

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 181/2018 PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO TERRA CON ANNESSI FONDI E GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA UBICATA IN VIA DURANTE DORIO N. 3 COMUNE DI FOLIGNO (PG) .

LOTTO N. 2: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO PRIMO UBICATA IN VIA DURANTE DORIO N. 3 COMUNE DI FOLIGNO (PG) .

Spoletto, 12 Agosto 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 181/2018 PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] 3

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 21 Dicembre 2018 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED], esperto per l'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] rappresentata dall' [REDACTED] con studio legale a Terni contro [REDACTED], invitandomi a comparire il giorno 21 febbraio 2019 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento dell'esperto e sottoponendomi 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 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.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".

Con raccomandata ed email Pec del 15 luglio 2019 comunicavo sia ai Sigg.

[redacted] e [redacted] nonché all' Avv [redacted] per conto di [redacted] che in data 29 luglio 2019 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati.

Alla data prefissata in presenza del Sig. [redacted] rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche e la documentazione fotografica esterna ed interna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' Atto di pignoramento i beni sottoposti all' esecuzione forzata sono:

- 1) Quanto di loro spettanza (1/2 di proprietà di [redacted] e 1/2 di proprietà di [redacted] nulla escluso sull' immobile sito in Comune di Foligno (PG) Via Durante Dorio n. 3 contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 118 part. 334 (ex particella 547) subalterno 5 categoria A/3 vani 5 rendita € 387.34.
- 2) Quanto di loro spettanza (1/2 di proprietà di [redacted] 1/2 di nuda proprietà di [redacted] ed 1/2 di usufrutto di [redacted]) nulla escluso sull' immobile sito nel Comune di Foligno PG Via Durante Dorio n. 3 contraddistinto al Catasto Fabbricati detto Comune al foglio 118 particella 334 (ex particella 547) sub. 2 categoria A/3 vani 7.5 rendita € 581.01.
- 3) Quanto di loro spettanza (1/2 di proprietà di [redacted] 1/2 di nuda proprietà di [redacted] e 1/2 di usufrutto di [redacted]) nulla escluso sull' immobile sito nel Comune di Foligno PG Via Durante Dorio n. 3 contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 118 part. 334 (ex particella 547) subalterno 3 categoria C/6 mq 34 rendita € 24.58.

I beni elencati sono riferiti:

- Ad un edificio residenziale distribuito su tre livelli comprensivo del piano primo sottostrada ove sono realizzate due unità immobiliari a carattere abitativo oltre locale garage e fondi al piano interrato.

I beni sono individuati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al **Foglio 118**:

- **Particella 334 subalterno n. 2** categoria A/3 classe 4 consistenza 7.5 vani rendita 581.01 euro;
- **Particella 334 subalterno n. 3** categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq rendita 24.58 euro;
- **Particella 334 subalterno n. 5** categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani rendita 387.34 euro;

Preciso che nell' atto di Pignoramento la proprietà dei subalterni 2 e 3 del foglio 118 è così specificata " Quanto di loro spettanza (1/2 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] 1/2 di nuda proprietà di [REDACTED] e 1/2 di usufrutto di [REDACTED] ".

ma la reale intestazione è: **diritti di nuda proprietà pari a 1/1** alla Sig.ra [REDACTED] nata a Foligno il 16 marzo 1946 e **diritti di usufrutto pari a 1/1** alla Sig.ra [REDACTED] nata a Spello PG il 24 agosto 1923.

Per quanto riguarda invece il bene identificato al subalterno 5 del foglio 118 la proprietà è così riportata: **diritti di 1/2 di proprietà** dei Sigg. [REDACTED] nato a Foligno PG il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] nata a Foligno il 01 gennaio 1973.

Al fine di rappresentare meglio i beni, data la consistenza ed la disposizione dei degli stessi intendo individuare il valore economico in **n. 2 Lotti**.

LOTTO n. 1

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta da cucina, retro cucina, soggiorno due camere da letto, bagno oltre al portico ed annessi garage e fondi al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Foglio 118

- **Particella 334 subalterno n. 2** categoria A/3 classe 4 consistenza 7.5 vani rendita 581.01 euro;
- **Particella 334 subalterno n. 3** categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq rendita 24.58 euro;

LOTTO n. 2

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da cucina, soggiorno due camere da letto, bagno oltre ai terrazzi il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Foglio 118

- **Particella 334 subalterno n. 5** categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani rendita 387.34 euro;

In fede.

Spoletto, 12 Agosto 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 1** sono riferiti ad una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta cucina, retro cucina, soggiorno due camere da letto, bagno oltre al portico ed annessi garage e fondi al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

- **Foglio 118 part.**
- **Particella 334 subalterno n. 2** categoria A/3 classe 4 consistenza 7.5 vani rendita 581.01 euro;
- **Particella 334 subalterno n. 3** categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq rendita 24.58 euro;

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Foligno rientra nei Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a mantenimento residenziale a densità alta (UC/MRA).

Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE

L' unità censita al C.F. del Comune di Foligno al **foglio 118 particella n. 334 sub. 2**, è disposta su due livelli compreso il piano sottostrada ed i beni sono accessibili dalla strada Comunale Via Durante Dorio dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche al bene descritto al lotto n. 2) censita al sub. 1.

Il bene è composto da locali fondo al piano interrato ed un annesso ubicato al piano terra retrostante al fabbricato principale al quale vi si giunge dalla corte comune. Al piano terra invece vi si trova l' abitazione residenziale composta da cucina retro cucina soggiorno due camere da letto e bagno.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria e tufo ed i solai sono realizzati in latero cemento e travetti prefabbricati. L' edificio ha subito un intervento edilizio di

sopraelevazione ove è stata realizzata altra unità abitativa (descritta al lotto 2) la quale presenta una copertura in legno lamellare tavolato e soprastante soletta armata con sporto di gronda in zampini in legno.

Le pavimentazioni dei fondi e del piano terra sono realizzate in gres porcellanato con esclusione del vano soggiorno e della camera da letto effettuate rispettivamente in moquette e parquet prefinito.

La caldaia dell' unità immobiliare è installata al piano interrato, all' interno del piccolo fondo il quale allo stato attuale è utilizzato come w.c. Infatti pur constatando la destinazione d' uso come fondo nello stesso vi è stata realizzata un locale residenziale ed una zona cottura ma, per quanto riguarda il valore di mercato sarà preso in esame quello autorizzato urbanisticamente in quanto non vi è altezza minima per l' utilizzo a carattere residenziale.

Lo stato di conservazione dei beni è discreto e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Piano Terra e Primo sottostrada fg 118 part 334 sub 2				
Fondo P.T.	5,05	2.10	ovest	
Fondo P.T.	10,58	2.10	est	sufficiente
Fondo P.T.	7,58	2.10	sud	sufficiente
Fondo P.T.	12,06	2.10	sud	sufficiente
Fondo PS1	14,51	2.10	ovest	sufficiente
Fondo PS1	10,55	2.10	/	sufficiente
Fondo PS1	14.38	2.10	sud	sufficiente
Totale superficie netta	74.71 mq			
Totale superficie lorda non residenziale P.T.	38.00 mq			
Totale superficie lorda non residenziale PS1	56.00 mq			

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Piano Terra fg 118 part 334 sub 2				
Corridoio	8,38	3,10	/	sufficiente
Cucina	13,71	3.10	sud	sufficiente
Soggiorno	15,82	3.10	sud	sufficiente
Retro cucina	5,75	3.10	est	sufficiente
Camera	15,95	3.10	ovest	sufficiente
Camera	16,03	3.10	est	sufficiente
Bagno	3,84	3.10	nord	sufficiente
Portico	6.11	-	sud	sufficiente
Totale superficie netta	85.59 mq			

Totale superficie lorda residenziale	93.00 mq			
Totale superficie lorda non residenziale - Portico	6.00 mq			

Descrizione Analitica del GARAGE

L' unità censita al C.F. del Comune di Foligno al **foglio 118 particella n. 334 sub.3**, è disposta al piano sottostrada ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Durante Dorio dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche al bene descritto al lotto n. 2) censita al sub. 1. Il locale è anche comunicante con il sub. 3 motivo per cui tale superficie viene annessa insieme all' abitazione sita al piano terra.

La pavimentazione dei fondi è realizzata in gres porcellanato ed l' infisso di accesso è realizzato a due ante in alluminio.

Lo stato di conservazione del bene è discreto e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Piano Primo sottostrada fg 118 part 334 sub 3				
Garage	33,79	2,10	est	sufficiente

Totale superficie netta	33.79 mq			
Totale superficie lorda garage	40.00 mq			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate ho accertato che l' immobile non è stato oggetto di contratti di locazione e/o comodato.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Foligno posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 1, è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 304 del 14/05/1958 e successiva abitabilità n. 9523 del 29 dicembre 1958.

Successivamente è stata presentata richiesta Istanza ad eseguire l' apertura di un passo carrabile sulla recinzione esistente, posa in opera di canna fumaria esterna e realizzazione di intonaco e tinteggiatura il tutto autorizzato con Autorizzazione n. 77 del 01/03/1991 Rilasciato al Sig. [REDACTED]

Il fabbricato ha subito un intervento di sopraelevazione per la realizzazione di nuova unità immobiliare sviluppata al piano primo autorizzato con Permesso di Costruire n. 231 del 09 giugno 2004 rilasciato ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e successiva Agibilità del 23/09/2008.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione delle seguenti opere

Al piano primo sottostrada:

- Diversa destinazione d' uso dei locali autorizzati come fondo ma utilizzati come taverna. (non è possibile effettuare richiesta in sanatoria in quanto il locale non presenta altezza utile minima);
- Realizzazione di un w.c. nel fondo adiacente al garage;

Al piano Terra

- Diversa disposizione delle aperture nel locale retro cucina

Le spese ed gli oneri per l' adeguamento di tali difformità ed la presentazione delle possibili richieste in sanatoria verranno calcolate e detratte dal Valore di mercato.

Stato Civile dell'esecutato

In base all' estratto per riassunto di matrimonio rilasciato in data 30/08/2019 La Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 18 giugno 1972 con il Sig. [REDACTED] nato a Spoleto il 24/02/1943 e non ci sono annotazioni successive.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate. Faccio presente che l' intestazione catastale degli immobili è attribuita ai Sigg. [REDACTED] ma questi ultimi due soggetti sono deceduti.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

Certificato storico per immobile della particella foglio 118 part. 334 sub 2 intestato all' esecutato:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- variazione del 13/12/1990 in atti dal 07/10/1999 ampliamento - P. F. 98-99 (n. 30064.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- DIVISIONE del 31/10/2003 protocollo n. 330135 in atti dal 31/10/2003 DIVISIONE (n. 10013.1/2003)
- Variazione del 12/09/2006 protocollo n. PG0209743 in atti dal 12/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n.16619.2/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

Certificato storico per immobile della particella foglio 118 part. 334 sub 3 intestato all' esecutato:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- variazione del 13/12/1990 in atti dal 07/10/1999 ampliamento - P. F. 98-99 (n. 30064.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- DIVISIONE del 31/10/2003 protocollo n. 330135 in atti dal
31/10/2003 DIVISIONE (n. 10013.1/2003)
- Variazione del 12/09/2006 protocollo n. PG0209743 in atti dal
12/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-
ALLINEAMENTO MAPPE(n.16620.3/2006)

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

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 1 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà e delle signore [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 16 marzo 1946, per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Quanto ai diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 118 particelle 334 subalterno 2 e 334 subalterno 3, cui sono pervenuti i dati catastali precedenti, con atto di donazione rogato dal Notaio [REDACTED] il 26 maggio 1980, Repertorio 18730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 giugno 1980 ai NN.11298/8064 di formalità dai signori [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 e [REDACTED] nato a Cannara (PG) il 26 agosto 1919, i quali si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante con diritto di accrescimento fra loro. Ai signori sopra meglio generalizzati la piena proprietà di quanto donato, era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali;

Quanto ai diritti pari ad 1/1 di usufrutto di pertinenza della signora [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 118 particelle 334 subalterno 2 e 334 subalterno 4, cui sono pervenuti i dati catastali precedenti, in parte residuati dall'atto di donazione rogato dal Notaio [REDACTED] il 26 maggio 1980, Repertorio 18730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 giugno 1980 ai NN.11298/8064 di formalità; ed in parte per il diritto di accrescimento dell'usufrutto in seguito al decesso del signor [REDACTED]

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal Notaio [REDACTED] il 23 dicembre 2003, Repertorio 181908/31099, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 gennaio 2004 ai NN.9/1 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 16 marzo 1946 (per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 e [REDACTED] nato a Cannara (PG) il 26 agosto 1919 (per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto ciascuno per la complessiva somma di Euro 180.000,00 (capitale di Euro 120.000,00);
- b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio [REDACTED] il 28 settembre 2006, Repertorio 209289/35907, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 ottobre 2006 ai NN.33901/7680 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – P.I. [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 16 marzo 1946 (per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 e [REDACTED] nato a Cannara (PG) il 26 agosto 1919 (per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto ciascuno per la complessiva somma di Euro 352.500,00 (capitale di Euro 235.000,00). Si segnala che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Spoleto (PG) il 24 marzo 1943;
- c) Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 27 luglio 2018, Repertorio 886/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 ottobre 2018 ai NN.25252/17569 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 16 marzo 1946 (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ed 1/2 di nuda

proprietà), e [REDACTED] nata a Spelli (PG) il 24 agosto 1923 (per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto).

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, 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 nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2018 riportate dall' Agenzia del Territorio 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, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessiteranno di adeguato controllo e manutenzione impiantistica, si può assegnare un valore di 850.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Piano Terra mq 93.00 x 100% x 850.00 €	79 050.00 €
Valore Portico mq 6.00 x 30% x 850.00 €	1 530.00 €

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore Fondi P.T. mq 38.00 x 30% x 850.00 €	9 690.00 €
Valore Fondi PS1 mq 56.00 x 50% x 850.00 €	23 800.00 €
Valore Garage mq 40.00 x 50% x 850.00 €	17 000.00 €

Probabile Valore di Mercato.....131 070.00 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate e descritte precedentemente.

Progettazione e presentazione Sanatoria =€ 3500.00
Spese Diritti, Bolli ed Oblazione€ 2500.00

Totale detrazioni.....6 000.00 €

Valore di mercato =(131070.00 -6000.00)=.....125 070.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1

.....**125 000.00 €**
CENTOVENTICINQUEMILA/00

In fede.

Spoletto, 12 Agosto 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza - Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Richiesta Contratti di Locazione;
6. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
7. Verbale di Inizio Operazioni;
8. Estratto per Riassunto di Matrimonio;
9. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita

LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 2** sono riferiti ad una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da soggiorno cucina, due camere da letto, bagno oltre a tre terrazzi il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

- **Foglio 118**

- **Particella 334 subalterno n. 5** categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani
rendita 387.34 euro;

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Foligno rientra nei Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a mantenimento residenziale a densità alta (UC/MRA).

Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE

L' unità censita al C.F. del Comune di Foligno al **foglio 118 particella n. 334 sub. 5**, è disposta al piano primo ed accessibile dalla strada Comunale Via Durante Dorio dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti al lotto n. 1) censita al sub. 1.

Il bene è composto da locali ingresso soggiorno e angolo cottura, due camere da letto un bagno e tre terrazzi.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria e tufo ed i solai sono realizzati in latero cemento e travetti prefabbricati. L' abitazione in oggetto è stata realizzata grazie ad un intervento edilizio di sopraelevazione rispetto all' unità immobiliare descritta al lotto 1, realizzandovi una copertura in legno lamellare tavolato e soprastante soletta armata con sporto di gronda in zampini in legno.

Le pavimentazioni dei vari locali sono realizzate in parquet con esclusione dell' angolo cottura e del bagno. Gli infissi interni sono realizzati in legno mentre le persiane esterne

sono in alluminio. L' impianto termico presenta degli elementi radiatori in ogni vano ed la caldaia è installata nel terrazzo esterno accessibile dalla cucina.

Lo stato di conservazione dei beni è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Piano Terra				
Ingresso	3,43	2.80	sud	buono
Camera	14,10	2.80	sud	buono
Soggiorno	23,49	2.80	sud	buono
Disimpegno	2,31	2.80	/	buono
Bagno	6,69	2.80	ovest	buono
Camera	9,88	2.80	ovest	buono
Cucina	8,18	2.80	est	buono
Terrazzo 1	6,78	2.80	/	buono
Terrazzo 2	2,82	2.80	/	buono
Terrazzo 3	4,68	2.80	/	buono
Totale superficie netta	82.36 mq			

Totale superficie lorda terrazzi	14,28 mq			
Totale superficie lorda Abitazione	77.50 mq			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate ho accertato che l' immobile non è stato oggetto di contratti di locazione e/o comodato.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Foligno posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 1, è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 304 del 14/05/1958 e successiva abitabilità n. 9523 del 29 dicembre 1958.

Successivamente è stata presentata richiesta Istanza ad eseguire l' apertura di un passo carrabile sulla recinzione esistente, posa in opera di canna fumaria esterna e realizzazione di intonaco e tinteggiatura il tutto autorizzato con Autorizzazione n. 77 del 01/03/1991 Rilasciato al Sig. [REDACTED]

Il fabbricato ha subito un intervento di sopraelevazione per la realizzazione di nuova unità immobiliare (quella facente parte del presente Lotto) sviluppata al piano primo autorizzato con Permesso di Costruire n. 231 del 09 giugno 2004 rilasciato ai Sigg. [REDACTED] e successiva Agibilità del 23/09/2008.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione della mancata realizzazione di lucernario nel locale soggiorno. Le spese ed gli oneri per l' adeguamento di tali difformità ed la presentazione delle richieste in sanatoria verranno calcolate e detratte dal Valore di mercato.

Stato Civile dell'esecutato

In base all' estratto per riassunto di matrimonio rilasciato in data 20/08/2019 il Sig. [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 22/07/2006 e non ci sono annotazioni successive.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed 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 FOLIGNO:

Certificato storico per immobile della particella foglio 118 part. 334 sub 5 intestato all' esecutato:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- VARIAZIONE del 13/12/1990 in atti dal 07/10/1999
AMPLIAMENTO - P. F. 98-99 (n. 30064.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO
TARIFFARIO
- DIVISIONE del 31/10/2003 protocollo n. 330135 in atti dal
31/10/2003 DIVISIONE (n. 10013.1/2003)
- Variazione del 01/04/2005 protocollo n. PG0073152 in atti dal
01/04/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO
SOLARE (n. 3952.1/2005)
- Variazione del 12/09/2006 protocollo n. PG0209743 in atti dal
12/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA
IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.
16621.4/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

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

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 2 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà dei signori [REDACTED] nato a Foligno (PG) il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 01 gennaio 1973, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Quanto ai diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 21 novembre 2003, Repertorio 180841/30982, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 dicembre 2003 ai NN.35766/21953 di formalità dai signori [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 16 marzo 1946, [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 e [REDACTED] nato a Cannara (PG) il 26 agosto 1919. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Quanto ai diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà di pertinenza della signora [REDACTED], con atto di donazione rogato dal Notaio [REDACTED] il 26 maggio 1980, Repertorio 18730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 giugno 1980 ai NN.11298/8064 di formalità dai signori F. [REDACTED] nata a Spello (PG) il 24 agosto 1923 e [REDACTED] nato a Cannara (PG) il 26 agosto 1919, i quali si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante con diritto di accrescimento fra loro. Ai signori sopra meglio generalizzati la piena proprietà di quanto donato, era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali;

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal [REDACTED] il 23 dicembre 2003, Repertorio 181908/31099, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 gennaio 2004 ai NN.9/1 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – [REDACTED] e contro I [REDACTED] nato a Foligno (PG) il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 01 gennaio 1973 (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno per la complessiva somma di Euro 180.000,00 (capitale di Euro 120.000,00));
- b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio [REDACTED] il 28 aprile 2005, Repertorio 197069/33372, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 maggio 2005 ai NN.15918/3634 di formalità in favore di [REDACTED] S.p.A. con sede in Milano (MI) – [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a Foligno (PG) il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 01 gennaio 1973 (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 96.750,00 (capitale di Euro 64.500,00));
- c) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Frillici Angelo il 28 settembre 2006, Repertorio 209289/35907, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 ottobre 2006 ai NN.33901/7680 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – P [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a Foligno (PG) il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 01 gennaio 1973 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 352.500,00 (capitale di Euro 235.000,00). Si segnala che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor [REDACTED] nato a Spoleto (PG) il 24 marzo 1943;
- d) Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 27 luglio 2018, Repertorio 886/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 ottobre 2018 ai NN.25252/17569 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a Foligno (PG) il 12 dicembre 1973 e [REDACTED] nata a Foligno (PG) il 01 gennaio 1973 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno,

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, 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 nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2018 riportate dall' Agenzia del Territorio 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, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessiteranno di adeguato controllo e manutenzione impiantistica, si può assegnare un valore di 950.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Piano Primo mq 77.50 x 100% x 950.00 €	73 625.00 €
Valore Terrazzi mq 14.30 x 30% x 950.00 €	4 075.50 €

Probabile Valore di Mercato.....77 700.50 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate e descritte precedentemente.

Progettazione e presentazione Sanatoria =€ 2000.00

Spese Diritti, Bolli ed Oblazione€ 1200.00

Totale detrazioni.....3 200.00 €

Valore di mercato =(77700.50 -3200.00)=.....74 500.50 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 2

74 500.00 €

SETTANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 12 Agosto 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

10. Documentazione Fotografica;
11. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
12. Estratto per Riassunto di Matrimonio
3. Atto di Provenienza - Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Richiesta Contratti di Locazione;
6. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
7. Verbale di Inizio Operazioni;
9. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta cucina, retro cucina, soggiorno due camere da letto, bagno oltre al portico ed annessi garage e fondi al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG)

Comune di FOLIGNO

- **Foglio 118 part.**

- ***Particella 334 subalterno n. 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 7.5 vani rendita 581.01 euro;***
- ***Particella 334 subalterno n. 3 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq rendita 24.58 euro;***

Valore di mercato LOTTO n. 1

.....**125 000.00 €**
CENTOVENTICINQUEMILA/00

lotto n. 2 costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da soggiorno cucina, due camere da letto, bagno oltre a tre terrazzi il tutto sito nel Comune di Foligno Via Durante Dorio n. 3 meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

- **Foglio 118**

- **Particella 334 subalterno n. 5 categoria A/3 classe 4 consistenza 5**
vani rendita 387.34 euro;

Valore di mercato LOTTO n. 2

.....**74 500.00 €**
SETTANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00

Valore Totale LOTTI 1 + 2 **199 500.00 €**

CENTONOVANTANOVEMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 12 Agosto 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi