

Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it
andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2018

G.E.: Dott. Simone Salcerini

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A. (creditore procedente)

Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

DATE	
Nomina	17-dic-18
Giuramento	21-feb-19
Richiesta di proroga	
Nuovo termine per invio CTU	
Invio alle parti	18-lug-19
Invio per deposito in cancelleria	18-lug-19
udienza di comparizione delle parti	12-set-19

INDICE

	Scheda di sintesi	pag.	3
	Premessa	pag.	4
1)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag.	4
1.2)	Comunicazione inizio delle operazioni peritali alle parti	pag.	5
2)	Integrazione della documentazione mancata.	pag.	5
3)	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	6
4)	Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag.	6
5)	Esistenza di diritti demaniali quali di usi civici ecc..	pag.	7
6)	Formalità vincoli o oneri da cancellare a carico dell'acquirente e costi	pag.	7
7)	Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento	pag.	8
7.1)	Dati ubicativi generali dei beni pignorati e descrizione sommaria dei beni	pag.	8
7.2)	Individuazione catastale attuale del bene pignorato	pag.	8
7.3)	Confini	pag.	8
7.4)	Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne	pag.	9
7.5)	Caratteristiche interne del bene	pag.	11
7.6)	Sviluppo delle superfici calpestabili con indicazione dell'altezza dei vani	pag.	11
7.7)	Sviluppo della superficie commerciale	pag.	12
8)	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento	pag.	13
9)	Aggiornamenti catastali	pag.	13
10)	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag.	13
11)	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	pag.	13
11.1)	Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	pag.	13
11.2)	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione abusi	pag.	14
11.3)	Sanabilità degli abusi rilevati	pag.	14
11.4)	Costi di sanatoria o ripristino	pag.	14
12)	Stato di possesso	pag.	14
12.1)	Provenienza dei beni immobili pignorati	pag.	14
13)	Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio	pag.	15
14)	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	pag.	16
15)	Caratteristiche degli impianti	pag.	16
16)	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	pag.	16
17)	Determinazione del valore dell'immobile	pag.	16
17.1)	Metodo estimativo adottato	pag.	16
17.2)	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	17
18)	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	pag.	17
19)	Immobile pignorato per la sola nuda proprietà o diritto di usufrutto	pag.	17
20)	Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag.	17
21)	Notifica della relazione di stima alle parti	pag.	18
22)	Elenco degli allegati alla consulenza tecnica	pag.	18
	Lotto unico di vendita fascicolo 1	pag.	21



SCHEDA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2018

G.E.: Dott. Simone Salcerini

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A. (creditore procedente)

Contro: (debitore esecutato)

Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

Ubicazione immobile			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoletto	Fraz. Beroide - Via Ponte Basso n. 14	T-1°-2°

Comune di Spoleto Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
3	247		A/3	2	6 vani	98 mq.	€ 278,89

Verifica della completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	
Titolo esecutivo	Contratto di mutuo completo di formula esecutiva
Atto di precetto	Completo con attestazione di conformità
Pignoramento	Completo con attestazione di conformità
Iscrizione al ruolo	eseguita nei tempi previsti
Istanza di vendita	eseguita nei tempi previsti
Relazione notarile	fornite visure storiche

La documentazione prodotta è completa.

Il bene oggetto di esecuzione corrisponde a quello del pignoramento ma, **nel pignoramento la particella indicata è la n. 275 che invece attualmente è diventata la particella n. 247 in funzione di una modifica dell'identificativo per allineamento mappe del 13/01/2006. La consistenza e la rendita sono invariate. La continuità delle trascrizioni non è compromessa.**

Diritto pignorato	cfr pag	Piena proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno degli esecutati
Tipologia del bene	cfr pag	Fabbricato cielo-terra con n. 3 livelli fuori terra
Stato	cfr pag	IMMOBILE GRAVATO DA ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA'
Occupazione	cfr pag	L'immobile era occupato dagli esecutati.
Trascrizioni	cfr pag	Ipoteca volontaria del Pignoramento del
Situazione urbanistico/edilizia	cfr pag	Conforme all'ultimo titolo abilitativo
Valore di vendita giudiziaria proposto	cfr pag	56.200,00 €
Vendibilità/appetibilità		Scarsa.



PREMESSA

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 17 dicembre 2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone Salcerini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 1304/2018 di R.G.E. il geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da INTESA SANPAOLO S.p.A. (in qualità di creditore procedente)

contro _____ (debitore/esecutato),
per i beni immobili ubicati nel Comune di Spoleto (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento in data 21 febbraio 2019, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 26 aprile 2019 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 07 giugno 2019 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

In funzione dell' Ordinanza Sindacale n. 2 del 10/01/2019 emessa dal Sindaco del Comune di Spoleto, che in seguito all'esplosione dell'immobile adiacente a quello oggetto della presente esecuzione, ha reso inagibile anche quest'ultimo, non si è potuto procedere all'accesso, pertanto l'immobile è stato visionato solamente dall'esterno

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

<i>Verifica della completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 c.p.c.</i>	
Titolo esecutivo	Contratto di mutuo completo di formula esecutiva
Atto di precetto	Completo con attestazione di conformità
Pignoramento	Completo con attestazione di conformità
Iscrizione al ruolo	eseguita nei tempi previsti
Istanza di vendita	eseguita nei tempi previsti
Relazione notarile	fornite visure storiche



La documentazione prodotta è completa.

Il bene oggetto di esecuzione corrisponde a quello del pignoramento ma, **nel pignoramento la particella indicata è la n. 275 che invece attualmente è diventata la particella n. 247 in funzione di una modifica dell'identificativo per allineamento mappe del 13/01/2006. La consistenza e la rendita sono invariate.**

La continuità delle trascrizioni non è compromessa.

Il pignoramento è per i seguenti diritti e quote:
diritto di piena proprietà per 1/2 di Cucak Fadil
e diritto di piena proprietà per 1/2 di Cucak Safeta.

L'indirizzo corretto dell'immobile è Via Ponte Basso n. 14 Fraz. Beroide, Comune di Spoleto.

1.2) COMUNICAZIONE INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Comunicazione inizio delle operazioni peritali	
In data	26/04/2019 è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai seguenti soggetti:
	raccomandata A.R. n. 15345147687-4
	accomandata A.R. n. 15335120035-3
	accomandata A.R. n. 15335120036-4
Avv. Giulia Migliorini	PEC giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it
Avv. Laura Cavadenti	PEC laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

2) INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.

Integrazione della documentazione	
a)	Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate
	Visura catastale storica
	Pianta catastale dell'immobile
	Planimetria catastale scala 1:2000
b)	Ufficio della CC.RR.II.
	Aggiornamento ipotecario
	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni
	- Ipoteca volontaria del 07/10/2005
	- Pignoramento del 08/10/2018
c)	Ufficio Tecnico Comunale
	Verifica Urbanistico-edilizia
	acquisizione titoli abilitativi
	acquisizione planimetria ultimo progetto approvato
d)	Archivio Notarile Distrettuale/studi notarili
	Acquisizione atto di provenienza



3) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

a) Atto Amministrativo	Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 07/10/2005 al numero particolare 1378 di € 187.500
Atto	Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 28/09/2005 per € 125.000 in anni 25
A favore	Banca Intesa S.p.A.
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Spoleto: catasto fabbricati foglio 3 particella 275

b) Atto Amministrativo	Pignoramento trascritto alla conservatoria di Spoleto in data 08/10/2018 al numero particolare 3168
Atto	Atto esecutivo cautelare del 11/06/2018
A favore	Intesa Sanpaolo spa
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Spoleto: catasto fabbricati foglio 3 particella 275

Dal 13/01/2006 in seguito ad un allineamento mappe, la particella 275 è diventata la n. 247.



4) VINCOLI e/o ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (Art. 63 co. 2° c.c.).

L'immobile oggetto della presente esecuzione è un cielo terra libero su due lati e non ha parti in comune, pertanto non vi sono vincoli e oneri condominiali.

5) ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O DI SERVITU' PUBBLICHE), O USI CIVICI, CON EVIDENZIAMENTO DEGLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

L'immobile oggetto della presente esecuzione non rientra tra quelli dove è possibile rilevare l'esistenza di diritti di superficie, servitù pubbliche e usi civici.

6) FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O CHE COMUNQUE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE, CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI.

a) ipoteca volontaria del 07/10/2005 n. 1378					
capitale	€ 187.500,00	ipoteca per			
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>					
Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00
Bolli					€ 59,00
<i>Imposta ipotecaria</i> ✳					
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
capitale	€ 187.500,00	percentuale	0,50%	=	€ 937,50
Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 1.031,50

b) Atto Giudiziaro di pignoramento immobili trascritto in data 08/10/2018 al n. 3168					
capitale		ipoteca per			
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>					
Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00
Bolli					€ 59,00
<i>Imposta ipotecaria</i>					
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	=	€ 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 294,00

Sommano costi di cancellazione € 1.325,50



7) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

7.1) DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI PIGNORATI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.

Ubicazione immobile			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoletto	Fraz. Beroide - Via Ponte Basso n. 14	T-1°-2°

L'immobile oggetto della presente procedura si trova nella Fraz. Di Beroide nel Comune di Spoleto. L'immobile in questione è un fabbricato cielo-terra uni familiare che si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto. La struttura portante è in muratura, all'esterno è intonacato e tinteggiato. Il grado di finitura è quello tipico dei centri storici non vi è evidenza di elementi tipici originari della costruzione di particolare pregio storico. Al piano terra si sviluppa la zona giorno con un piccolo soggiorno-pranzo, la cucina non abitabile, un wc dal quale si accede dalla cucina e un piccolo ripostiglio sottoscala. Al piano primo c'è la zona notte con 2 camere di modeste dimensioni e un bagno, al piano secondo c'è un sottotetto abitabile. **ATTUALMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE E' INAGIBILE, INFATTI IN SEGUITO ALL'ESPLOSIONE DELL'EDIFICIO ADIACENTE, AVVENUTA PER UNA FUGA DI GAS, IL SINDACO DI SPOLETO HA EMESSO UNA ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA', LA N. 2 DEL 10/01/2019 DOVE VIENE INIBITO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE E VIENE ORDINATO DI ATTIVARSI ENTRO E NON OLTRE 30 GIORNI A PORRE IN ESSERE INTERVENTI IDONEI ALLA MESSA IN SICUREZZA.**

7.2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL BENE PIGNORATO.

Comune di Spoleto							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
3	247		A/3	2	6 vani	98 mq.	€ 278,89

7.3) CONFINI:

L'immobile oggetto della presente esecuzione confina:	
a nord	confina con fabbricato particella 960
a est	confina con stradina pubblica
a sud	confina con fabbricato particella 248
a ovest	confina con strada pubblica via Ponte Basso



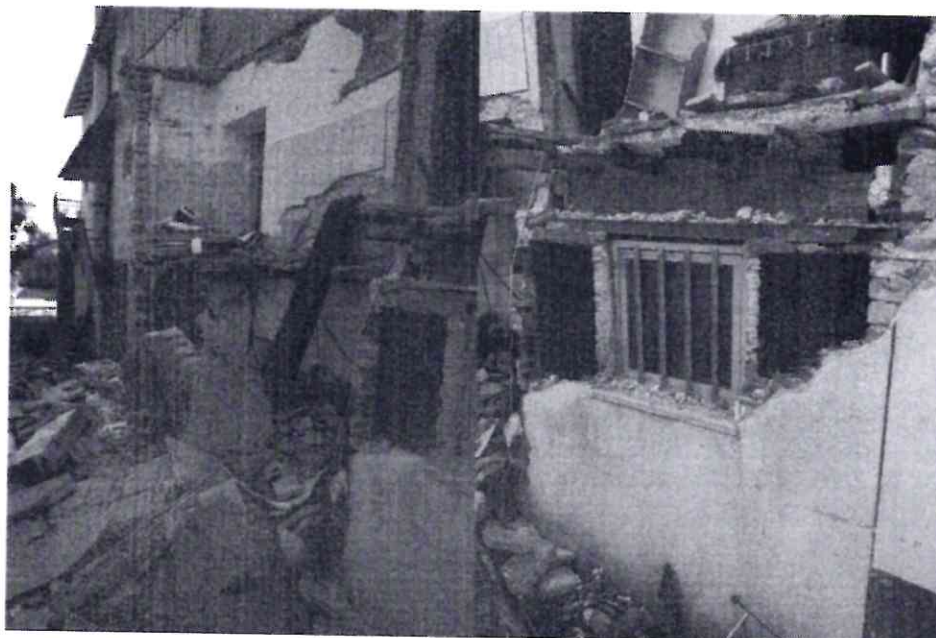
7.4) CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE E CARATTERISTICHE ESTERNE.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne	
Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Immobile storico ante 1967
N. piani fuori terra	Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura in muratura portante.
Tamponatura	La tamponatura è costituita dalla muratura della struttura portante.
Solai interpiano	Solai interpiano non visionati.
Solai di copertura	Solaio di copertura non visionato.
N. unità immobiliari	L'intero fabbricato cielo-terra costituisce una unica unità immobiliare.
finiture esterne	Esternamente le due facciate libere sono rifinite con intonaco e tinteggiatura.
Aree esterne	Non vi sono aree esterne di proprietà.
Dotazioni interne: ascensore, montacarichi, servoscala ecc..	L'immobile non è stato visionato all'interno a causa dell'inagibilità di cui all'ordinanza sindacale n. 2 del 10/01/2019, ma non sono presenti dotazioni come indicate.
Dotazioni esterne: piscina, gazebo, ecc..	Non vi sono aree esterne di proprietà e pertanto non vi sono dotazioni esterne.
immobile in condominio e non in condominio - nome amministratore	L'immobile è un fabbricato cielo-terra uni-familiare non vi è condominio.



Stato di manutenzione/conservazione

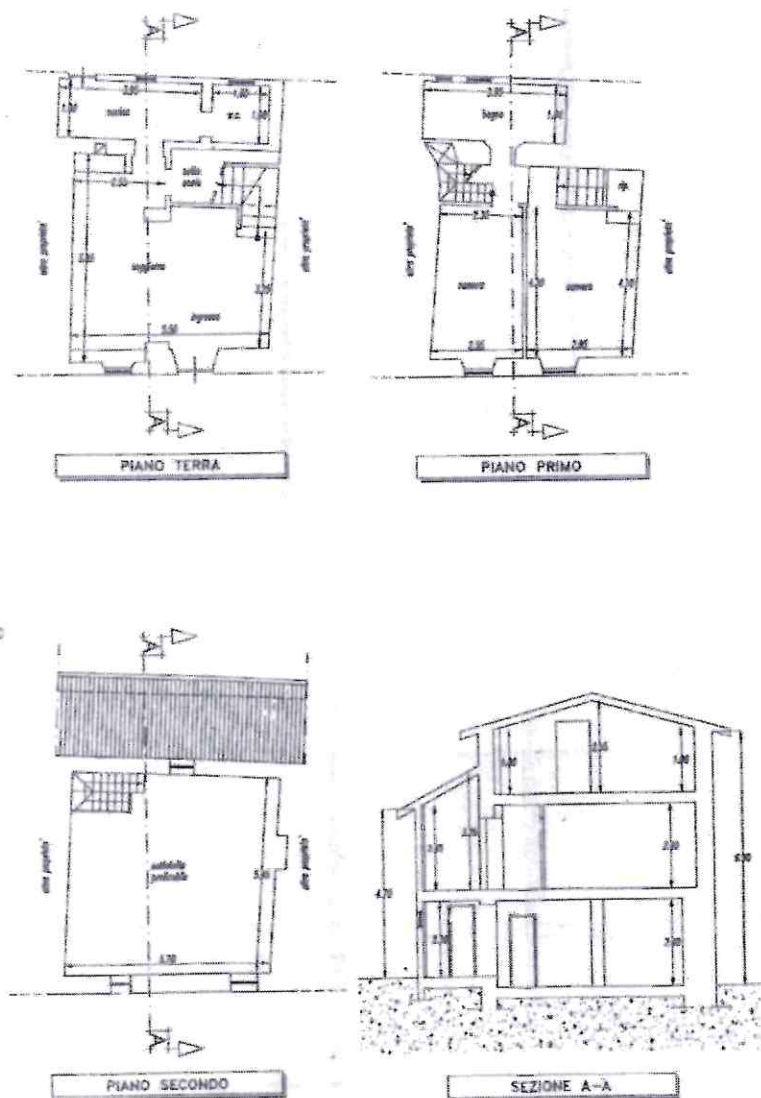
ATTUALMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE E' INAGIBILE, INFATTI IN SEGUITO ALL'ESPLOSIONE DELL'EDIFICIO ADIACENTE AVVENUTA A CAUSA DI UNA FUGA DI GAS, IL SINDACO DI SPOLETO HA EMESSO UNA ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA', LA N. 2 DEL 10/01/2019, DOVE VIENE INIBITO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE E VIENE ORDINATO DI ATTIVARSI ENTRO 30 GIORNI ALL'ATTIVAZIONE DI INTERVENTI IDONEI ALLA MESSA IN SICUREZZA.



7.5) CARATTERISTICHE INTERNE.

A causa dell'ordinanza Sindacale n. 2 del 10/01/2019 emessa dal Sindaco del Comune di Spoleto che inibisce l'accesso al fabbricato, non è stato possibile visionare l'immobile dall'interno.

7.6) SVILUPPO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI CON INDICAZIONE DELL'ALTEZZA DEI VANI E DELL'ESPOSIZIONE.



Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate							
descrizione	altezza	lung.		larg.	superf.	somma	esposizione
	vani	ml.		ml.	mq.		orientamento
PIANO TERRA			x		= 0,00		
soggiorno	2,4	5,50	x	3,40	= 18,70		ovest
		2,00	x	1,40	= 2,80		
		1,50	x	0,90	= 1,35	22,85	
cucina	2,1	3,95	x	1,60	= 6,32		est
wc		1,60	x	1,60	= 2,56		est
ripostiglio sottoscala		1,50	x	2,20	= 3,30		intercluso
PIANO PRIMO			x		= 0,00		
camera doppia	2,4	4,15	x	3,00	= 12,45		ovest
camera singola	2,4	4,20	x	2,43	= 10,21		ovest
bagno	2,85	3,95	x	1,60	= 6,32		est
PIANO SECONDO			x		= 0,00		
sottotetto	2,20 m	5,70	x	5,45	= 31,07		ovest/est
			x		= 0,00		
sommano superficie utile interna					95,07		

7.7) SVILUPPO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie lorda principale comprendente i divisori interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
30%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

Determinazione della superficie lorda convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
piano terra	49,2	100%	49,2
piano primo	45,96	100%	45,96
piano secondo	39,04	100%	39,04
	sommano		134,2



8) CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento ma, nel pignoramento la particella indicata è la n. 275 che invece attualmente è diventata la particella n. 247 in funzione di una modifica dell'identificativo per allineamento mappe del 13/01/2006. La consistenza e la rendita sono invariate.

L'indirizzo corretto dell'immobile è Via Ponte Basso n. 14 Fraz. Beroide, Comune di Spoleto.

9) AGGIORNAMENTI CATASTALI.

Non è necessario eseguire un' aggiornamento catastale, la planimetria catastale del bene corrisponde con quella dell'ultimo titolo abilitativo.

10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Lo strumento urbanistico comunale è quello previsto per i centri storici L'immobile oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del comune di Spoleto come Macrozone MAC e SN1 dei "centri storici" che costituiscono importanti strutture di riferimento della qualità insediativi del territorio Comunale. Esse dovranno essere tutelate, conservate e valorizzate quali luoghi centrali e identificativi di ogni singolo insediamento dove è ammessa la ristrutturazione urbanistica.

I vincoli presenti sono quello paesaggistico, sismico e idrogeologico.

11) CONFORMITA' URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.

Dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Spoleto sono stati trovati i seguenti titoli abilitativi significativi:

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	D.I.A. Denuncia di Inizio Attività	10105	21/04/2000	Progetto per la realizzazione di un servizio igienico e piccole modifiche al fabbricato di civile abitazione posto in Loc. Beroide

11.1) ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Agli atti non è stata trovata la certificazione di agibilità.



11.2) RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI.

Premesso che non è stato possibile accedere al fabbricato in funzione dell'Ordinanza Sindacale di inibizione all'accesso e al non utilizzo dell'immobile, tra l'ultimo titolo abilitativo e la pianta catastale non risultano incongruenze.

11.3) SANABILITA' DEGLI ABUSI RILEVATI.

Non vi sono abusi.

11.4) COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO.

Non vi sono costi di sanatorie.

12) STATO DI POSSESSO.

Dall'accesso fatto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in capo all'immobile pignorato contratti di affitto in essere. L'immobile è occupato dagli esecutati ma dal 06/01/2019 data dell'esplosione dell'edificio adiacente a causa di una fuga di gas, l'immobile è inagibile come da Ordinanza Sindacale n. 2 del 10/01/2019.

12.1) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Dal 28/09/2005 all'attualità:

Con atto pubblico di compravendita del 28/09/2005 Rep. n. 13754 racc. n. 2675 a rogito del Notaio Di Russo Fabio con il quale i Sig.ri

_____ in regime di comunione dei beni

acquistano per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà

_____ dell'immobile sito

nel Comune di Spoleto Fraz. Beroide foglio 3 part. 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41.

In seguito a variazione catastale del 08/09/2005 viene modificata la categoria, la consistenza e la rendita dell'immobile come segue: foglio 3 particella 275 cat. A/3 classe 2 vani 6 rendita € 278,89.

In seguito ad una variazione per allineamento mappe del 13/01/2006 che ha modificato il numero di particella, avremo i nuovi identificativi catastali in foglio 3 particella 247 cat. A/3 classe 2 vani 6 rendita € 278,89.

Dal 07/03/2005 al 28/09/2005:

Con atto pubblico di donazione del 07/03/2005 rep. 61067 a rogito del Notaio Pirone Marco il Sig. Rosina Mauro cede la quota di ½ di usufrutto pertanto sull'immobile sito in Loc. Beroide piano T-1° e 2° e censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 3 particella 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41



Dal 18/05/1998 al 07/03/2005

Con atto di compravendita del 18/05/1998 rep. 37942 a rogito del Notaio Pirone Marco, I

acquisivano il diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ ciascuno e

acquisivano i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di nuda proprietà, dai sig. _____ sull'immobile sito in Loc. Beroide piano T-1° e 2° e censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 3 particella 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41

Dal 11/10/1996 al 18/05/1998

Con atto pubblico di divisione del 11/10/1996 rep. 4496 a rogito del Notaio Di Fazio, I

acquistavano i diritti di piena proprietà ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della quota di $\frac{1}{3}$ del _____ sull'immobile sito in Loc. Beroide piano T-1° e 2° e censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 3 particella 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41

Dal 17/04/1996 al 11/10/1996

Con denuncia di successione nei passaggi per causa di morte del 10/07/1996 n. 39 vol. 399 in morte _____

_____ ereditavano in parti uguali la quota di $\frac{3}{9}$ di proprietà sull'immobile sito in Loc. Beroide piano T-1° e 2° e censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 3 particella 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41

Dal 23/12/1987 al 17/04/1996

Con denuncia di successione nei passaggi per causa di morte del 16/06/1998 n. 221 vol. 356 in morte del _____

_____ per la quota di $\frac{3}{9}$, _____ per la quota di $\frac{2}{9}$ ciascuno ereditavano i diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Loc. Beroide piano T-1° e 2° e censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 3 particella 275 cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita € 232,41

13) CERTIFICATO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.

Dalla consultazione eseguita presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Spoleto non è stato possibile reperire l'atto richiesto, poiché gli esecutati hanno contratto matrimonio all'estero.



14) IMMOBILE OCCUPATO/NON OCCUPATO DA CONIUGE SEPARATO.

Per il caso specifico non si pone tale condizione.

15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

A causa dell'Ordinanza Sindacale di inagibilità non sono stati visionati gli impianti.

16) DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Date le caratteristiche del bene immobile pignorato, ovvero non divisibile in natura, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari pignorate

Ubicazione immobile							
Provincia	Comune	Località/Via				Piano	
Perugia	Spoletto	Fraz. Beroide - Via Ponte Basso n. 14				T-1°-2°	
Comune di Spoletto							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
3	247		A/3	2	6 vani	98 mq.	€ 278,89

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

17.1) METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo.**

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Beroide nel Comune di Spoletto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.



Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale

17.2) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	lorda vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
piano terra	49,2		
piano primo	45,96		
piano secondo	39,04		
sommano mq.	134,2	660,00 €	88.572,00 €

detrazioni	
Detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (punto 6 della perizia)	-1.325,50 €
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per immobile occupato dall'esecutato, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere.	-13.285,80 €
Abbattimento relativo allo stato attuale di inagibilità 20%	-17.714,40 €
valore individuato per la base d'asta	56.246,30 €
VALORE INDIVIDUATO PER LA BASE D'ASTA ARROTONDATO	56.200,00 €

ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' GRAVATO DA ORDINANZA DI INAGIBILITA' NON CAUSATA DA EVENTI SISMICI MA DA UN ESPLOSIONE DI UN EDIFICIO ADIACENTE PER FUGA DI GAS

18) CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'interno e non pro-quota.

19) CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.

Si faccia riferimento ai precedenti punti 11.2), 11.3) e 11.4)



21) NOTIFICA DELLA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

In data 18/07/2019 è stata inviata la relazione di stima ai seguenti soggetti:

Invio della relazione di stima alle parti	
	consegnata copia brevi mano, firmato per ricevuta
	raccomandata n. 14600342405-1
Avv. Giulia Migliorini	PEC giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it
Avv. Laura Cavadenti	PEC laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

22) ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato 1 Comunicazione sopralluogo immobili

Allegato 2 Verbale di sopralluogo

Allegato 3 Atto di provenienza

Allegato 4 Estratto di mappa catastale e pianta catastale

Allegato 5 Visure catastali storiche

Allegato 6 Ispezioni ipotecarie

Allegato 7 Titoli abilitativi e grafici dell'immobile.

Allegato 8 Scheda prospetto sintetico

Allegato 9 Documentazione fotografica

Allegato 10 Ordinanza sindacale di inagibilità

Allegato 11 Notifica relazione alle parti

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da:

18 pagine oltre a 11 allegati

e n. 1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pag. 19 a pag. 22.

Trevi 16 luglio 2019

L'ESPERTO
Geom. Andrea Buono



- LOTTO UNICO DI VENDITA -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di
R.G.E. 130/2018**

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**SU:**

**fabbricato cielo-terra a destinazione residenziale sito nel Comune di
Spoleto, Fraz. Beroide Via Ponte Basso n. 14.**

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente procedura si trova nella Fraz. Di Beroide nel Comune di Spoleto. L'immobile in questione è un fabbricato cielo-terra uni familiare che si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto. La struttura portante è in muratura, all'esterno è intonacato e tinteggiato. Il grado di finitura è quello tipico dei centri storici non vi è evidenza di elementi tipici originari della costruzione di particolare pregio storico. Al piano terra si sviluppa la zona giorno con un piccolo soggiorno-pranzo, la cucina non abitabile, un wc dal quale si accede dalla cucina e un piccolo ripostiglio sottoscala. Al piano primo c'è la zona notte con 2 camere di modeste dimensioni e un bagno, al piano secondo c'è un sottotetto abitabile. **ATTUALMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE E' INAGIBILE, INFATTI IN SEGUITO ALL'ESPLOSIONE DELL'EDIFICIO ADIACENTE, AVVENUTA PER UNA FUGA DI GAS, IL SINDACO DI SPOLETO HA EMESSO UNA ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA', LA N. 2 DEL 10/01/2019 DOVE VIENE INIBITO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE E VIENE ORDINATO DI ATTIVARSI ENTRO E NON OLTRE 30 GIORNI A PORRE IN ESSERE INTERVENTI IDONEI ALLA MESSA IN SICUREZZA.**

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate							
descrizione	altezza	lung.		larg.	superf.	somma	esposizione
	vani	ml.		ml.	mq.		orientamento
PIANO TERRA			x		= 0,00		
soggiorno	2,4	5,50	x	3,40	= 18,70		ovest
		2,00	x	1,40	= 2,80		
		1,50	x	0,90	= 1,35	22,85	
cucina	2,1	3,95	x	1,60	= 6,32		est
wc		1,60	x	1,60	= 2,56		est
ripostiglio sottoscala		1,50	x	2,20	= 3,30		intercluso
PIANO PRIMO			x		= 0,00		
camera doppia	2,4	4,15	x	3,00	= 12,45		ovest
camera singola	2,4	4,20	x	2,43	= 10,21		ovest
bagno	2,85	3,95	x	1,60	= 6,32		est
PIANO SECONDO			x		= 0,00		
sottotetto	2,20 m	5,70	x	5,45	= 31,07		ovest/est
			x		= 0,00		
sommano superficie utile interna					95,07		



Determinazione della superficie lorda convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie	coefficiente	sup. convenzionale
	lorda	di	vendibile
	mq.	ponderazione	o sup. commerciale
piano terra	49,2	100%	49,2
piano primo	45,96	100%	45,96
piano secondo	39,04	100%	39,04
	sommano		134,2

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	lorda vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
piano terra	49,2		
piano primo	45,96		
piano secondo	39,04		
	sommano mq.	134,2	660,00 €
			88.572,00 €

detrazioni	
Detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (punto 6 della perizia)	-1.325,50 €
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per immobile occupato dall'esecutato, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere.	-13.285,80 €
Abbattimento relativo allo stato attuale di inagibilità 20%	-17.714,40 €
valore individuato per la base d'asta	56.246,30 €
VALORE INDIVIDUATO PER LA BASE D'ASTA ARROTONDATO	56.200,00 €

ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' GRAVATO DA ORDINANZA DI INAGIBILITA' NON CAUSATA DA EVENTI SISMICI MA DA UN ESPLOSIONE DI UN EDIFICIO ADIACENTE PER FUGA DI GAS

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO allo stato attuale =

€ 56.200,00

diconsi euro cinquantaseimiladuecento/00



Estremi catastali:

Comune di Spoleto Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
3	247		A/3	2	6 vani	98 mq.	€ 278,89

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

immobile costruito ante 1967

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	D.I.A. Denuncia di Inizio Attività	10105	21/04/2000	Progetto per la realizzazione di un servizio igienico e piccole modifiche al fabbricato di civile abitazione posto in Loc. Beroide

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

a)	Atto Amministrativo	ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 07/10/2005 al numero particolare 1378 di € 187.500
	Atto	Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 28/09/2005 per € 125.000 in anni 25
	A favore	Banca Intesa S.p.A.
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Spoleto: catasto fabbricati foglio 3 particella 275



b) Atto	Pignoramento trascritto alla conservatoria di Spoleto in data
Amministrativo	08/10/2018 al numero particolare 3168
Atto	Atto esecutivo cautelare del 11/06/2018
A favore	Intesa Sanpaolo spa
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Spoleto: catasto fabbricati foglio 3 particella 275

Trevi 16 luglio 2019

L'ESPERTO

Geom. Andrea buono

