

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 201/2017 PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con verbale di giuramento del 03/05/2018 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare promossa dalla _____ rappresentata dall'Avv. _____ conto _____ per il conferimento dell'incarico sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inadeguati;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017

- paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);
 - 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
 - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

- all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) 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;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore

esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di eccesso (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.

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 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 resterà nel godimento dell'ex. Coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

Con mail PEC del 15/06/2018 informavo sia all'Avv. _____ che all'Avv. _____
(rappresentate della _____) che in data
26/07/2018 avrei effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di
esecuzione.

A tale data però, recandomi nel luogo in oggetto, nessuno ha presenziato
all'incontro.

Nello stesso giorno raggiungo telefonicamente il sig. _____ (quale
delegato) che mi esprime la propria disponibilità ad avvertire gli utilizzatori del
locale ai fini dell'accesso.

Così, previa comunicazione telefonica circa la giorno di accesso, in data
30/07/2018, in presenza della sig.ra _____ (compagna
dell'intestatario del contratto di affitto sig. _____), rilevavo lo stato
dell'immobile oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche
intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la posizione, l'esposizione e le
caratteristiche fisiche ed adeguata documentazione fotografica interna ed
esterna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

diritti di piena proprietà dell'intero spettanti a

su beni immobili siti in Marsciano (PG), distinti e censiti al NCEU

dello stesso Comune al:

- Foglio 144, part. 51, sub. 13, nat. C/2, mq 19;
- Foglio 144, part. 51, sub. 15, nat. C/2, mq 24;
- Foglio 144, part. 51, sub. 18, nat. A/4, n. vani 5,5 (ex sub. 10-11)

**per i diritti pro quota spettanti a*

*Bene su comune non censibile (E) sito in Marsciano (PG), distinto e
censito al NCEU dello stesso Comune al:*

- Foglio 144 part. .51 sub.21, Bene comune non censibile (E)(ex sub.10-11);

I beni elencati sono riferiti:

Ad un'unità immobiliare di tipo residenziale con annessi locali adibiti a fondo.

Ai fini della divisibilità degli immobili componenti il lotto si precisa che lo stesso a parere del sottoscritto, sia inscindibile ed indivisibile.

Per questo motivo ritengo formare **un unico lotto** per la vendita.

- **lotto n. 1** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Marsciano **foglio 144 part. 51 sub. ni 13, 15 e 18** con diritti proporzionali sulle parti comuni censite al sub. 21 come b.c.n.c.

In fede.

Spoletto, 19 Settembre 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono riferiti ad un'unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio condominiale realizzato in data antecedente al 1967 che si eleva al piano secondo e terzo oltre ai fondi.

L'abitazione è accessibile da scala condominiale ed è composta da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio al piano secondo, mentre al piano terzo accessibile da scala a chiocciola interna ci sono due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Al piano terra invece ci sono due locali adibiti a fondo.

Il fabbricato in questione fa parte di un complesso immobiliare sito al Centro Storico di Marsciano di remota costruzione, ed è accessibile direttamente da Corso Vittorio Emanuele II.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Marsciano Corso Vittorio Emanuele II, disposta su due livelli (piani secondo e terzo) oltre che ai fondi al piano terra, il tutto censito al Catasto *Fabbricati del Comune di Marsciano foglio 144 part. 51 sub. 18* piano 2,3 –cat. A/4 classe 2 vani 5,5 r.c. euro 238,60 (abitazione) e *foglio 144 part. 51 sub. 15* piano T –cat. C/2 classe 1 mq 24 r.c. euro 58,26 (fondo) e *foglio 144 part. 51 sub. 13* piano T –cat. C/2 classe 1 mq 19 r.c. euro 46,12 (fondo), con diritti proporzionali sulle parti comuni censite al sub. 21 come b.c.n.c..

L'appartamento confina con proprietà _____ e bene comune non censibile, salvo altri.

Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE

L'unità censita al C.F. del Comune di Marsciano agli estremi sopra descritti, è composta da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio al piano secondo, mentre

al piano terzo accessibile da scala a chiocciola interna ci sono due camere da letto, bagno e ripostiglio. Al piano terra invece ci sono due locali adibiti a fondo.

La struttura portante dell'abitazione è in muratura mista di pietrame e mattoni con i solai in legno al piano terra, in acciaio e tavelloni al piano secondo ed in latero-cemento per quanto riguarda il solaio di copertura.

Riguardo agli impianti l'appartamento è costituito da impianto riscaldamento in radiatori di alluminio alimentati autonomamente da caldaia installata nel locale bagno al piano secondo.

Gli impianti idrico ed elettrico sono regolarmente funzionanti, anche se necessitano di piccole opere di adeguamento alla vigente normativa.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono in monocottura, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate mentre nel bagno e nella cucina è presente il rivestimento.

Il portone di ingresso è in legno e gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno.

I fondi sono posti al piano terra e sono accessibili da corridoio condominiale, costituiti da due locali con pavimentazione in monocottura, pareti intonacate con finiture ammalorate, e sprovviste di impianti, nonostante si siano riscontrati punti luce temporanei da rimuovere in quanto totalmente fuori norma.

Si denota inoltre che all'interno di uno dei due fondi è stata riscontrata la presenza di alcune cisterne per la depurazione dell'acqua utilizzate da tutto il condominio.

Lo stato di conservazione dei beni è in buone condizioni.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE RESIDENZIALE				
Piano Secondo				
Soggiorno con angolo cottura	42,00 m ²	2,75 m	nord-est	buone
Rip.	3,70 m ²	2,75 m	-	buone
Piano terzo				
Camera	9,50 m ²	2,60 m	sud-ovest	buone
Camera	12,70 m ²	2,60 m	sud-ovest	buone
Bagno	8,00 m ²	1,95 m	-	buone
Rip. bagno	4,50 m ²	1,30 m	-	buone
Ripostiglio	15,50 m ²	1,40 m	-	
Totale superficie netta	m² 95,90			

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE				
Piano Primo				
fondo	14,50 m ²	3,30 m	-	sufficienti
fondo	20,00 m ²	3,30 m	-	sufficienti
Totale superficie netta	34,50 mq			
Totale superficie lorda residenziale	m² 130,00			
Totale superficie lorda non residenziale	m² 52,00			

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di esclusiva proprietà e nel corso del sopralluogo ho accertato che l'unità immobiliare in questione è occupata da regolare contratto di locazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari oggetto di esecuzione facenti parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967, sono state oggetto di **DIA prot. n. 14213 del 02/07/2002** e successiva **DIA prot. n. 9824 del 2011** con relativo **Certificato di agibilità n. 37 – 69/2011**.

Rispetto ai titoli sopra citati le unità immobiliari risultano conformi ad eccezione del lucernario al piano terzo nel ripostiglio che non è presente, di una nicchia al piano secondo che è stata chiusa e del bagno al piano secondo che è stato adibito a ripostiglio.

Il costo di adeguamento di tali difformità ammonta ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento).

Stato Civile della Proprietà

Non viene riportata lo stato civile della ditta eseguita in quanto trattasi di persona giuridica.

Esistenza di contratti di locazione validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti, si specifica che l'immobile censita al C.F. del Comune di Marsciano al foglio 144 part. 51 sub. 18 è stato concesso in locazione con regolare **contratto registrato al n. 1980 del 20/02/2018** a decorrere dal 01/04/2018 per la durata di anni 4 con eventuale proroga di altrettanti anni.

Spese Condominiali

Il sig. _____ (presidente del CDA della ditta eseguita) mi comunica via email che non è stato nominato alcun amministratore, e le sole spese vive vengono suddivise direttamente dai condomini.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla certificazione notarile e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' eseguita ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE
PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARSCIANO:**

Certificato storico per immobile della particella foglio 144 part. 51 sub. 13
intestati alla ditta eseguita

Situazione dell'unità :

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/03/2016 protocollo n. PG0070384 in atti dal 18/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40726.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 20/12/1993 in atti dal 26/07/1996 DIVISIONE. (n. 32245/1993);

EX.SUB. 4:

- VARIAZIONE del 23/05/1991 in atti dal 26/07/1996 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE. (n. 23759/1991);
- VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 19/06/1995 RETTIFICA D'UFFICIO AL CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 11905.1/1995);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2005 protocollo n. PG0115796 Voltura in atti dal 13/05/2005 Repertorio n.: 49774 Rogante: CRISPOLTI ADRIANO Sede: PERUGIA Registrazione: UU Sede: PERUGIA del 11/04/2005 VARBALE DI ASSEMBLEA (n. 5862.1/2005);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/2001 Trascrizione in atti dal 20/12/2001 Repertorio n.: 110482 Rogante: LUDOVICI SERGIO Sede: MARSCIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18775.1/2001);

- VARIAZIONE del 20/12/1993 in atti dal 26/07/1996 Registrazione: DIVISIONE. (n. 32245/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Certificato storico per immobile della particella foglio 144 part. 51 sub. 15 intestati alla ditta esecutata

Situazione dell'unità :

- VARIAZIONE del 01/12/2016 protocollo n. PG0205849 in atti dal 01/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 75398.1/2016);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2016 protocollo n. PG0070588 in atti dal 19/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40917.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 20/12/1993 in atti dal 03/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 32246.1/1993);

Situazione degli intestati :

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2005 protocollo n. PG0115796 Voltura in atti dal 13/05/2005 Repertorio n.: 49774 Rogante: CRISPOLTI ADRIANO Sede: PERUGIA Registrazione: UU Sede: PERUGIA del 11/04/2005 VARBALE DI ASSEMBLEA (n. 5862.1/2005);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/2001 Trascrizione in atti dal 20/12/2001 Repertorio n.: 110482 Rogante: LUDOVICI SERGIO Sede: MARSCIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18775.1/2001);
- VARIAZIONE del 20/12/1993 in atti dal 03/06/1999 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 32246.1/1993);

Certificato storico per immobile della particella foglio 144 part. 51 sub. 18 intestati alla ditta esecutata

Situazione dell'unità :

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2016 protocollo n. PG0070604 in atti dal 19/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40933.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/10/2004 protocollo n. PG0271358 in atti dal 15/10/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9118.1/2004);

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2005 protocollo n. PG0115796 Voltura in atti dal 13/05/2005 Repertorio n.: 49774 Rogante: CRISPOLTI ADRIANO Sede: PERUGIA Registrazione: UU Sede: PERUGIA del 11/04/2005 VARBALE DI ASSEMBLEA (n. 5862.1/2005);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/10/2004 protocollo n. PG0271358 in atti dal 15/10/2004 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9118.1/2004);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari in Marsciano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 144 particella 51 sub. ni 13, 15 e 18 sono pervenute:

- A _____ con sede in _____, C.F. _____, per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da _____ con sede in _____, C.F. _____, giusta atto a rogito Notaio Adriano Crispolti da Perugia in data **22 Marzo 2005 repertorio n. 49774**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19 aprile 2005 ai numeri 13442/7690;
- Quanto a _____ con sede in _____, C.F. _____, per acquisto da _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, e _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, giusta atto a rogito Notaio Sergio Luvodici da Marsciano in data **10 dicembre del**

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017

2001 Repertorio n. 110482, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 17 dicembre 2001 ai numeri 27849/18775;

- Quanto a _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, e _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, e _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, per legittima successione in morte del Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, deceduto in data _____

registrato a Perugia in data 26 settembre 1998 al numero 75/924 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 15 novembre del 2000 ai numeri 25695/17074, e successiva accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sergio Ludovici da Marsciano **in data 10 dicembre del 2001 repertorio numero 110482** trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 22 giugno 2007 ai numeri 21251/11990;

- Quanto a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____

- Per quanto riguarda i Sub 2,3,5 e 7, per successione testamentaria in morte della Sig.ra _____ nata a _____ in data _____, C.F. _____, deceduta in data _____ registrata il 2 dicembre 1991 al numero 2 Vol. 783, e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 28 aprile 1992 ai numeri 11052/8375, e successiva accettazione tacita di eredità effettuata dagli eredi a rogito del Notaio Sergio Ludovici da Marsciano in data **10 dicembre 2001 repertorio numero 110482** trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 22 giugno 2007 ai numeri 21250/11989;
- Per quanto riguarda il Sub. 4, per atto di divisione con _____ nata a _____ in data _____, C.F. _____, e _____, nata a _____ in data _____, giusta atto a rogito Giancarlo Antonioni notaio da Marsciano **in data 08 febbraio 1963 repertorio numero 51230/3444**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 27 febbraio 1963 ai numeri 2056/1596;

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017

- Ipoteca volontaria iscritta **in data 5 novembre del 2002 ai numeri 27836/6089** a favore di _____ con sede in _____, elettivamente domiciliata in Perugia, Via XX Settembre n° 77, C.F. _____, contro _____ con sede in _____ C.F. _____, GRAVANTE SUI Sub. 10 – 11 – 13 – 15;
- Ipoteca volontaria iscritta **in data 22 giugno del 2007 ai numeri 21253/5681** a favore di _____ con sede in _____, elettivamente domiciliata in Bologna, Piazza della Costituzione n° 2, C.F. _____, contro _____ con sede in _____, C.F. _____, gravante infra maggior consistenza sul Sub. 18;
- Ipoteca Cons. Amministrativa/Riscossione iscritta **in data 22 marzo 2016 ai numeri 6806/977** a favore _____ con sede in Firenze, elettivamente domiciliata in Perugia, Loc. Strozzacapponi, Strada delle Fratte n°2/l, C.F. _____, contro _____ con sede in _____, C.F. _____, gravante infra maggior consistenza sui Sub. 13 – 15 – 18;
- Pignoramento trascritto **in data 6 novembre del 2017 ai numeri 27633/19394** a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____, contro _____ con sede in _____), C.F. _____

Si precisa che sussistono atti unilaterali di obbligo edilizio sottoscritti con regione dell'Umbria con sede in Perugia, C.F. 80000130544, giusta atto a rogito Notaio Laura Mattielli da Gualdo Tadino (PG) **in data 12 marzo 2003 repertorio numero 1947**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 22 marzo 2003 ai numeri 8693/5782 e giusta atto in autentica per Notaio Sara Patrizia Siciliano da Marsciano (PG) **in data 2 marzo 2007 repertorio numero 10347**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 13 marzo 2007 ai numeri 8747/5064.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione degli immobili, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili,

agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2017 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni abbiano un buono stato di conservazione si può assegnare un valore di 1.050,00 €/mq per quanto riguarda l' abitazione il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata, un valore di 500.00 €/mq per quanto riguarda i fondi.

Per cui si avrà:

Superficie residenziale al lordo delle murature

Superficie abitazione mq 130,00 x 100% x 1050.00 €136.500,00 €

Superficie non residenziale al lordo delle murature

Superficie fondi, mq 52.00 x 500.00 €26.000,00 €

Probabile Valore di mercato =162.500,00 €

Valore di mercato LOTTO n. 1=162 500.00 €
CENTOSESANTADUEMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 19 settembre 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017

4. Copia Autorizzazioni Edilizie;
5. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Certificazione Contratti di Affitto;
8. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita;
9. Certificazione spese condominiali;

In fede.

Spoletto, 19 Settembre 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto E.I. n. 201/2017