

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare n. 37/2018 R.G.E.

INTESA SAN PAOLO SPA – creditore procedente –

contro

Giudice dell'esecuzione: Dott. Simone Salcerini

Il sottoscritto Geom. Solfaroli Alessandro, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4935 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto con studio in Spoleto Loc. S.Angelo in Mercole n. 43, nominato consulente tecnico di Ufficio per l'Esecuzione immobiliare promossa da **INTESA SAN PAOLO SPA** contro nell'udienza del 25-05-2016, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott. Simone Salcerini il 21-06-2018.

Il giudice poneva all'esperto il seguente quesito:

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 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 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.c.);

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o



usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affranca ione o riscatto;

6. riferisco 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 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 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 ad 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 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 sua 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 acquisito 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 d'accesso (pedonale o carrario) ai lotti (passaggio



pedonale e/o carrario sugli altri lotti, o sui 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 in comune 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; quando 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 – dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15/20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenziata tra oneri tributari su 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 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 del 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Alessandro Solfaroli con studio in Spoleto, Loc. S. Angelo in Mercole n. 43, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto con provvedimento del giudice Dott. Simone Salcerini del 25-05-2018.

Nell'udienza del 21-06-2018 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, ricevendo il quesito per la stima dei beni pignorati. Il Giudice fissava udienza al 22-11-2018.

Lo scrivente studiava la pratica nel suo studio e successivamente chiedeva con richiesta PEC del 27-06-2018 all'ufficio urbanistica del Comune di Spoleto accesso agli atti per verificare la rispondenza dello stato di fatto con gli atti abilitativi depositati; **(ALLEGATO 1)**



Il C.T.U. acquisiva la documentazione catastale, composta da planimetrie catastali, elaborato planimetrico, Vax e visure catastali dei beni eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate **(ALLEGATO 2)**

Il 25-06-2018 inviava comunicazione con raccomandata a.r. agli esecutati presso le rispettive residenze e con p.e.c. allo Studio Legale dell'Avv. _____ per il creditore procedente con la quale comunicava

l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30-06-2018 alle ore 9.30 al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E. **(ALLEGATO 3)**

Il 30-06-2018 alle ore 9.30 il sottoscritto accedeva ai beni pignorati siti nel Comune di Spoleto (PG) Fraz. Terzo San Severo n. 60, distinti al C.F.del Comune di Spoleto al F. 113 part.la 234 sub. 2 e 3 e alla presenza del sig. _____, prendeva visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili pignorati, effettuava tutti gli accertamenti, rilievi e foto per rispondere ai quesiti.

Il C.T.U. riscontrava delle difformità catastali, riscontrava diversa distribuzione interna dei locali e diverse destinazioni d'uso degli stessi. Il rilievo dello stato dei luoghi veniva effettuato con le basi catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate e riferite alle particelle elencate nel pignoramento.

In data 12-07-2018 e una seconda volta il 13-07-2018 lo scrivente, contattato telefonicamente dal Tecnico del Comune di Spoleto si recava presso l'ufficio urbanistica dello stesso Comune per verificare, controllare e ricevere copia dei titoli abilitativi presentati, gli elaborati grafici depositati per la costruzione dei beni oggetto della presente perizia. **(ALLEGATO 4)**



RELAZIONE DI STIMA

DESCRIZIONE DEI BENI PIGORATI

Abitazione indipendente posta al piano terra e piano primo, sita in Spoleto (PG) Fraz. Terzo San Severo n. 60, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 113 part.la 234 sub. 3 Zona Censuaria 2 Cat. Catastale

A/3 classe 4 di 7,5 vani, superficie catastale 203,00 mq, Rendita 484,18;

Garage al piano terra del sopra indicato edificio sito in Spoleto, (PG) Fraz.

Terzo San Severo n. 60, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 113 part.la 234 sub. 2, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 Classe 4

Consistenza 23,00 mq Rendita 48,70;

Area circostante il fabbricato, sita in Spoleto (PG) Fraz. Terzo San Severo n. 60, distinta al catasto terreni dello stesso comune al Foglio 113 part.la 234, Ente Urbano della superficie di 1012,00 mq;

QUESITI

1. Il CTU verificava la completezza della documentazione catastale dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Segnala che i beni pignorati al Sig. _____ e _____, siti nel Comune di Spoleto, Fraz. S.Severo n.60 piano T. e P.1 individuati al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 113 Part.la 234 sub. 2 e 3, sono così suddivisi:

_____ e _____
_____ proprietà 1/2 ;

_____ e _____



registro particolare). Eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli per la quota di un sesto di proprietà ciascuno.

Al signor L. ... nato a Spoleto il 7/1/1921, la rata di terreno in Spoleto alla Località Terzo S. Severo della superficie di 220 mq. riportata in Catasto Terreni al Foglio 13 n. 229 già 215/b, è pervenuta dal signor L. ... nato a Spoleto il 30/1/1922, con l'atto di permuta per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 3/5/1983 repertorio n. 52609, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto l'1/6/1983 al nn. 2091 registro generale e 1551 registro particolare.

Allo stesso signor L. ... nato a Spoleto il 7/1/1921, il terreno in Spoleto distinto al Catasto Terreni al foglio 113 particelle 161, 174, 175, 216, è stato attribuito, tra gli altri immobili, con l'atto di divisione per notar Filomena Vinci di Spoleto dell'1/2/1980 repertorio n. 125934, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 18/2/1980 ai nn. 589 registro generale e 414 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso signor L. ... e i signori ...

Con l'atto per notar Filomena Vinci di Spoleto dell'1/2/1980 repertorio n. 125934, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 18/2/1980 ai nn. 588 registro generale e 413 registro particolare, i componenti L. ... nato a Spoleto il 30/1/1922, Laureti Della ... nato a Spoleto il 14/1/1922 e Laureti Domenico ... nato a Spoleto il 20/6/1923 dichiaravano di voler procedere all'assegnazione della quota spettante a L. ... nato a Spoleto il 20/6/1923 e pertanto le veniva assegnata la

seguente quota che se l'attribuiva: i terreni in Spoleto distinti al Catasto Terreni al foglio 113 particelle 214, 219, al foglio 114 particelle 86, 206, 213 e 153 e i diritti pari alla metà indivisa sul terreno ivi distinto al foglio 108 particella 19.

Ai signori L. ... nato a Spoleto il 30/1/1922, Laureti Della ... nato a Spoleto il 14/1/1922 e Laureti Domenico ... nato a Spoleto il 20/6/1923, i terreni in Spoleto alla Frazione Terzo S. Severo con annesso fabbricato rurale distinti nel NCT al foglio 113 nn. 94, 94, 116, 117, 135, 153, 162, 163 e foglio 114 n.86 e 95 di ettari 5.83.30, è pervenuto dal signor L. ... nato a Spoleto il 20/6/1923, con l'atto di successione n. 84 vol. 321 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto l'2/3/1980 ai nn. 900 registro generale e 653 registro particolare) Eredità devoluta per legge ai figli.

3. Il CTU provvedeva a verificare e a predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 1229 Registro Generale

5854 del 3-11-2008; di € 320.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di

Spoleto s.p.a. con Sede in Spoleto (PG) Codice fiscale 01943160547

Domicilio ipotecario eletto Spoleto, Via Cavallotti n. 6, derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di €

160.000,00 registrato da Dott. Fabio di Russo in data 30-10-2008 rep.



19058. Ipoteca su: intera proprietà delle u.i. in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo, distinte al C.F. al F. 113 Part.la 234 sub. 3 natura A/3 di 7,5 vani e part.la 234 sub.2 natura C/6 di 23,00 mq.

ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO

Trascritto il 02-03-2018 Registro generale n.1060, Registro Particolare n. 857 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, del 07-02-2018 rep. N. 122.

Pignoramento su: intera proprietà delle u.i. in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo n. 60 distinte al C.F. del Comune di Spoleto al F. 113 Part.la 234 sub. 3 natura A/3 di 7,5 vani e part.la 234 sub. 2 natura C/6 di 23,00 mq. Di cui i sig.ri L. ... e la Sig. ra ' ... risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno

(ALLEGATO 5)

4. Non esistono 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. Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

6. Vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 1229 Registro Generale 5854

ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO Registro generale n.1060, Registro Particolare n. 857 a carico di L. ... e L. ...



È trascritto a favore di Intesa San Paolo s.p.a. Trascritto il 02-03-2018

Costi necessari per la cancellazione dei vincoli e oneri

Cancellazione ipoteca volontaria € 35,00

Cancellazione ipoteca giudiziale € 59.00 bollo,

€ 1.600,00 importo ipotecario (0,50% sul valore ipotecario di € 320.000,00),

€ 800,00 importo derivante da 0,50% del valore ipotecato pari a 160.000,00,

€ 155.00 bollo

Cancellazione pignoramento € 294.00

TOTALE: € 2.943,00

7. Il CTU ha effettuato accesso agli immobili pignorati siti in Spoleto, Fraz.

Terzo San Severo n. 60 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 113 part.la 234 sub.2 e 3

Abitazione sita in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo n. 60 al piano terra e primo di un edificio destinato a civile abitazione e garage con Cat.

Catastale A/3 classe 4 di 7,5 vani rendita catastale di € 484,18;

Garage sito in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo n. 60 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 113 part.la 234

sub. 2 cat. Catastale C/6 classe 4, superficie catastale di 23,00 mq e al terreno che delimita la proprietà del Sig.

l. distinto al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio 113 Part.la 234 Ente urbano di 1.012,00 mq.;



ABITAZIONE Foglio 113 part.Ia 234 sub. 3: unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati del Comune di Spoleto come Abitazione, di superficie catastale pari a 203,00 mq. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra; il piano terra, avente una altezza interna utile di 2,30 (fondo) e 2.90 m (cantina) è destinato a civile abitazione, è occupato da un locale adibito a taverna e la restante porzione adibita a fondo e cantina.

Và precisato che la porzione destinata a garage in realtà è a tutti gli effetti una taverna e nel disimpegno che conduce alla cantina è stato ricavato un bagno. All'abitazione si accede tramite un portone in legno che conduce alla corte esclusiva del fabbricato e che permette la comunicazione interna tra le u.i. (sub. 2 GARAGE) tramite una scala interna che, posta alla sinistra del portone d'ingresso permette l'accesso al piano primo adibito a civile abitazione e composto da soggiorno-cucina, tre camere da letto e 2 bagni oltre al terrazzo accessibile da una porta finestra nel locale adibito a cucina; una botola posta nel soffitto del piano primo permette, tramite una scala retrattile, l'accesso al piano delle soffitte (locali non abitabili) il tutto della consistenza di vani catastali 7,5 con annessa corte esclusiva pertinenziale di mq. 880,00 (**ALLEGATO 6**)

GARAGE Foglio 113 part.Ia 234 sub. 2: unità immobiliare che allo stato dei luoghi risulta essere a tutti gli effetti una porzione di abitazione e che ha una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, negli elaborati presenti nel



Comune di Spoleto (DIA prot. 21935 del 27-05-2005) e nelle visure catastali. In tutti i titoli descritti infatti la porzione descritta è una autorimessa di altezza pari a 2.30 posta al piano terra del suddetto edificio avente una superficie catastale di mq 23.00. **(ALLEGATO 7)**

Foglio 113 Part.Ia 234: L'area che circonda il fabbricato è un ente urbano di mq. 1012,00, area interamente individuata tra le zone B1 del PRG del Comune di Spoleto.

Il compendio immobiliare è situato in una zona prettamente agricola, in un paesaggio di montagna, circondato da abitazioni e terreni destinati all'agricoltura e all'allevamento di bestiame. E' distante circa 500,00 m dalla Strada Provinciale 460 che a circa 6 Km conduce alle vicine frazioni dotate di servizi quali supermercati, farmacie e negozi. Dispone di buone finiture interne ed ha un ottima esposizione. Tutti i locali sono dotati di impianti conformi alle normative vigenti.

L'edificio è in buono stato di conservazione e di manutenzione in quanto interamente ed esternamente ristrutturato dopo il Sisma del 1997 e con DIA prot. 21935 del 27-05-2005 è stato oggetto di riparazione con miglioramento sismico e presenta all'interno e all'esterno un buono stato di finiture.

8. La descrizione attuale dei beni, siti in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo n. 60 sono conformi a quanto riportato nei dati indicati nel pignoramento. I dati indicati nel pignoramento e ne consentono la sua univoca identificazione. Il CTU allega la storia catastale del compendio pignorato **(ALLEGATO 8)**



9. Il CTU, riscontrando difformità sia catastali che nei titoli abilitativi presenti nell'archivio del Comune di Spoleto DIA prot. 21935 del 27-05-2005 ed avendo avuto la possibilità di controllare le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici comunica che è necessario un aggiornamento degli atti catastali e dei titoli abilitativi procedendo ad attività edilizie volte alla fusione dell'unità immobiliare, e alla regolarizzazione delle varie fondellature realizzate al piano terra per dividere gli spazi, con le dovute attenzioni poste sulle altezze del locale adibito a garage e ai rapporti aeroeilluminanti della stessa porzione e di quella destinata a w.c. creata al Piano Terra (completamente priva di aperture). Successivamente sarà necessario effettuare l'operazione catastale volta alla fusione delle due u.i.u e all'aggiornamento dei divisori interni presenti al piano terra.

Diversamente dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da DIA prot. 21935 del 27-05-2005.

10. L'utilizzazione degli immobili pignorati prevista dallo strumento urbanistico è la civile abitazione;

11. Il CTU non indica la conformità dei beni pignorati alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Spoleto per le motivazioni descritte al punto 9. Le unità immobiliari non sono conformi a quanto indicato nella DIA n. 285 prot. 21935 del 27-05-2005. L'illecito riscontrato sarà sanabile con PDC e successiva pratica DOCFA con la fusione delle U.I.U.

Il C.T.U. procede alla descrizione e ad elencare lo stato di manutenzione degli immobili pignorati.



Fabbricato cielo-terra, sito nel Comune di Spoleto, Fraz. Terzo San Severo, distinto al Foglio 113 part.la 234 sub. 3 per quanto riguarda l'abitazione posta al piano terra e al piano primo del suddetto edificio, Foglio 113 part.la 234 sub. 2 Garage posto al piano terra del fabbricato sito in Spoleto, Fraz. Terzo San Severo.

L'area su cui sorge il fabbricato è censita al catasto terreni al Foglio 113 part.le 234 e risulta essere un ente urbano di 1012,00 mq.

12. I beni oggetto del pignoramento, siti nel Comune di Spoleto, Fraz Terzo San Severo e distinti catastalmente al Foglio 113 part.la 234 sub 2 e 3 sono in pieno possesso della proprietà rappresentata dai Sig. ri _____ i e _____ a e non sono occupati da terzi

13. Vengono allegati il certificato di residenza del _____ i rilasciato dal Funzionario del Comune di Spoleto, l'estratto di matrimonio del Sig. _____ e il certificato di stato libero della Sig.ra _____ (ALLEGATO 9)

14. I beni pignorati sono in pieno possesso della proprietà e non sono occupati da terzi. L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non è stato necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della sua coniugale.

15. In generale l'immobile risulta in ottime condizioni. L'impianto elettrico risulta completamente a norma, realizzato con materiali idonei e provvisto dei sistemi di sicurezza. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite l'acquedotto pubblico e l'acqua calda viene prodotta



dalla caldaia di riscaldamento. Il riscaldamento della abitazione avviene con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia nei locali al piano primo mentre al piano terra sono presenti termoconvettori alimentati elettricamente.

16. Sarà possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto

17. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO UNICO

Descrizione sommaria- GARAGE f. 113 part. 234 sub. 2

<i>Caratteristiche del bene pignorato</i>	<i>Stato di manutenzione</i>
Struttura portante muratura	ottimo
Tamponatura in tufi e blocchi di cemento	ottimo
Solai di piano in laterocemento	buono
Divisori interni in blocchi forati	buono
Intonaco interno	buono
Intonaco esterno	buono
Tinteggiatura interna a tempera	buono
Pavimenti in ceramica	buono
Sanitari in vitreus china	/
Infissi interni in alluminio	buoni
Infissi esterni in alluminio	buoni
Soglie in trani	buono
Rivestimento esterno delle pareti	inesistente
Impianto elettrico	buono
Copertura a falde con travi in ferro e tiranti, isolato con guaina e polistirolo	buono



In generale l'immobile risulta in discrete condizioni. L'impianto elettrico risulta completamente a norma.

L'immobile risulta così composto:

N.C.E.U. Comune di Spoleto al Foglio f. 113 part. 234 sub. 2 cat. C/6
classe 4 consistenza 23,00 mq superficie catastale 27,00 mq rendita
Euro 48,70

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie in mq</i>	<i>Altezza in ml</i>
---------------------	-------------------------	----------------------

PIANO TERRA (foto 12-20)

Garage	22,04	2,30
--------	-------	------

TOTALE PIANO TERRA S.N.R. **22,04 mq**

Descrizione sommaria ABITAZIONE f. 113 part.234 sub. 3

<i>Caratteristiche del bene pignorato</i>	<i>Stato di manutenzione</i>
---	------------------------------

Struttura portante muratura	ottimo
-----------------------------	--------

Tamponatura in tufi e blocchi di cemento	ottimo
--	--------

Solai di piano in laterocemento	buono
---------------------------------	-------

Divisori interni in blocchi forati	buono
------------------------------------	-------

Intonaco interno	buono
------------------	-------

Intonaco esterno	buono
------------------	-------

Tinteggiatura interna a tempera	buono
---------------------------------	-------

Pavimenti in ceramica	buono
-----------------------	-------

Sanitari in vitreus china	/
---------------------------	---

Infissi interni in alluminio	buoni
------------------------------	-------

Infissi esterni in alluminio	buoni
------------------------------	-------

Soglie in trani	buono
-----------------	-------



	Rivestimento esterno delle pareti	inesistente	
	Impianto elettrico	buono	
	Copertura a falde con travi in ferro e tiranti, isolato con guaina e polistirolo		
		buono	
	In generale l'immobile risulta in discrete condizioni. L'impianto elettrico risulta completamente a norma.		
	N.C.E.U. Comune di Spoleto al Foglio 113 particella 234 sub 3 cat.		
	A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18, H= 2.90 m		
	(foto da 1 a 12)		
	PIANO TERRA		
	Destinazione	Superficie	Altezza
	Ingresso/vano scala	12,84	2,30
	Rimessa attrezzi	26,32	2,95
	Ripostiglio	2,10	2,95
	Cantina	28,13	2,95
	Fondo	24,20	2,30
	PIANO PRIMO		
	Cucina	16,40	2,95
	Bagno	6,40	2,95
	Camera	16,00	2,95
	Camera	16,00	2,95
	Bagno	4,03	2,95
	Disimpegno	14,25	2,95
	Studio	10,50	2,95
		20	



Soggiorno	19,80	2,95	
Terrazzo	3,60		
Ingresso	4,80	2,95	
Sup. Residenziale	108,18	2,95	
Terrazzi	3,60	/	
Sup. Non Residenziale	80,75	2,30/2,95	
TOTALE S.R.	108,18 mq		
TOTALE TERRAZZI	3,60 mq		
TOTALE SNR	102,79 mq		
<u>Descrizione sommaria –corte-</u>			
Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 113 Part.la 234 di 1012,00			
mq.			
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO			
Tenendo conto dei pregi e dei difetti, ubicazione, accessi, disponibilità, superfici, destinazione, si ritiene opportuno valutare l'immobile con il metodo sintetico comparativo in base alla superficie moltiplicata per il valore medio a mq. per beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.			
Per la valutazione sono stati usati le quotazioni di riferimento dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.			
<u>SUPERFICI E CONTEGGI</u>			
Per le SNR viene attribuito un valore pari a 450,00 mq;			
Considerando il valore delle abitazioni compreso tra le 640,00 € e le			
21			



	840,00 € attribuito alle abitazioni di tipo economico presenti nel territorio extraurbano comunale del Comune di Spoleto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari viene attribuito un valore leggermente più basso in quanto trattasi di destinazione d'uso garage ma che ad oggi è a tutti gli effetti una porzione adibita ad abitazione. Le restanti porzioni risultano essere pavimentate e complete di impianti.	
	Superficie non. resid. P.T. e P1 mq 102,79 x €/mq 450,00 = €	
	46.255,00	
	Per l'abitazione il valore dell'immobile viene calcolato considerando il valore massimo di mercato (930,00 €/mq) attribuito alle abitazioni civili site nella periferia del Comune di Spoleto, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, in quanto l'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione e recentemente ristrutturata.	
	Superficie utile residenziale P.1° mq 108,18 x €/mq 930,00 = € 100.823,76	
	Superficie utile non residenziale P.1° mq 3,60 x €/mq 310,00= € 1.116,00	
	Valore totale abitazione € 148.194,76	
	Si ritiene opportuno valutare i terreni con il metodo sintetico comparativo in base alla superficie per ettaro moltiplicata per il valore medio a ettaro per beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione sempre desunto dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.	
	Il fabbricato sorge su area censita al catasto terreni al Foglio 113 Part.Ia 234 di 1012,00 mq.	
	Superficie utile non residenz.p.t mq 1012,00 x €/mq 30,00= € 30.360,00	
	VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA'	



VALORE GARAGE	€ 9.918,00
VALORE ABITAZIONE	€ 148.194,76
VALORE CORTE	€ 30.360,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO	€ 188.472,76

18. L'esecuzione immobiliare viene eseguita sulla proprietà del Sig. _____ e della Sig.ra _____ entrambi proprietari per ½ degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

19. Gli immobili, come esposto al punto 18 sono di proprietà del _____ e della _____ entrambi proprietari per ½ e non ci sono usufruttuari o nudi proprietari.

20. Gli immobili pur non essendo conformi ai titoli abilitativi presenti nell'archivio del Comune di Spoleto, non presentano abusi ne opere insanabili pertanto non è necessario attribuire il valore del terreno.

ALLEGATI:

- ALL. 1 – Richiesta accesso agli atti
- ALL. 2 – Certificati catastali
- ALL. 3 – Comunicazione inizio operazione peritale
- ALL. 4 – Precedenti edilizi
- ALL. 5 – Pignoramento
- ALL. 6 – Plan. Cat. Abitazione
- ALL. 7 – Plan. Cat. Garage
- ALL. 8 –Visura storica fabbricato e terreno
- ALL. 9 – Certificati di matrimonio e residenza



