Fiume Chiascio.

Confini del lotto con area demaniale del Fiume Chiascio, — *OMISSIS* — , strada poderale, salvo se altri.

M) RISPOSTA AL QUESITO N.11.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n.291/09 adottando il criterio di stima comparativa, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dei beni, inoltre nella formulazione del prezzo stimato per € al mq., sono stati esaminati e rapportati, ai beni da valutare, i seguenti parametri tecnici:

- regolarità urbanistica;
- ubicazione, tipologia, consistenza;
- stato di conservazione e manutenzione;
- stato di immobile libero da affittuari;
- Presenza di altri proprietari che possiedono parti dello stesso immobile;
- certificazione o meno di Agibilità dei locali;
- andamento del mercato immobiliare della zona di Petrignano di Assisi,
- terreni agricoli con andamento pianeggiante;
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
- nessuna bonifica da eseguire per rifiuti tossici;

- Immobili non soggetti a condominio;
- facilità di accesso e di parcheggio;
- vincoli urbanistici.
- prezzo per base di asta giudiziale.

A risultanza delle analisi svolte nella zona ed in base ai parametri precedentemente valutati, è stato stimato dal C.T.U., i seguenti valori unitari €/mq da applicare alle superfici dei beni pignorati:

- valore al mq. di € 700,00 per superficie commerciale ad uso ufficio e servizi igienici.
- valore al mq. di € 200,00 per superficie ad uso magazzino anche in considerazione della difficoltà di vendita in quanto la proprietà ha accesso con gli ingressi da altra proprietà.
- valore al mq. di € 20,00 per terreno classificato nel Vigente P.R.G in zona classificata D2 "Zona per attività produttive di interesse locale" art.2.6 norme Tecniche di Attuazione, dove al punto 7 delle norme di attuazione e prevista l'eventuale possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento di superficie. Le tipologie edilizie dovranno essere definite con il Comune in sede di Piano Attuativo. L'altezza massima non dovrà superare i mt. Il terreno è sacrificato nell'accesso al lotto e dalla conformazione della particella che è una fascia lunga ma di poca

larghezza,

-Terreni classificati nel Vigente P.R.G ad uso
agricolo E1,

- per seminativo €3,50 al mq.
- per seminativo arborato €3,00 al mq.
- per bosco alto €2,00 al mq.

Applicando i valori di stima alle superficie degli
immobili pignorati si ottiene:

VALORE DI STIMA DEL PRIMO LOTTO

VALORE DI STIMA DEL SECONDO LOTTO

-terreno agricolo censito al N.C.T.

catasto del Comune di Assisi

al Foglio n.4 particella n.70, seminativo

superficie mq.15.990 x €3.50 al mq.= €55.950,00

Valore lotto € 55.950,00

(cinquantacinquemilanovecentocinquantaeuro/00 Cent.)

VALORE DI STIMA DEL TERZO LOTTO

al Foglio n.27 particelle n.ri 32-33-46-47-48-49-144-154 (Sono terreni tutti confinante tra di loro, le parti boschive sono quelle a ridosso del Fiume Chiascio).

a) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi

al Foglio n.27, particella n.32, seminativo

di superficie mq.1.460 x €.3.50 al mq.= €. 5.110,00

b) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi al Foglio n.27, part.n.33,

di totale superficie mq.1570 dei quali

mq.1400 seminativo x €.3.50 al mq.= €. 4.900,00

mq.170 seminativo arborato x €.3.00 al mq.= €. 510,00

c) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi al Foglio n.27, part.n.46

seminativo

di superficie mq.1.430 x €.3.50 al mq.= €. 5.005,00

d) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi al Foglio n.27, part.n.47

seminativo di superficie

mq.11.520 x €.3.50 al mq.= €. 40.320,00

e) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi al Foglio n.27, part.n.48,

di totale superficie mq.2030 seminativo arborato

superficie mq.2030 x €.3.00 al mq.= €. 6.090,00

f) terreno pianeggiante individuato al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio n.27, part. n.49 di superficie mq.1.690, seminativo arborato
superficie mq.1690 x €.3.00 al mq.= €. 5.070,00

h) terreno agricolo censito al N.C.T. del Comune di Assisi al Foglio n.27, part. n.144 di superficie mq.1.800, dei quali:

mq.1100 seminativo x €.3.50 al mq.= €. 3.850,00

mq.700 bosco alto x €.2.00 al mq.= €. 1.400,00

i) terreno agricolo censito al N.C.T.

del Comune di Assisi al Foglio n.27, part. n.154 di superficie mq.1.600 dei quali:

mq.1200 seminativo x €.3.50 al mq.= €. 4.200,00

mq.400 bosco alto x €.2.00 al mq.= €. 800,00

Totale valore lotto stimato €.77.255,00

Valore del TERZO lotto €.77.255,00

(Settantasettemiladuecentocinquantacinqueuro/00 cent).

Confini del lotto con area demaniale del fiume Chiascio, — *OMSS815* — salvo se altri.

N) - RISPOSTA AL QUESITO N.12

E' stata valutata la maggiore difficoltà di vendita di quella parte di proprietà pignorata (il magazzino) che catastalmente è divisa, ma che sul posto è unita

alla proprietà del confinante Sig. Fagotti Massimiliano e che solamente attraverso la quale oggi si può accedere. L'immobile è sicuramente divisibile con alcuni interventi che consistono nella realizzazione di un fondello tra le due proprietà e mediante l'apertura di uno o più accessi da realizzare nelle pareti di proprietà della

— OMISSIS —

O) - RISPOSTA AI QUESITO N.13

Nella parte degli allegati si includono

-le visure catastali storica e attuale

La copia della Concessione Edilizia a sanatoria n.,

la planimetria di progetto;

-l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000

-le fotografie interne ed esterne dell'immobile.

-la foto aeree, dove si identifica gli immobili pignorati.

P) - RISPOSTA AI QUESITO N.14

E' stato provveduto ad inviare al legale del creditore procedente Avv. , la copia della perizia per il debitore è stata depositata presso l'immobile pignorato

Q) - RISPOSTA AI QUESITO N.15

Non è stato necessario sospendere le operazioni in quanto è stato reso disponibile l'accesso ai beni immobili pignorati.

R) - RISPOSTA AI QUESITO N.16

Non sono state formulate richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

S) - RISPOSTA AI QUESITO N.17

Il sottoscritto tecnico ha provveduto a depositare la consulenza tecnica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro i tempi previsti.

CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto accertato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire la vendita dei beni pignorati in un tre lotti come indicato e specificato nella presente consulenza tecnica d'ufficio e nell'ipotesi del bando di vendita formulato.

Lo scrivente ritiene con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di numero quaratanove pagine interamente dattiloscritte, completato dagli elencati allegati, di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n.289/09, restando in ogni caso a completa disposizione.

Perugia, 22.08.2011

Il C.T.U.

Geom. Francesco Paggi