

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117-2020

promossa da

rappresentata da [REDACTED]
in sostituzione di [REDACTED]
(Creditore procedente)

contro

[REDACTED]
(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

INTEGRAZIONE
alla
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratore Legale del creditore procedente e dell'intervenuto:

Avv. **Francesca ZUCCACCIA**, con studio in Perugia, Via delle Prome n. 5
PEC: francesca.zuccaccia@avvocatiperugiapec.it

DATE:

5 maggio 2022



PREMESSA

Ad integrazione della Relazione tecnico estimativa depositata in data 02/03/2022, al fine di meglio specificare e dettagliare gli importi delle spese stimate per ciascun lotto di vendita, si producono nuovamente i fascicoli di vendita relativi a ciascun lotto.

I fascicoli appresso riportati annullano e sostituiscono quelli già allegati alla Relazione tecnico estimativa precedentemente depositata.

LOTTO 1 – beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a.

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su di Abitazione con corte comune, censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 2 (la corte è censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 1 e al C.T. al foglio 6 part. 236). S.C.V. = mq 65

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 65 x €/mq 1.100,00 = € 71.500,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 10.725,00**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 60.775,00** che ARROTONDATO è pari a:

Valore ABBATTUTO della piena proprietà del LOTTO 1: € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese TECNICHE per acquisire la conformità Edilizia = € 1.250,00
- Spese per rimozione opere illegittime (CHIUSURE DEI PORTICI, TETTOIA) = € 6.000,00
- Spese per rimozione opere illegittime nella corte, al 50% = € 5.500,00
- Spese TECNICHE per acquisire Certificato di Agibilità = € 700,00
- Sanzione per Certificato di Agibilità = € 500,00
- Spese per adeguamento impianti e acquisizione Dichiarazioni di rispondenza = € 1.500,00

Per un totale di spese preventivate di € 15.779,00 (euro quindicimilasettecentosettantanove/00)

LOTTO 2 – beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a.

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ di Abitazione con corte comune, censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 3 (la corte è censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 1 e al C.T. al foglio 6 part. 236) S.C.V. = mq 104



Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 104 €/mq 1.100,00 = € 114.400,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 17.160,00**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 97.240,00** che ARROTONDATO è pari a:

Valore ABBATTUTO della piena proprietà del LOTTO 2: € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese TECNICHE per acquisire la conformità Edilizia e Certificato di Agibilità = € 1.250,00
- Spese per rimozione opere illegittime (RIPOSTIGLI ESTERNI) = € 3.000,00
- Spese per rimozione opere illegittime nella corte, al 50% = € 5.500,00
- Spese TECNICHE per acquisire Certificato di Agibilità = € 700,00
- Sanzione per Certificato di Agibilità = € 500,00
- Spese per adeguamento impianti e acquisizione Dichiarazioni di rispondenza = € 1.500,00

Per un totale di spese preventivate di € 12.779 (euro dodicimilasettecentosettantanove/00)

LOTTO 3 – beni siti in Valtopina, loc. Balciano.

Diritti di 1/1 della PIENA PROPRIETÀ su Terreni censiti al C.T. f. 6 part. 35, 36, 51, 519.

S.C.V. = mq (1.200 + 5.010 + 5.440 + 2.690) = mq 14.340

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 14.340 x €/mq 1,00 = € 14.340,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 10% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 1.434,00**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 12.906,00** che ARROTONDATO è pari a:

Valore ABBATTUTO della piena proprietà del LOTTO 3: € 12.900,00
(euro dodicimilanovecento/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00 (euro trecentoventinove/00)



- LOTTO DI VENDITA 1 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117/2020****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a : Abitazione con corte comune**

CORTE COMUNE: area trapezoidale, facilmente accessibile, piuttosto acclive, strutturata con un terrazzamento su cui insistono le due abitazioni, in parte pavimentato e delimitato da aiole, solo parzialmente recintato. Buona parte dell'area è lasciata a verde, nella porzione più a est sono state realizzati alcuni manufatti in legno e lamiera per il ricovero degli attrezzi e degli animali da cortile.

ABITAZIONE (part. 236 sub. 2): fabbricato rettangolare disposto sul solo piano terra, realizzato contro-terra; l'abitazione è così composta: ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, camera e bagno. L'abitazione è accessibile dalla corte comune.

La superficie calpestabile è di mq 51 circa. L'altezza interna è pari a ml 2,70.

La superficie lorda è di mq 65 circa.

S.C.V. = mq 65

1	VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 71.500,00
2	ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15%	€ 10.725,00
3	VALORE ABBATTUTO (1-2)	€ 60.775,00
4	ARROTONDAMENTO	€ 61.000,00
5	SPESE	€ 15.779,00
6	VALORE AL NETTO DELLE SPESE (4-5)	€ 44.996,00

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

Nessuno.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Valtopina (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
6	236	2	A/2	1	4 vani	Totale: 65 Escluse aree scoperte: 64	€ 278,89
6	236	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 3				-



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

- Concessione Edilizia n. 16/95 del 10/06/1995 pratica edilizia n. 72/93, per adeguamento statico e igienico-sanitario di una modesta abitazione.
- Concessione Edilizia n. 18/2003 del 22/05/2003 pratica edilizia n. 114/2001, per ampliamento di un edificio di civile abitazione.
- Permesso di Costruire n. 8/2007 del 14/05/2007 per ampliamento di un edificio di civile abitazione, Variante alla C.E. 18/2003.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione è attualmente libera da persone. La corte e l'abitazione adiacente (lotto 2) sono occupati dagli esecutati.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune.

La corte è direttamente comunicante senza recinzioni né divisioni con i terreni di cui al lotto 3.

Occorre demolire e rimuovere alcuni manufatti nella corte e adiacenti all'abitazione, previa presentazione di una pratica edilizia.

Gli impianti devono essere revisionati e provvisti di Dichiarazione di Rispondenza/Conformità.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI DELLA RELAZIONE](#)

Spoletto lì, 5 maggio 2022

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 2 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117/2020****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a : Abitazione con corte comune**

CORTE COMUNE: area trapezoidale, facilmente accessibile, piuttosto acclive, strutturato con un terrazzamento su cui insistono le due abitazioni, in parte pavimentato e delimitato da aiole, solo parzialmente recintato. Buona parte dell'area è lasciata a verde, nella porzione più a est sono state realizzati alcuni manufatti in legno e lamiera per il ricovero degli attrezzi e degli animali da cortile.

ABITAZIONE: fabbricato dalla sagoma irregolare, disposto sul solo piano terra, realizzato contro-terra e coperto con tetto a due falde. L'abitazione è accessibile dalla corte comune.

Il fabbricato presenta tre accessi: uno sul lato est tramite una piccola loggia; gli altri due sul lato sud tramite una veranda coperta e chiusa, una seconda veranda è realizzata sul lato est.

L'abitazione è così composta: soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, 2 camere, ripostiglio. L'abitazione si completa con una cantina realizzata contro terra sul lato nord preceduta da una larga intercapedine coperta.

La superficie calpestabile è di mq 63,3 circa, oltre a mq 19 circa di verande (che dovranno essere ripristinati come portici) e mq 7.2 di cantina. L'altezza interna è pari a ml 2,60/2,95.

La superficie lorda è di mq 91 circa, oltre a mq 11 di cantina, mq 28,2 di verande e loggia (da ripristinare come portici).

Superficie Commerciale Vendibile complessiva del fabbricato mq 104.

1	VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 114.400,00
2	ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15%	€ 17.160,00
3	VALORE ABBATTUTO (1-2)	€ 97.240,00
4	ARROTONDAMENTO	€ 97.000,00
5	SPESE	€ 12.779,00
6	VALORE AL NETTO DELLE SPESE (4-5)	€ 84.461,00

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

Nessuno.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di **Valtopina** (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
6	236	3	A/2	1	6,5 vani	Totale: 105 Escluse aree scoperte: 98	€ 453,19
6	236	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 3				-

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

- Concessione Edilizia n. 29/90 del 18/09/1990 pratica edilizia n. 15/90, per la costruzione di un accessorio adibito a magazzino.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 18/06/1992 pratica edilizia n. 201, per la costruzione di una piccola abitazione in muratura e in elementi prefabbricati.
- Concessione Edilizia n. 15/92 del 17/06/1992 pratica edilizia n. 14/92, per Variante al progetto approvato con C.E. 29/90 del 18/09/1990.
- Concessione Edilizia n. 16/95 del 10/06/1995 pratica edilizia n. 72/93, per adeguamento statico e igienico-sanitario di una modesta abitazione..
- Concessione Edilizia n. 18/2003 del 22/05/2003 pratica edilizia n. 114/2001, per ampliamento di un edificio di civile abitazione..
- Permesso di Costruire n. 8/2007 del 14/05/2007 per ampliamento di un edificio di civile abitazione, Variante alla C.E. 18/2003.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

I beni sono occupati dagli esecutati.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune.

La corte è direttamente comunicante senza recinzioni né divisioni con i terreni di cui al lotto 3.

Occorre demolire e rimuovere alcuni manufatti nella corte, la tettoia antistante la cantina e le chiusure dei portici all'abitazione, previa presentazione di una pratica edilizia.

Gli impianti devono essere revisionati e provvisti di Dichiarazione di Rispondenza/Conformità.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI DELLA RELAZIONE](#)

5 maggio 2022

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 3 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117/2020****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Beni siti in Valtopina, loc. Balciano: n. 4 appezzamenti di terreno agricolo**

Trattasi di terreni mediamente acclivi, non recintati, non irrigui, in buona parte boschivi e per il resto attualmente non coltivati, accessibili da una strada vicinale posta a sud della proprietà.

Si precisa che uno degli appezzamenti è accessibile dalla medesima strada vicinale di cui sopra, ma solo attraversando un'altra proprietà, non pignorata (part. 52).

Superficie Commerciale Vendibile complessiva: S.C.V. = mq (1.200 + 5.010 + 2.690 + 5.440) = mq **14.340**

1	VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 14.340,00
2	ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10%	€ 1.434,00
3	VALORE ABBATTUTO (1-2)	€ 12.906,00
4	ARROTONDAMENTO	€ 12.900,00
5	SPESE	€ 329,00
6	VALORE AL NETTO DELLE SPESE (4-5)	€ 12.577,00

Estremi catastali: Catasto Terreni del Comune di Valtopina (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
6	35	Seminativo	3	1.200 mq	B54	€ 3,35	€ 5,27
6	36	Seminativo Arborato	3	5.010 mq	B54	€ 13,97	€ 20,70
6	51	Seminativo	3	2.690 mq	B54	€ 7,50	€ 11,81
6	519	Seminativo	3	5.440 mq	B54	€ 15,17	€ 23,88

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Nessuno

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

Nessuno.



ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

I beni sono occupati dagli esecutati.

La part. 51 è accessibile solo attraversando un altro immobile non pignorato (censito al NCT foglio 6 part. 52).

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI DELLA RELAZIONE.

Spoletto li, 5 maggio 2022

L'ESPERTO Geom. Diego MARCHI

