


TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OLYMPIA SPV Srl e per essa la sua mandataria
DOVALUE Spa
CONTRO**



RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Valentina Velieri, con studio in Spoleto alla Via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5197, veniva nominata, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Alberto CAPELLETTI, quale esperto per l'esecuzione immobiliare n. 53 del 2023 (presso il tribunale di Spoleto) promossa da 2 OLYMPIA SPV Srl e per essa la sua mandataria DOVALUE spa contro 

Alla stessa veniva conferito l'incarico e le venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore precedente 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;



[REDACTED]

[REDACTED]



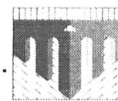
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, 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.t.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;





- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio





richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

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

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

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





Premessa:

In fase di giuramento la sottoscritta aveva indicato come data di inizio delle operazioni peritali il giorno 02/08/2023 alle ore 10:30 presso i luoghi di causa.

Inizio operazioni:

Alla data prefissata, alle ore 10:30, mi sono recata presso l'immobile per iniziare le operazioni peritali, ma nessuno si è presentato all'appuntamento fissato, di conseguenza non è stato possibile accedere all'immobile.

Con raccomandate a.r. e mail-PEC del 30 agosto 2023 notificavo sia al [REDACTED] all'Avv. Raffaella Pagliochini, che all'Avv. Luca Patalini, nuova data ed orario per l'inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per la data del **14 settembre 2023**.

Alla nuova data prefissata, alle ore 10.00, mi sono recata presso l'immobile per iniziare le operazioni peritali.

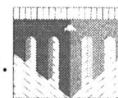
Alla presenza dell'Avv. Raffaella Pagliochini (custode del [REDACTED] [REDACTED]) si è potuto accedere alle unità immobiliari, effettuando le opportune misurazioni e fotografie, valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche, verificando lo stato di conservazione dell'immobile.



—

—

—



Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene oggetto di esecuzione è così riportato:
*Fabbricato sito nel Comune di Fratta Todina Via Roma n. 12, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al:
foglio 15, p.lla 69 sub. 15, cat. A/2, cl. 1, vani 5.*

Il bene elencato è riferito:

- a n.1 unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano primo e legnaia posta al piano primo sottostrada.

I beni sopra descritti sono siti in Via Roma n.12 e sono accessibili dalla strada comunale.

Data la consistenza, la disposizione dei beni e la distinta individuazione catastale, viene individuato il valore economico in n. 1 lotti.

- **lotto n. 1:** Unità immobiliare censita come abitazione, posta al piano primo e così strutturata, ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, a servizio della stessa troviamo una legnaia al piano primo sottostrada. L'accesso all'abitazione avviene dalla pubblica via percorrendo una scala condominiale, la legnaia ha accesso esterno autonomo.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 15, p.lla 69 sub. 15.

In fede.

Spoletto, 28 novembre 2023

Geom. Valentina Velieri





LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a:

- una unità immobiliare posta al piano primo, avente destinazione d'uso abitativa e costituita da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno;
- un locale posto al piano primo sottostrada destinato a legnaia.

L'immobile ha l'accesso dalla pubblica via dalla quale si accede ad una scala condominiale che conduce all'abitazione posta al piano primo.

Il fabbricato ha carattere residenziale è sito in Via Roma n.12 nel centro storico del Comune di Fratta Todina.

Descrizione Analitica dei beni:

Il Lotto si sviluppo con i seguenti beni:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio residenziale il quale si sviluppa in n. 1 livello sottostrada e n. 4 livelli fuori terra, lo stesso è composto da più abitazioni e una soffitta condominiale censita al subalterno 20 come Bene Comune Non Censibile.

Il corpo di fabbrica affaccia su strada pubblica.

L'abitazione oggetto di stima è posta al piano primo.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro di recente istallazione, esternamente troviamo persiane in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato di tipologie differenti in base ai locali, gli intonaci e le tinteggiature sono in mediocri condizioni. L'impianto elettrico dovrebbe risalire agli anni '90 è presente il salva vita, la caldaia è stata posizionata nella soffitta condominiale ed è di recente istallazione, sono presenti dei termosifoni in alluminio.





L'abitazione risulta composta da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere da letto e un bagno il tutto al piano secondo, la legnaia posta al piano primo sottostrada è priva di finiture, sono presenti degli infissi in legno datati.

L'edificio sorge all'interno del centro storico del comune di Fratta Todina, e non ha una forma regolare, due lati risultano liberi in tutti i livelli. L'abitazione è accessibile attraverso una scala interna condominiale a servizio anche delle altre unità immobiliari presente nell'immobile e della soffitta comune.

La legnaia ha ingresso esterno indipendente su Vicolo II di via Roma.

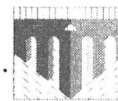
Da un'approfondita visione dello stato dei luoghi, l'unità è in uno stato di conservazione abitabile, sono necessari lavori di manutenzione agli intonaci e alle tinteggiature.

Le **superfici nette calpestabili** dell'Unità Immobiliare in esame risultano le seguenti:

locali destinati ad **abitazione mq 98,00;**

locali destinati a **legnaia mq 47,00.**





Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Fratta Todina, sono emersi i seguenti titoli:

- Domanda Prot. n. 4413 del 27/11/1984 per sparapettamento di una finestra da trasformare in porta e relativa autorizzazione n.1 del 1985;
- D.I.A. Prot. n. 3047 del 1998 per lavori di manutenzione straordinaria al piano seminterrato e terra di fabbricato di civile abitazione;
- D.I.A. Prot. n. 2279 del 2002 per lavori di modifiche interne al piano primo in fabbricato di civile abitazione;
- D.I.A. Prot. n. 3460 del 2010 per sostituzione di una trave in legno su solaio di interpiano.

In fase di sopralluogo si è potuta riscontrare la rispondenza dei luoghi con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie sopra elencate, le planimetrie catastali risultano coerenti ad eccezione della tramezzatura tra la camera da letto e il bagno e l'indicazione della destinazione d'uso di una stanza indicata come camera da letto nelle planimetrie ed utilizzata come soggiorno dal [REDACTED]

La modifica interna riguardante il bagno è stata autorizzata con la D.I.A. del 2002 sopra riportata.

E' possibile sanare la situazione catastale, sarà necessaria la presentazione di Denuncia di Variazione (DOCFA) per esatta rappresentazione grafica.

L'operazione ha un costo indicativo di € 500,00 compresi i diritti di presentazione.



[REDACTED]



Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie il bene sopra descritto risulta avere la proprietà il [REDACTED] - Foglio 15 part.IIa 69 sub.15.

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FRATTA TODINA:

Certificato storico per immobile del foglio 15 part. 69 sub. 15

intestato al [REDACTED] risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dai dati di superficie;
- Variazione del 25/06/2015 Pratica n. PG0128720 in atti dal 25/06/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n.51427.1/2015);
- Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/12/1991 in atti dal 10/05/1994 frazionamento (n.29454.1/1991);
- Denuncia nei passaggi di morte del 01/06/2011 – UU sede Perugia registrazione Volume 9990 n.2085 registrato in data 15/09/2011 – Successione in morte di Bicchieraro Lina Volume n. 15802.1/2011 – Pratica n. PG0362401 in atti dal 30/09/2011;
- Atto del 10/04/1992 pubblico ufficiale Ludovici Sergio sede Marsciano (PG) repertorio n.73208 – UR sede Perugia registrazione n.2844 registrato in data 22/04/1992 – divisione voltura n.6386.2/1992 in atti dal 28/08/1998;
- Variazione del 11/02/1986 in atti dal 10/05/1994classamento (n.104.1/1986);
- Istrumento atto pubblico del 11/12/1981 in atti dal 18/10/1992 (n.84.1/1982);



—

—

—



- Variazione della destinazione del 11/02/1986 in atti dal 28/12/1988 FUS (n.104/1986);
- Atto del 11/12/1981 pubblico ufficiale Ludovici Sergio sede Marsciano (PG) Repertorio n.36078 sede Perugia registrazione n.10666 registrato in data 30/12/1981 – Voltura n. 81.1/1982 in atti dal 18/10/1992.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.

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

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE DALLA PROVENIENZA al 20.11.2023 conservatoria dei RR.II. DI PERUGIA.

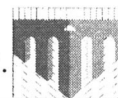
Immobili in Fratta Todina, Via Roma, distinti al Catasto Urbano al

- **Foglio 15 p.IIa 69 sub 15 p.1s-T-1 A/2 vani 5**

Precisazioni Catastali:

- L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione n.29454 del 09/12/1991, dalla soppressione del Foglio 15 p.IIa 69 sub 13 p.1s-T-1 A/2 vani 8,5.
- A sua volta l'originaria p.IIa 69 sub 13 derivava, in seguito a denuncia di variazione n.104 del 11/02/1986, dalla soppressione del
Foglio 15 p.IIa 69 sub 2 p.T C/1 mq.33
Foglio 15 p.IIa 69 sub 7 p.T-1 A/3 vani 5,5
Foglio 15 p.IIa 69 sub 10 p.1s C/2 mq.14
Foglio 15 p.IIa 69 sub 11 p.1-2-3 A/2 vani 4





(1)

Dalla ventennio al 31/05/2011

- Di proprietà di Bicchieraro Lina nata a Monte Castello di Vibio il 29/05/1931 e [REDACTED] nato a Marsciano il 26/04/1966, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, ad essi pervenuti con i seguenti atti:

n.16244 del 22/12/1981 – Compravendita

(Atto notarile pubblico dott. Sergio Ludovici di Marsciano in data 11/12/1981 rep.36078/7053)

Contro:

Perari Olga nata a Fratta Todina il 24/03/1912

A favore di:

Todini Alberto nato a Marsciano il 12/09/1942

Ceccobelli Ivana nata a Fratta Todina il 25/04/1947

(per 1/4 della piena proprietà ciascuno, coniugi in regime di comunione legale dei beni)

Bicchieraro Lina nata a Montecastello di Vibio il 29/05/1931

(per 1/4 della piena proprietà, vedova)

[REDACTED] nato a Marsciano il 26/04/1966

(per 1/4 della piena proprietà, celibe)

-Piena proprietà su casa posta in Fratta Todina, Via Roma, composta da fondo e granaio al piano seminterrato, fondo e locale ad uso commerciale al piano terreno, appartamento di 5 vani e servizi al piano primo, il tutto risulta distinto al Catasto Urbano al

Foglio 15 p.IIa 69/2 p.T C/1 mq.33

Foglio 15 p.IIa 69/7 p.T-1 A/3 vani 5,5

Foglio 15 p.IIa 69/10 p.1s-1 C/2 mq.14

Foglio 15 p.IIa 69/11 p.1-2-3 A/2 vani 4

Detto immobile verrà nuovamente denunciato all'U.T.E. con schede Mod.I che già intestate agli acquirenti allegate alla copia di voltura del presente atto.

La vendita è fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, con tutti di quanto venduto i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, infissi, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice.

Prezzo £.40.000.000, pagato e quietanzato

Liberi da gravami.



1

2

3



n.8105 del 17/04/1992 – Divisione

(Atto notarile pubblico dott. Sergio Ludovici di Marsciano in data 10/04/1992 rep.73208)

A favore e contro:

Todini Alberto nato a Marsciano il 12/09/1942

Ceccobelli Ivana nata a Fratta Todina il 25/04/1947

Bicchieraro Lina nata a Montecastello di Vibio il 29/05/1931

[REDACTED] nato a Marsciano il 26/04/1966

Premesso che:

-I comparenti sono comproprietari in parti uguali di una porzione di fabbricato da cielo a terra posto in Fratta Todina, Via Roma, volendo sciogliere lo stato di comunione attualmente esistente si assegnano ed attribuiscono le seguenti quote:

A Todini Alberto e Ceccobelli Ivana per 1/2 ciascuno

-(altri immobili non riguardanti omissis)

A [REDACTED] e Bicchieraro Lina per 1/2 ciascuno

-**Piena proprietà** su porzione del fabbricato posto in Fratta Todina, Via Roma, costituita da legnaia al piano interrato con accesso dal Vicolo III di Via Roma, appartamento composto da pranzo, tre camere, locale di sgombero, wc, corridoio al piano primo, il tutto censito al Catasto Urbano al

Foglio 15 p.IIa 69/15 p.1s-T-1 con consistenza d'attribuire

Valore ciascuna quota £.75.000.000 non si fa luogo a conguagli

I singoli beni vengono attribuiti con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze ed eventuali servitù loro inerenti.

Le parti nell'immettersi nel materiale e giuridico possesso di quanto attribuitosi si dichiarano perfettamente tacitate di ogni diritto loro spettante sui beni fino ad oggi tenuti in comunione, si prestano reciproca garanzia circa la piena e libera proprietà e disponibilità di quanto diviso e la completa libertà da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli.

Fabbricato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967

Iscrizioni e trascrizioni dal ventennio al 31/05/2011 - NON RISULTANO



—

—



(2)

Dal 01/06/2011 al 20/11/2023

- Di proprietà di [redacted] nato a Marsciano il 26/04/1966, per la piena proprietà come bene personale, ad esso pervenuti con i seguenti atti:

n.21699 del 21/12/2011 – Successione per legge

(Ufficio registro di Perugia denuncia 2085 volume 9990 del 15/09/2011)

Contro:

Bicchieraro Lina nata a Montecastello di Vibio il 29/05/1931, deceduta il 01/06/2011

A favore di:

[redacted] nato a Marsciano il 26/04/1966

(figlio, per l'intera quota)

-Diritti di 1/2 su immobile posto in Fratta Todina, Via Roma, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 p.Ila 69/15 A/2 Vani 5

-(altri immobili non riguardanti omissis)

n.364 del 05/01/2012 – Accettazione espressa di eredità

(Scrittura privata autenticata dott. Lemmi Vincenzo, Notaio in Perugia, in data 21/12/2011 rep.41540/10649)

Contro:

Bicchieraro Lina nata a Montecastello di Vibio il 29/05/1931, deceduta il 01/06/2011

A favore di:

[redacted] nato a Marsciano il 26/04/1966

-Diritti di 1/2 su immobile posto in Fratta Todina, Via Roma, distinto al Catasto Terreni al Foglio 11 p.Ila 38 Terreno ha.2.62.70

N.B. non viene indicato l'immobile in oggetto



—

—

—



Iscrizioni e trascrizioni dal 01/06/2011 al 20/11/2023:

n.1692 del 10/06/2013 – Ipoteca Volontaria

(Atto notarile pubblico dott. Lemmi Vincenzo di Perugia in data 06/06/2013 rep.42367/11296)

Ipoteca €.103.935,00

Capitale €.69.290,01

Durata anni 20

A favore di:

Unicredit s.p.a. – Roma

Contro:

██████████ nato a Marsciano il 26/04/1966

-Piena proprietà su immobile posto in Fratta Todina, Via Roma, distinto al Catasto Urbano al **Foglio 15 p.IIa 69/15 p.1s-T-1 A/2 Vani 5**

n.6160 del 29/03/2023 – Pignoramento

(Atto giudiziario esecutivo o cautelare notificato dall'ufficiale giudiziario di Spoleto in data 09/03/2023 rep.391, per la somma di €.66.200,19 oltre spese ed interessi)

A favore di:

Olimpia SPV s.r.l. – Conegliano

Contro:

██████████ nato a Marsciano il 26/04/1966

-Piena proprietà su immobile posto in Fratta Todina, Via Roma, distinto al Catasto Urbano al **Foglio 15 p.IIa 69/15 p.1s-T-1 A/2 Vani 5**



—

—



Stato Civile dell'esecutato

Il [REDACTED] risulta di stato libero.

Vincoli o oneri di natura condominiale

L'Unità Immobiliari in oggetto fa parte di un edificio con più unità immobiliari, ma nel complesso non risulta essere stato costituito un condominio.

Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è riscontrato che non sono presenti atti di locazione o di comodato per i beni in oggetto.

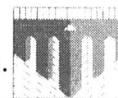
Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo trimestre anno 2023 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

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





Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 900,00 €/mq (euro novecento/00) all'unità abitativa, mentre un valore di 400 €/mq (euro quattrocento/00) al locale destinato a legnaia.

Valore dei beni

Foglio 15 Part. 69 Sub.15

Abitazione	mq 98 x 900,00 €	88.200,00 €
Legnaia	mq 47 x 400,00 €	18.800,00 €

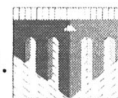
Il Lotto ha un valore totale pari ad € 107.000,00.

In fede.

Spoletto, 28 novembre 2023

Il C. **Geom. Valentina Velieri**





Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Documentazione Catastale;
3. Copie Autorizzazioni Edilizie;
4. Inizio Operazioni Peritali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificazione Contratti di Locazione;
7. Certificato Stato Libero.

II C.T.U.
Geom. Valentina Velieri

