

TRIBUNALE DI SPOLETO

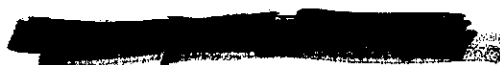
RELAZIONE



Esecuzione Immobiliare

Intesa San Paolo S.P.A.

Contro



R.G. 81-2021

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

CTU

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

Tel 329/2985679

06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa da:

Intesa San Paolo S.p.A. (Avv.ti Antonio Giannini e Alessandra Contenti)

contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, con provvedimento del 23/09/2021, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, ricevevo l'incarico di rispondere ai 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 inidonei;
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 anteriormente 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. 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.c.);
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 opponibile 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, esposizione, condizione 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 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 e 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 non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - c) se i dati indicati in 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 e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati
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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le 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 sia 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. precisi 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 accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17. determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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 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. 577c.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 nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa ha convocato le parti a mezzo raccomandata a/r per il 10 dicembre 2021 ed il giorno suddetto si è recato presso gli immobili dove però non si è presentato nessuno degli interessati. Nell'occasione tuttavia il sottoscritto ha identificato dall'esterno gli immobili ed ha raccolto utili informazioni dai proprietari della casa attigua, che condividono con gli esecutati la porta esterna di accesso. Dalle notizie raccolte è emerso che la casa non era da tempo abitata, ne vi erano state recenti visite da parte dei proprietari. Stante la difficoltà oggettiva di contattare gli esecutati, lo scrivente ha informato il Giudice che ha disposto la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria (da ora in avanti indicato IVG) in qualità di Custode Giudiziario. L'incarico gli è stato conferito con provvedimento del 21/02/2022, nel quale venivano anche prorogati di 90 gg i termini per il deposito della CTU a far data dal 21/02/2022, ovvero fino al 22/05/2022.

Successivamente l'IVG ha preso contatti con il sottoscritto e, di comune accordo, si è deciso il giorno per accedere agli immobili. L'IVG, con pec del 04/04/2022, ha inviato una comunicazione a tutte le parti, compresa la locale Stazione dei Carabinieri di Sant'Anatolia di Narco, indicando la data del 22/04/2022 per accedere agli immobili.

Poiché il giorno suddetto i debitori esecutati erano nuovamente assenti si è reso necessario l'intervento di tecnico serraturiere che ha provveduto a rimuovere la serratura della porta dell'appartamento oggetto di esecuzione per consentire l'accesso al



suo interno. Una volta aperta la porta di ingresso il sottoscritto ha potuto visitare l'interno dell'immobile oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazioni, identificare i confini e gli accessi, e scattare le relative foto. A tutte le operazioni sono stati presenti anche i Carabinieri della Stazione di Sant'Anatolia di Narco. Alla fine dell'intervento è stata montata la nuova serratura ed è stata consegnata la chiave al Custode Giudiziario che ha redatto apposito verbale.

Per quanto riguarda invece l'accesso al magazzino, anch'esso oggetto di pignoramento, sono state utilizzate le chiavi presenti all'interno dell'appartamento per cui non si è reso necessario rimuovere la serratura.

In considerazione di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione.

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza.

A) per quanto riguarda la planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto e all'Ufficio Urbanistica del comune di Vallo di Nera;

B) per quanto riguarda le unità immobiliari, secondo le attuali risultanze catastali, si riferisce che sono poste in Loc. Piedipaterno, Via Nursina, 20, nel comune di Vallo di Nera, e sono censite al catasto fabbricati del suddetto comune al:

- foglio 15, part. 199 sub 2, e part. 200 sub 3, cat. A/4, vani 4,5, rendita € 185,92 (abitazione);
- foglio 15, part. 191 sub 13, cat. C/2, mq 16, rendita € 14,05 (magazzino).

Sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo, si riferisce che gli immobili, appena suddetti, risultano di proprietà del [REDACTED] nato a



██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1 ciascuno (in regime di comunione dei beni).

Ai citati nominativi i beni sono pervenuti secondo la seguente cronistoria, riferita all'ultimo ventennio:

- con atto notaio Marco Pirone di Spoleto in data 02/08/2006, rep. 66878/13307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 01/09/2006 al n° 3040, a favore di ██████████ e ██████████, contro ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per ½ ciascuno della piena proprietà;

- con atto notaio Marco Pirone di Spoleto in data 16/02/2006, rep. 64831/12894, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 16/03/2006 al n° 869, a favore di ██████████ e ██████████ per ½ ciascuno della piena proprietà; contro ██████████ nata a ██████████ per 1/1 della piena proprietà;

- con atto notaio Marco Pirone di Spoleto in data 21/01/2004, rep. 56241/11362, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 19/02/2004 al n° 600, a favore di ██████████ per 1/1 della piena proprietà; contro ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/1 dell'usufrutto, ██████████, nato a ██████████ il ██████████ per 1/2 della nuda proprietà, ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/2 della nuda proprietà

- Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 11/05/2001 al n° 21/88, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 14/02/2003 al n° 605, a favore ██████████ per 1/2 della nuda proprietà ██████████ per 1/2 della nuda proprietà; contro ██████████ e, nato a ██████████ il ██████████, deceduto il ██████████ per 1/1 della nuda proprietà;

- Anteventennio già di proprietà dei sigg ██████████ per 1/1 dell'usufrutto e ██████████ per 1/1 della nuda proprietà.

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:



- A) ipoteca volontaria n° 1209 del 11/09/2006 a favore Banca Intesa SpA contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2ciascuno di piena proprietà; per € 136.550,00, di cui € 91.000,00 per capitale. Derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario, durata anni 30, come da atto notaio Marco Pirone di Spoleto in data 02/08/2006, rep. 66879;
- B) pignoramento immobiliare n° 2362 del 08/07/2021 a favore Banca Intesa SpA contro [REDACTED] e [REDACTED]; Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Spoleto in data 29/06/2021 rep. 668/2021.

4. Vincoli o oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile verificare e dalle informazioni assunte non esiste un condominio e di conseguenza non esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

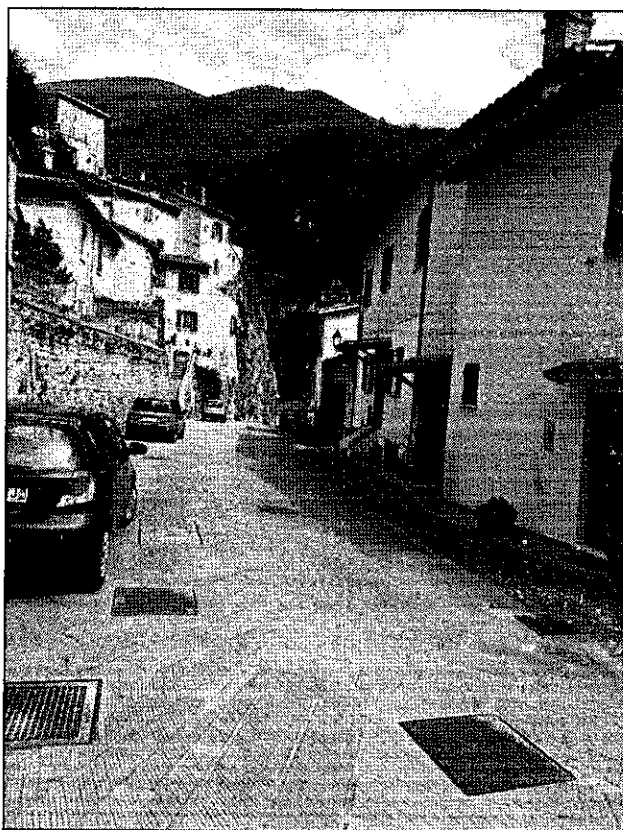
6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri,

Sono già indicate al precedente punto 3 e, sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 330,00.

7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

- **Abitazione** - foglio 15, part. 199 sub 2, e part. 200 sub 3, cat. A/4, vani 4,5, rendita € 185,92;

Questo immobile è posto all'interno del nucleo abitato di Piedipaterno, piccolo borgo in comune di Vallo di Nera situato ai piedi di un monte e nelle vicinanze del fiume Nera. Come si vede nella foto le case sono costruite a ridosso della montagna e la loro collocazione asseconda la morfologia del terreno rendendo questa parte del paese particolarmente caratteristica. Fino a pochi anni fa Piedipaterno è stata la sede della casa comunale di Vallo di Nera da cui dista circa 3 km. L'immobile in questione è posto proprio lungo questa via, denominata Nursina, in quanto originariamente rappresentava il percorso della strada Valnerina che da Spoleto conduce a Norcia.



L'appartamento, come detto, è raggiungibile facilmente dalla via Nursina n° 20 attraverso un piccolo viottolo, comune ad altri proprietari, si raggiunge il portone



Il locale ha una sua autonomia, è intonacato, ha una porta di accesso in ferro ma è sprovvisto di qualsiasi tipo di impiantistica. Attualmente all'interno è conservato materiale vario (vestiario, giocattoli, ed altri piccoli articoli vari). Si tratta comunque di tutti oggetti facilmente rimovibili, trasportabili e smaltibili.

8. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente gli immobili in questione.

9. Variazioni per aggiornamento catastale.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali è coerente con lo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda il magazzino. Con riferimento all'abitazione si registra invece l'assenza della tramezzatura che divide la cucina dal tinello, inoltre la suddetta cucina ha dimensioni più piccole rispetto a quanto indicato nelle planimetrie, in quanto il fondello che la divide dal bagno è più spostato verso la cucina, diminuendo la sua superficie a vantaggio di quella del bagno. . Tale discordanza, anche se di lieve entità, rende necessario fare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 700,00 .

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegata al PRG del comune di Vallo di Nera, il fabbricato ricade in area Centro Storico, identificata come zona "A".

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Vallo di Nera. Dalla documentazione urbanistica consultata direttamente presso gli Uffici comunali, si riferisce quanto segue:

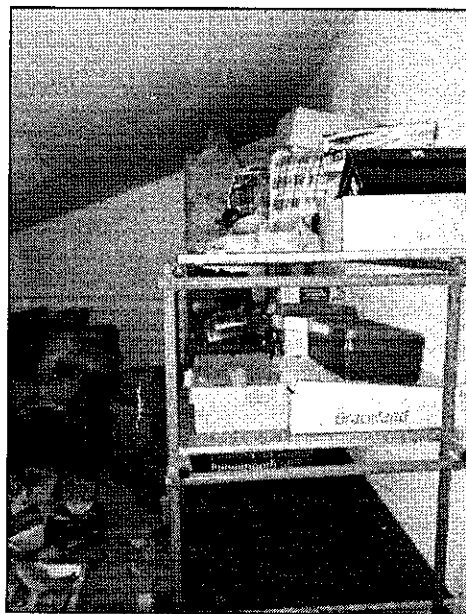
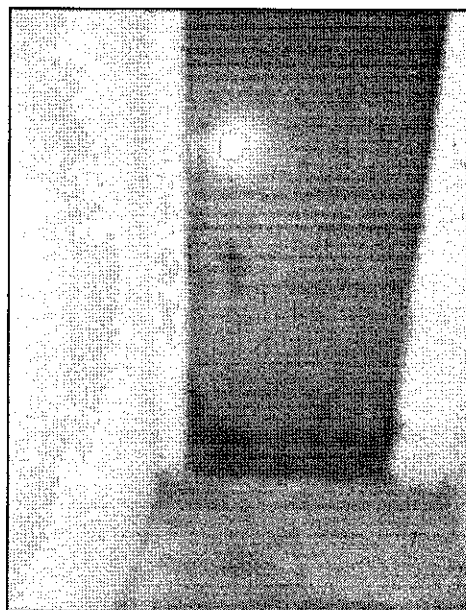
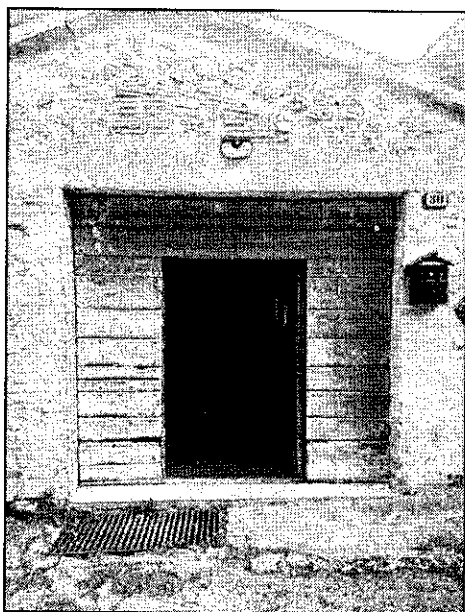
appartamento foglio 15 part. 199 sub 2 e 200 sub 3

- in data 06/06/1987 il comune di Vallo di Nera rilasciava ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la Concessione Edilizia n° 7/87 relativamente a lavori di

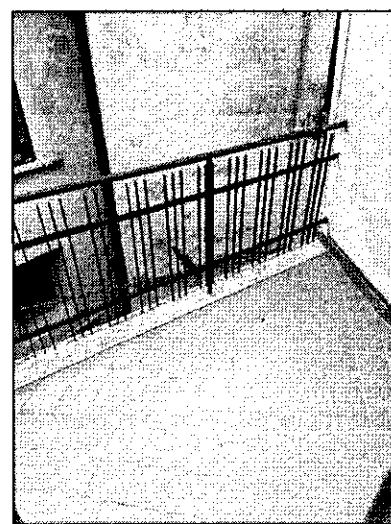
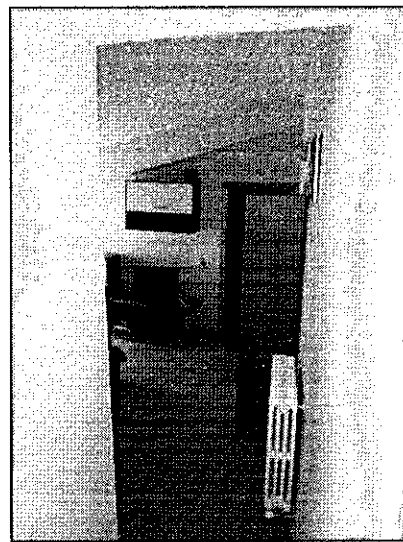
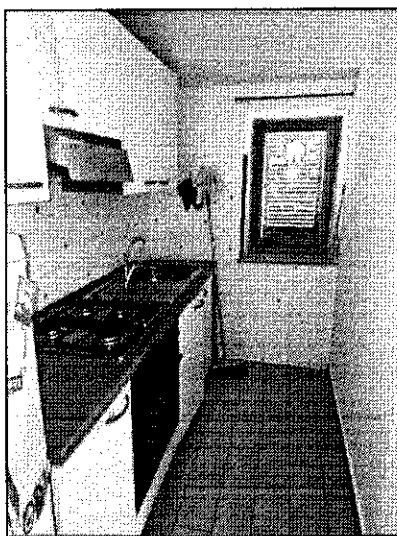
essendo chiuse le utenze, non è stato possibile effettuare alcuna verifica circa il corretto funzionamento delle varie componenti.

- **Magazzino** - foglio 15, part. 191 sub 13, cat. C/2, mq 16, rendita € 14,05

Il magazzino è posto a poche decine di metri dall'abitazione ma non ha alcun collocamento fisico con la stessa, in quanto è posto in un altro immobile. L'accesso avviene sempre dalla Via Nursina n° 30, attraverso un portone antico, si attraversa un percorso coperto comune ad altri proprietari fino a raggiungere questa stanza collocata sottotetto con l'altezza massima di m 2,40 e minima di m 1,20. il locale è provvisto di una finestrella che guarda verso valle. Queste quote ridotte di fatto rendono utilizzabile solo una piccolissima parte del locale destinato a magazzino.



Le pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte a pietra a faccia vista. Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, cucina, bagno, due camere comunicanti fra loro ed un piccolo balcone.



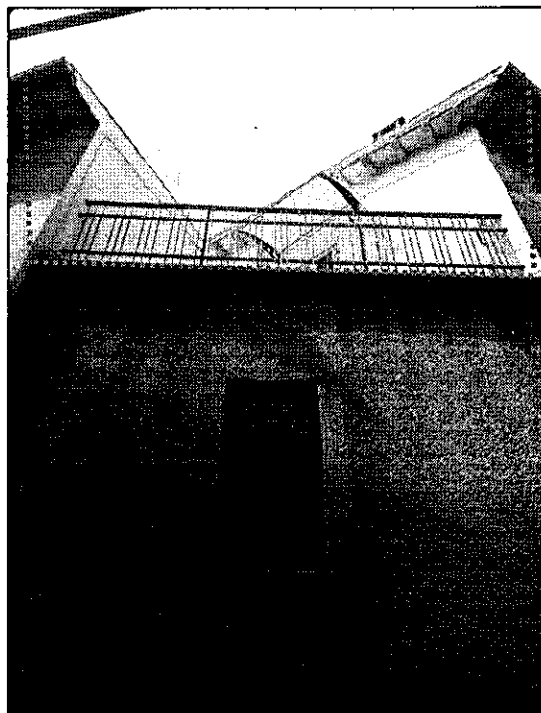
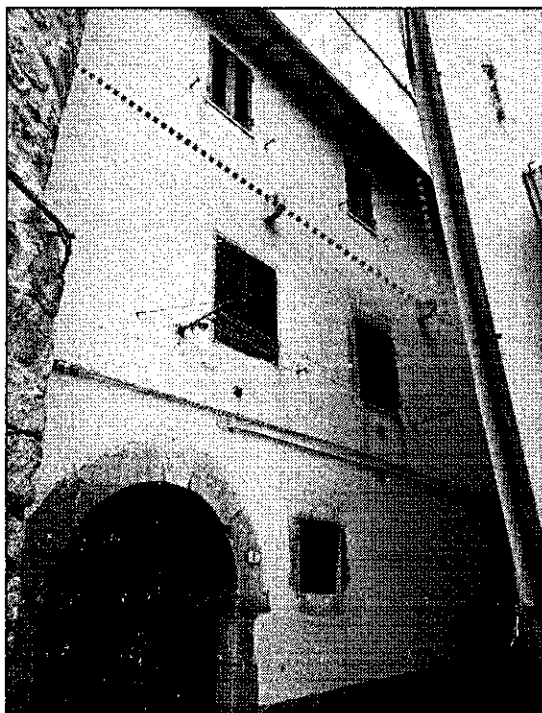
Come si vede l'abitazione è luminosa, ma la distribuzione dei locali non è ottimale sia per quanto riguarda la collocazione e la dimensione del bagno, sia per il fatto che le camere da letto sono comunicanti fra loro non avendo accesso "autonomo". Nel complesso l'appartamento è in buone condizioni di uso e manutenzione e pur essendo collocato sottotetto non si evidenziano infiltrazioni di acqua o macchie di umidità. Tutte le porte interne, gli infissi e le persiane sono in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata sul terrazzo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di alluminio. L'impianto elettrico e idrosanitario sono adeguati all'appartamento tuttavia,



principale, anch'esso in comproprietà con un'altra unità abitativa. All'interno c'è un piccolo atrio coperto, comune, che da l'accesso all'appartamento in questione.



Si evidenzia che rispetto all'accesso l'appartamento è posto al piano terra, ma in realtà i locali affacciano verso valle dove sono situati al secondo piano di un più ampio complesso edilizio inserito nel nucleo storico di Piedipaterno.



ristrutturazione ed adeguamento antisismico. All'interno del progetto, che precedeva numerosi immobili, erano ricompresi anche quelli di cui al presente pignoramento;

- in data 25/05/1988 il comune di Vallo di Nera rilasciava ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la Concessione Edilizia n° 20/88 relativamente a lavori di ristrutturazione ed adeguamento antisismico;
- in data 19/08/1990 il comune di Vallo di Nera rilasciava al sig. [REDACTED] il Certificato di Agibilità n° 2076 relativamente agli immobili di cui alla C.E. di cui sopra n° 7/87 e 20/88 che riguarda, fra gli altri, anche l'appartamento oggetto del presente pignoramento.

Magazzino foglio 15 part. 191 sub 13

- in data 21/10/1992 il comune di Vallo di Nera rilasciava a diversi nominativi, proprietari dei rispettivi immobili, la C.E. n° 18, in variante alla C.E. 4/89 relativamente a lavori di ristrutturazione ed adeguamento antisismico. All'interno del progetto, che precedeva numerosi immobili, erano ricompresi anche quelli di cui al presente pignoramento. Per questo immobile non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, tuttavia nel fascicolo urbanistico erano presenti i seguenti documenti:
 - dichiarazione di fine lavori acquisita al comune di Vallo di Nera in data 27/10/1992 con il n° 2478;
 - dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario datata 28/10/1992;
 - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 28/10/1992;Sulla base del confronto fra i disegni autorizzati e lo stato attuale non si evidenziano variazioni, pertanto il magazzino è conforme sotto il profilo urbanistico.

12. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta fatta dal sottoscritto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, veniva risposto che a carico degli immobili in questione non risulta registrato alcun contratto.

In realtà l'accesso all'abitazione, come richiamato in premessa, è avvenuto in maniera forzosa e, come riferito dai vicini, non è da tempo utilizzata ne dai proprietari, ne da altri soggetti.

13. Estratto atto matrimonio.

Non è stato possibile assumere queste informazioni in quanto trattasi di cittadini stranieri. Neanche presso il comune di Vallo di Nera è stato possibile reperire utili notizie al riguardo.

14. Immobile occupato da coniuge separato .

Non risulta.

15. Caratteristiche impianti.

L'abitazione dispone dei normali impianti civili: idraulico, elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio. Poiché l'immobile è provvisto del certificato di abitabilità si ritiene che gli impianti, salvo modifiche apportate successivamente alla data del rilascio della suddetta abitabilità, sono da considerare conformi. Il magazzino è invece privo di ogni tipo impianto.

16. Formazione lotti

Considerato che si tratta di due beni che, pur essendo vicini fra loro, non hanno alcun collegamento né fisico, né funzionale. Diverse sono anche la destinazione d'uso e le particelle catastali e pertanto si ritiene opportuno formare due lotti separati, meglio identificabili nel prospetto che segue :

lotto	località/via	catasto	Fgl	part	sub	cat.	clas	consist	rendita (€)
1	VALLO DI NERA Loc. Piedipaterno- Via Nursina, 20	fabbricati	15	199	2	A/4	3	vani 4.5	185,92
	200			3					
2	VALLO DI NERA Loc. Piedipaterno- Via Nursina, 30	fabbricati	15	191	13	C/2	2	mq 16	14,05



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore degli immobili in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero fruibili.

Occorre infine precisare che per la valutazione non è stato possibile consultare il listino dei prezzi degli immobili pubblicato della Camera di Commercio di Perugia o dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la rilevazione nei comuni della Valnerina, compreso Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tuttavia le notizie raccolte in loco circa recenti compravendite avvenute nella zona e nelle aree limitrofe porta ad individuare i seguenti valori:

LOTTO 1

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tipo immob	quota propr.	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €
VALLO DI NERA Loc. Piedipaterno- Via Nursina, 20	fabbr	15	199	2	abitazione	1/1	53	800,00	42.400,00
			200	3	Piano T				
TOTALE									42.400,00

La presente stima è comprensiva anche del piccolo terrazzo esterno

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 42.400,00 x 15% = 6.360,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 42.400,00 - 6.360,00 = **36.040,00 €**

LOTTO 2

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tipo immob	quota propr.	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €
VALLO DI NERA Loc. Piedipaterno- Via Nursina, 30	fabbr	15	191	13	magaz	1/1	18	200,00	3.600,00
totale									3.600,00

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 3.600,00 x 15% = 540,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 3.600,00 - 540,00 = **3.060,00 €**

18. immobile è pignorato solo pro-quota

Gli immobili sono nella piena proprietà dei debitori per la quota di 1/1ciascuno (in regime di comunione dei beni), pertanto non si rende necessario effettuare delle suddivisioni per la formazione delle singole quote.

19. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

L'immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti.

20. caso di immobili abusivi e non sanabili: non sussiste tale fattispecie in quanto l'immobile risulta essere conforme alla normativa urbanistica.

Spoletto, 10/05/2022

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFPE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.



MODULARI
F. n. g. rana 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

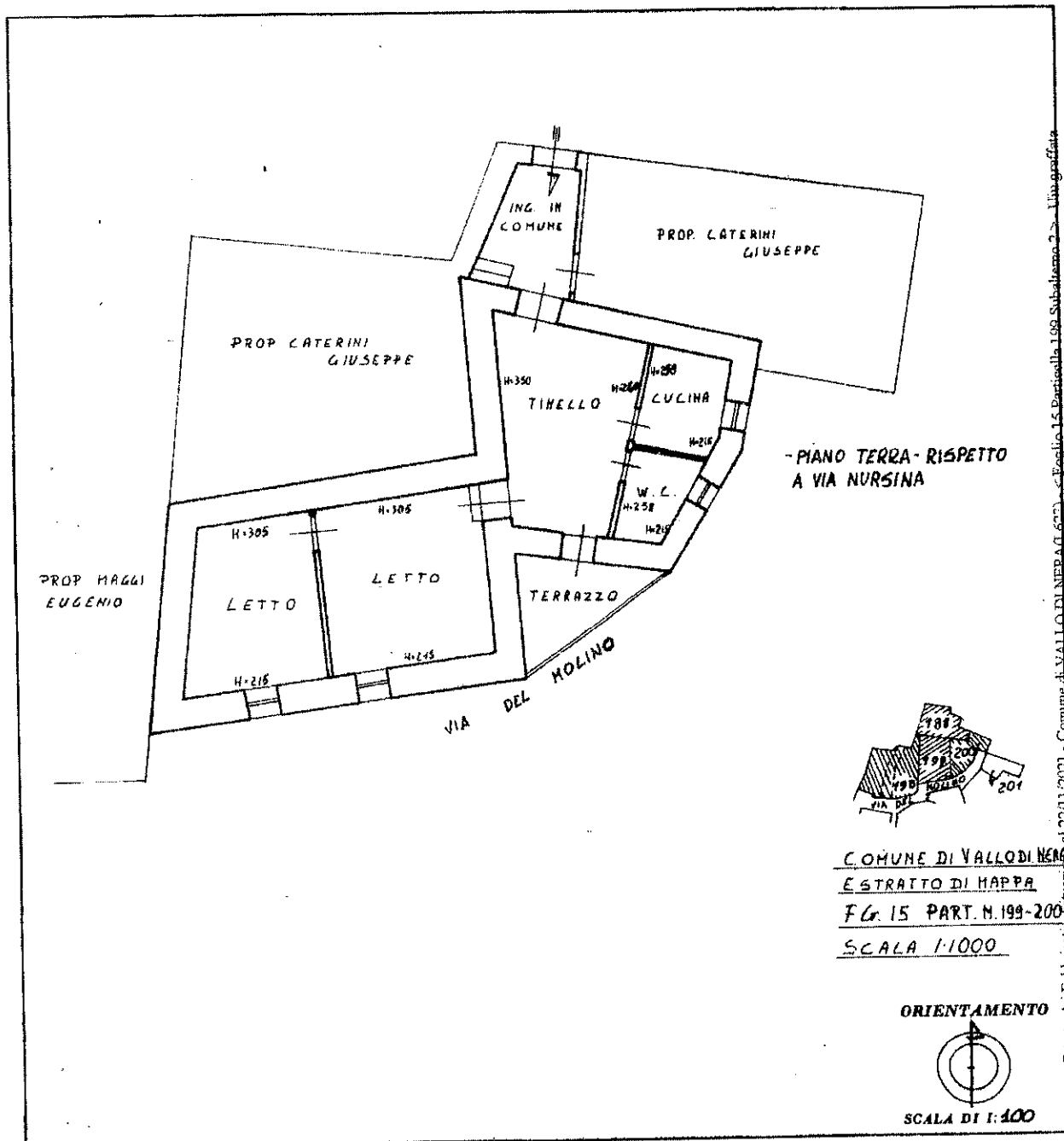
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI - LEGGE 11 APRILE 1980, N. 002)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALLO DI NERA Via FRAZ. PIEDIPATERNO
VIA NURSINA

Ditta CATERINI ALESSANDRO NATO A VALLO DI NERA IL 8.10.1936

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



COMUNE DI VALLODI NERA
ESTRATTO DI MAPPA
FG. 15 PART. N. 199-200
SCALA 1/1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FG. 15
PART. 199/2
200/3

Compilata dal GEOM. FRANCO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LUCIDI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PERUGIA

DATA 27.11.1986

Firma: Franco Lucidi



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fibraroli Tullio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 3650

Comune di Vallo Di Nera

Sezione: Foglio: 15

Particella: 191

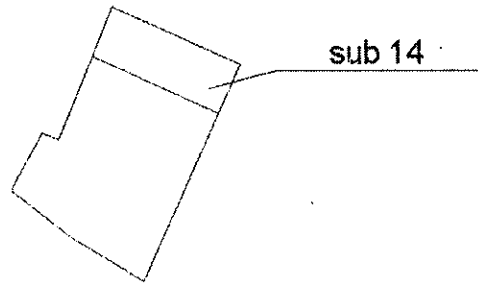
Protocollo n. PG0291526 del 27/11/2015

Tipo Mappale n. del

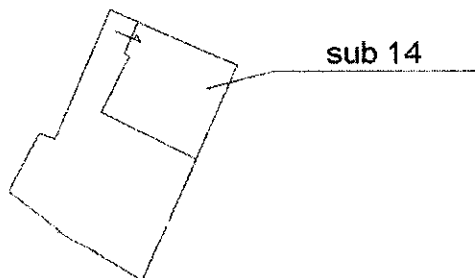
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Elaborato planimetrico parziale

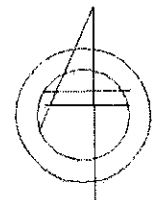


Piano Primo sottostrada



Piano Terra

ORIENTAMENTO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2021 - Comune di VALLO DI NERA (L627) - < Sez. urbana - Foglio 15 Particella 19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
D'Ottavio Natale
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Perugia N. 1015

Comune di Vallo Di Nera

Protocollo n. PG0416426 del 10/11/2011

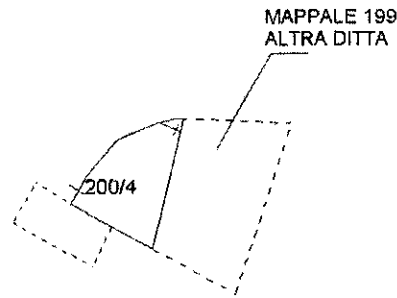
Sezione: Foglio: 15 Particella: 199

Tipo Mappale n. del

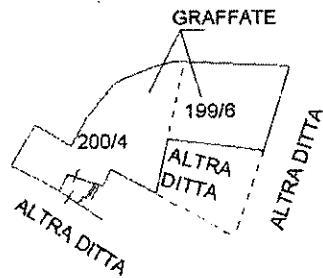
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

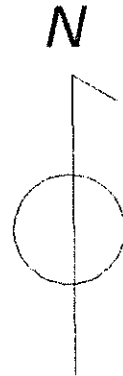
PARTICELLA 199 SUB 6
GRAFFATA ALLA PARTICELLA
200 SUB 4



PIANO TERRA



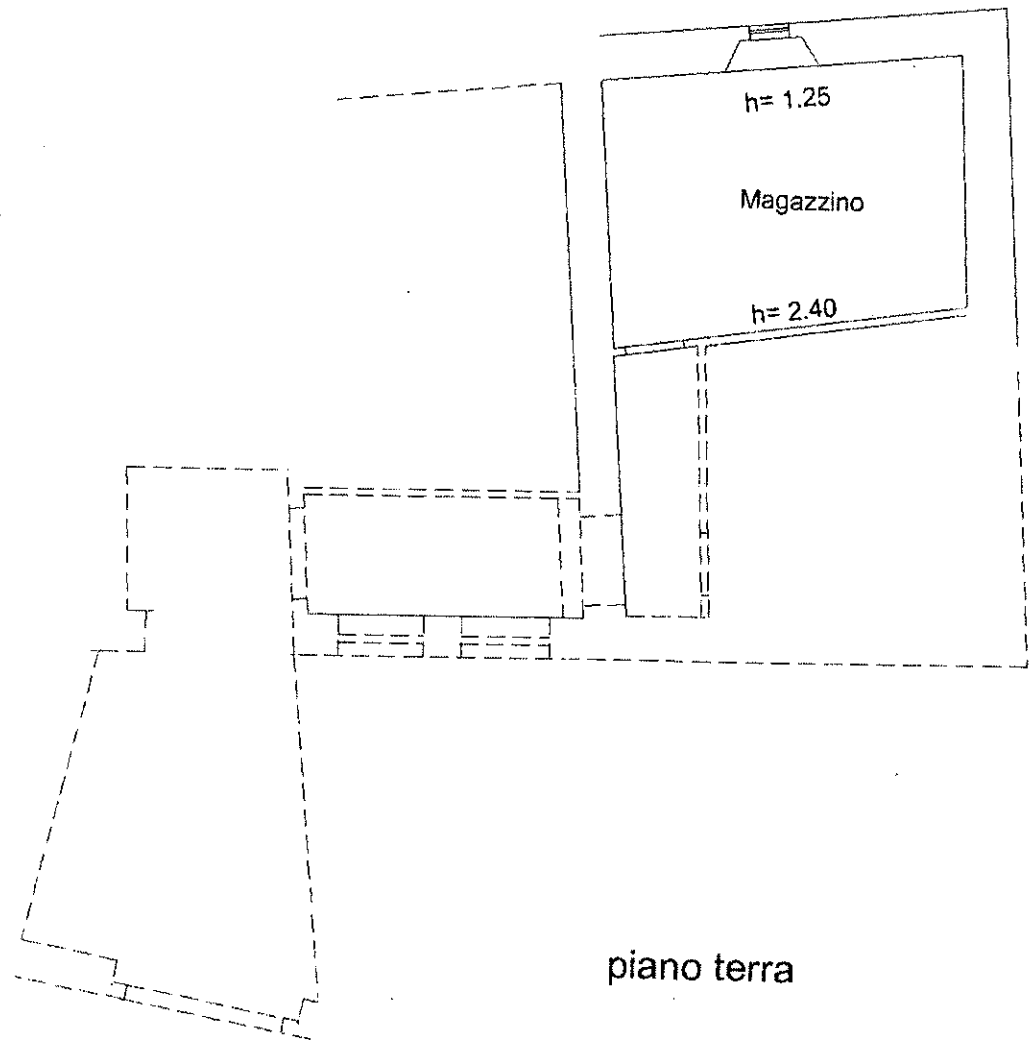
PIANO PRIMO



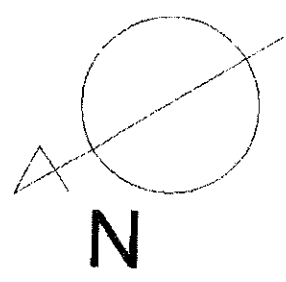
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0028414 del 07/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vallo Di Nera	
Via Nursina civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Radici Stelvio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 15	Prov. Perugia
Particella: 191	N. 4545
Subalterno: 13	

Scheda n. 1 Scala 1:100



piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2021 - Comune di VALLO DI NERA(L.627) - < Foglio 15 Particella 191 Subalterno 13 >
VIA NURSINA n. 2 Piano T

