

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.182/2013**

Promossa da


**ITALFONDIARIO SPA MANDATARIA DI CASSE DI  
RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA**

Contro

Giudice dell'Esecuzione **Dr. SIMONE SALCERINI**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Paolo Fioretti con Studio i n Spoleto Via Pietro Conti nc.27, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 1139, essendo stato nominato Esperto per la procedura di cui sopra, è a riferire quanto segue:

A seguito delle notifiche al debi  allegano in copia), non si è potuto procedere al sopralluogo per la redazione della perizia. Comunque vi sono stati colloqui telefonici mediante i quali ho potuto concordare il primo sopralluogo e successivamente i seguenti alla presenza dell'interessato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione si compone di più piani (pt- 1°- 2°- 3°- 4°). Trattasi un più vasto complesso immobiliare sito nel centro storico dell'abitato di Cannara. Come tutti i fabbricati dei centri stoici, esso ha una caratteristica molto particolare che lo rendono molto gradevole alla visione. Esso è realizzato in pietra e da un lato si affaccia sulla Via Baglioni mentre dal lato opposto vi si accede tramite un cortile



condominiale interno al quale si accede dalla via pubblica Via Reverberi retrostante il fabbricato.

Attualmente le porzioni di fabbricato oggetto di stima sono così composte:

1) N.C.E.U. Foglio 20 particella 432/sub. 20 piano terra e primo:  
**piano terra** : piccolo portico, due legnaie, due fondi e cantina (attualmente parte del piano è adibito almeno per l'arredamento a cantina rustica). Infatti vi sono soffitti a volta a mattoni in gran parte a faccio vista ed in parte in legno epianelle. Comunque tutti i pavimenti sono in cotto antico. Vi si può accedere sia dal cortile condominiale che dalla Via Baglioni;

**piano primo** al quale si accede dal piano terra tramite una scala interna e dal cortile condominiale interno tramite rampa di scale esterna e loggia coperta, si compone di due sale, camera, cucina, pranzo, due bagni, disimpegno ed ampio terrazzo. Esiste una notevole scala interna che metteva in comunicazione il piano primo con il piano secondo, ma attualmente è chiusa (almeno apparentemente) per creare la separazione delle Unità immobiliari di cui si dirà in appresso.

2) N.C.E.U. Foglio 20 particella 432/sub. 16 piano primo

Vano uso salone al quale si accede dalle scale che portano dal piano primo al piano secondo della Unità Immobiliare che verrà descritta di seguito ed inoltre dall'appartamento descritto al n° 1. Quindi non ha accesso diretto e privato dalla via pubblica o da parti condominiali. Tale Unità Immobiliare inoltre risulta intestata



a

diritti indivisi pari

to a Cannara il 21/04/1951.

Quindi tale vano non è di esclusiva proprietà dell'esecutato.

3) N.C.E.U. Foglio 20 particella 432/sub.21 p.1° - p. 2° - p. 3° - p.4°.

Al piano secondo troviamo un vano uso ingresso con scale che portano al piano secondo. Tale ingresso si raggiunge dalla via pubblica Via Baglioni tramite una scala aperta che si adagia su un caratteristico arco a mattoni.

**Al piano secondo al quale** si accede dal piano primo tramite rampa di cui sopra descritta, si trovano una cucina, pranzo-soggiorno, studio, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e terrazzo.

**Al piano terzo** si trovano due ampie soffitte in gran parte con altezza superiore al m. 1,50 che raggiungono i m. 3,65.

**Al piano quarto** si trova un ampio terrazzo con bella vista sul territorio e fabbricati circostanti.

Naturalmente per raggiungere il terzo e quarto piano si utilizzarono scale interne al fabbricato.

Le varie porzioni di fabbricato risultano molto diverse tra di loro in fatto di rifinitura e manutenzione. Infatti il piano primo doveva essere una vecchia abitazione padronale con caratteristiche antiche così come l'arredamento e la vastità degli ambienti ed i materiali messi in opera. Prova ne è l'ampia e mastodontica scala di comunicazione estremamente bella che si trova nella sala che attualmente come già detto ora è chiusa a



livello del piano secondo per poter separare le due unità immobiliari. Inoltre le pareti ed il soffitto della predetta sala e della camera hanno i soffitti decorati e pavimenti in cotto antico. La sala risulta con soffitto in legno e piastrelle. Il tutto come già detto in un ambiente raffinato e di livello superiore. Anche la scala che porta dal piano primo al secondo è antica con gradini in marmo. I piani superiori invece sembrano ristrutturati recentemente e presentano caratteristiche nettamente differenti con il piano primo, anche se sono stati posti in opera materiali di prima qualità ed adattati all'ambiente circostante. Infatti si trovano dei vani pavimentati in parquet e gli altri in greès di qualità.

Tutti gli impianti (gas, elettrico, idrico, riscaldamento con produzione di acqua calda) sono presenti e funzionanti.

In considerazione di quanto sopra descritto e dal sopralluogo effettuato si può ben affermare che gli immobili oggetto di esecuzione sono in ottimo stato sia per i materiali messi in opera che di manutenzione. Tutto ciò meglio risulta dall'allegata documentazione fotografica.

C'è da considerare inoltre che l'immobile è situato in pieno centro storico e quindi molto appetibile sia per la collocazione che per la grandezza degli immobili e la loro caratteristica.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cannara come segue:

- Appartamento con fondi p.t – p.1°.

Foglio 20 particella 432/sub.20 Categoria A/2 classe 2 vani catastali 9,5 rendita €. 613,29



- Appartamento p.1°- p.2°- p.3°- p.4° Foglio 20 particella 432/sub.21 Categoria A/2 classe 2 vani catastali 8 rendita €. 516,46.

**L'intestazione catastale è la seguente:**

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale.

Per quanto riguarda l'individuazione catastale essa **NON** corrisponde ai dati presenti nel pignoramento e quindi per la vendita all'asta. Infatti vengono indicati i seguenti dati catastali: Foglio 20 Particella 432/ su. 13 vani 18 rendita €. 1.162,03.

**A spiegazione di quanto avvenuto si espone quanto segue:**

- Il subalterno 13 della particella 432 è stata **SOPPRESSA** in data 03/07/2014 e la sua soppressione ha generato i nuovi subalterni a seguito di **DIVISIONE** e cioè:
- Foglio 20 Particella 432 sub. 20 e 21 che individuano oggi la proprietà sopradescritta di [REDACTED]
- La necessità di questa divisione e quindi del nuovo accatastamento deriva dal fatto che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] quali hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] nara, hanno presentato Ricorso per separazione consensuale dei coniugi in data 12 Giugno 2014 avanti al Tribunale di Spoleto. In data 08 Ottobre 2014 il Tribunale di Spoleto ha emesso un Decreto di Omologazione per la separazione consensuale dei coniugi con condizioni concordate dalle parti che tra gli altri riporta al n°



2 “..... Il Sig. [REDACTED] eduto a frazionare la casa coniugale in due Unità abitative come da progetto che si allega, e che costituisce parte integrante della presente separazione. Alla [REDACTED] assegnato il piano primo risultante dal predetto frazionamento della casa coniugale, con ingresso autonomo da Via Reverberi....”.

- Pertanto la Unità immobiliare subalterno 20 dovrebbe essere assegnata al con [REDACTED] e se nel decreto di omologazione parla dell'assegnazione solo del piano primo e non anche del piano terra, anche se formano una unica Unità Immobiliare.
- A causa di ciò, che spiega le ragioni per cui l'immobile è stato frazionato e diviso in due Unità Immobiliari, si procederà comunque alla valutazione degli immobili valutando separatamente il piano primo da quello del piano terra e naturalmente del piano secondo-terzo e quarto a parte. Nel caso che si ritenesse di unificare il piano terra con il primo come dalle planimetrie del subalterno 20, basterà sommare le due valutazioni – piano terra e piano primo.

#### INDAGINI IPOTECARIE

Da accertamenti aggiornati alla data odierna, non risultano, oltre al pignoramento di cui alla presente esecuzione, altri aventi diritto inseriti e/o altri movimenti.

#### REGOLARITA' URBANISTICA



Trattasi di un vecchissimo fabbricato di oltre cento anni e quindi senza necessità di titoli abilitativi mentre da contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cannara si è potuto appurare che la ristrutturazione è stata effettuata a seguito dei danni subiti dal fabbricato a causa del terremoto del 1997 e seguenti, autorizzati con D.I.A. dell'11 Agosto 2000 prot. n°7094 mentre, secondo sempre l'ufficio, non necessitano titoli abilitativi per la suddivisione delle unità Immobiliari. Vi è una altra pratica edilizia autorizzata che riguarda solamente un locale al piano terra da adibire a centro sociale e per il quale esiste un certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti., cosa che non ci sono per il rimanente fabbricato

#### VALUTAZIONE

In base ai prezzi di mercato vigenti nella zona per immobili simili sia per giacitura, consistenza e stato di manutenzione, si può redigere la seguente valutazione tenendo conto di tutti i fattori positivi e negativi sopra esposti nonché del periodo di difficoltà economica che ha ridotto sensibilmente i prezzi di mercato degli immobili.

Si valuta quindi l'immobile considerando la misura delle superfici al lordo delle murature in quanto consente di inglobare in esse anche i relativi aspetti da applicare all'immobile e pertanto si avrà:

**1) LOCALI PIANO TERRA CUCINA RUSTICA E FONDI**

part. 432/sub.20/parte

mq. 264,52 x €/mq. 350,00 =

**€. 92.582,00**



2) **APPARTAMENTO PIANO PRIMO** part. 432/sub. 20 /

parte

mq. 223,96 x €/mq. = €. 1.050,00 = €. 235.158,00

**TERRAZZO PIANO PRIMO**

mq. 31,82 x €/mq 550,00= €. 17.501,00

**TOTALE €.252.659,00**

**TOTALE CON LE VOCI 1 E 2 RIUNITE UNITA'**

**IMMOBILIARE SUBALTERNO 20 €. 345.241,00**

3) **APPARTAMENTO AL PIANO 2° - 3° e 4° part.**

**432/sub.21**

mq. 264,52 x €/mq. 1.150,00 = €. 304.198,00

**TERRAZZI PIANO SECONDO E QUARTO**

mq. 38,40 x €/mq. 650,00 = €. 24.960,00

**SOFFITTE PIANO TERZO**

mq. 110,46 x €/mq. 350,00 = €. 38.661,00

**TOTALE €. 367.819,00**

**TOTALE COMPLESSIVO €. 713.060,00**

**RIEPILOGO**

**LOTTO n° 1**



APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON FONDI E CANTINA  
RUSTICA DI CUI AI n° 1-2 AL PIANO TERRA DISTINTO AL  
N.C.E.U. **FOGLIO 20 PARTICELLA 432/SUB. 20** CATEGORIA A/2  
CLASSE 2 VANI 9,5 RENDITA €. 613,29

**VALORE COMPLESSIVO EURO 345.241,00**

Nel caso che si dovesse scorporare il piano primo da quello terreno  
l'individuazione catastale dei due lotti è da fare in quanto fanno parte di  
una sola Unità Immobiliare e quindi si dovrebbe procedere al frazionamento  
della stessa.

Comunque i valori suddivisi sono:

<b>PIANO TERRA</b>	<b>€. 92.582,00</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>€. 252.659,00</b>

**LOTTO n.° 2**

APPARTAMENTO CON SOFFITTE E TERRAZZI POSTI AL PIANO  
SECONDO, TERZO E QUARTO DISTINTO AL N.C.E.U. AL  
FOGLIO 20 PART. 432/SUB. 21 CATEGORIA A/2 CLASSE 2 VANI 8  
RENDITA €. 516,46.

**VALORE COMPLESSIVO €. 367.819,00**

**VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO FABBRICATO  
OGGETTO DI STIMA:**

<b>LOTTO n° 1</b>	<b>€. 345.241,00</b>
<b>LOTTO n° 2</b>	<b>€. <u>367.819,00</u></b>



Dichiarazione protocollo n. PG0186292 del 03/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cannara

Via Costanza Baglioni

civ. SNC

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Perugia

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 20  
 Particella: 432  
 Subalterno: 21

Compilata da:  
 Paucchi Enrico

Iscritto all'albo:  
 Geometri

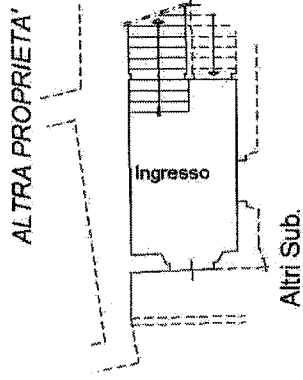
Prov. Perugia

N. 01355

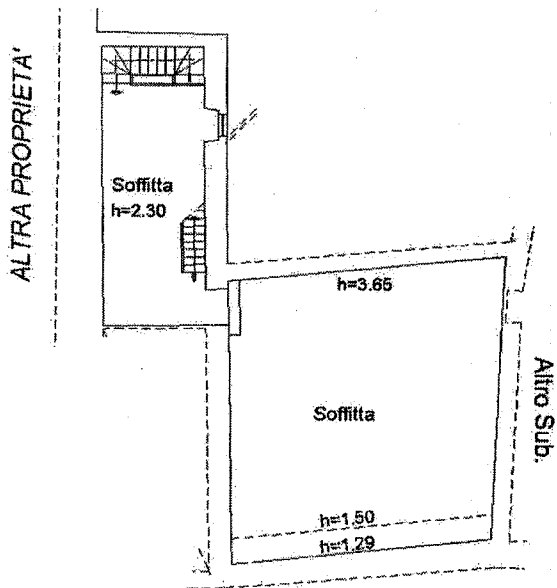
Scheda n. 1

Scala 1:200

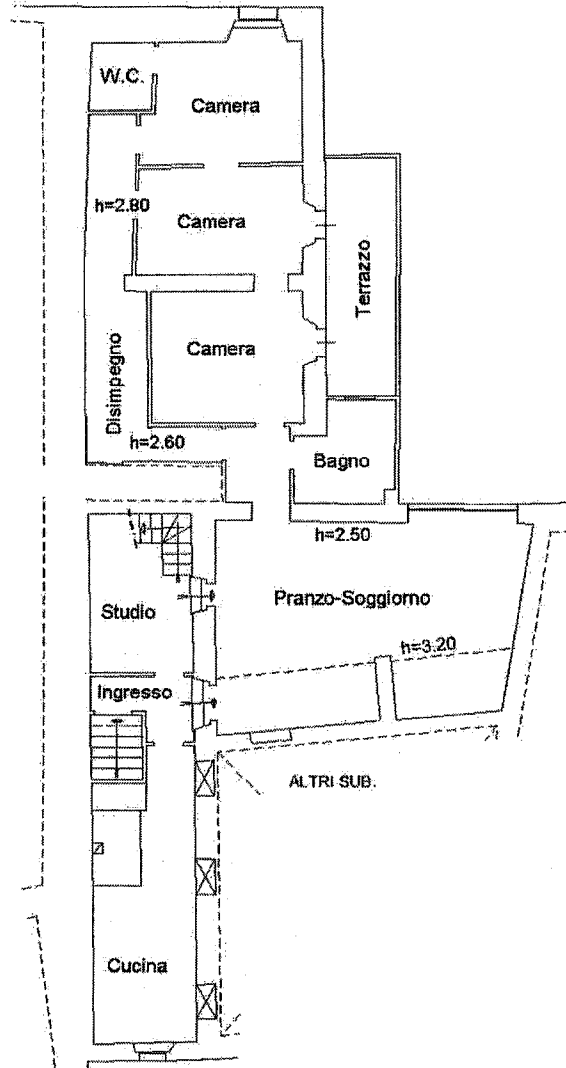
Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/06/2017 - Comune di CANNARA (6009) - Foglio: 20 Particella: 432 - Subalterno 21 - VIA COSTANZA BAGLIONI SNC piano: 1-2-3-4;



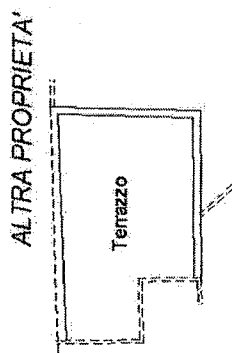
PIANTA PRIMO PIANO



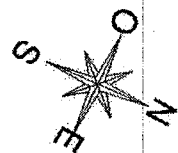
PIANTA PIANO TERZO



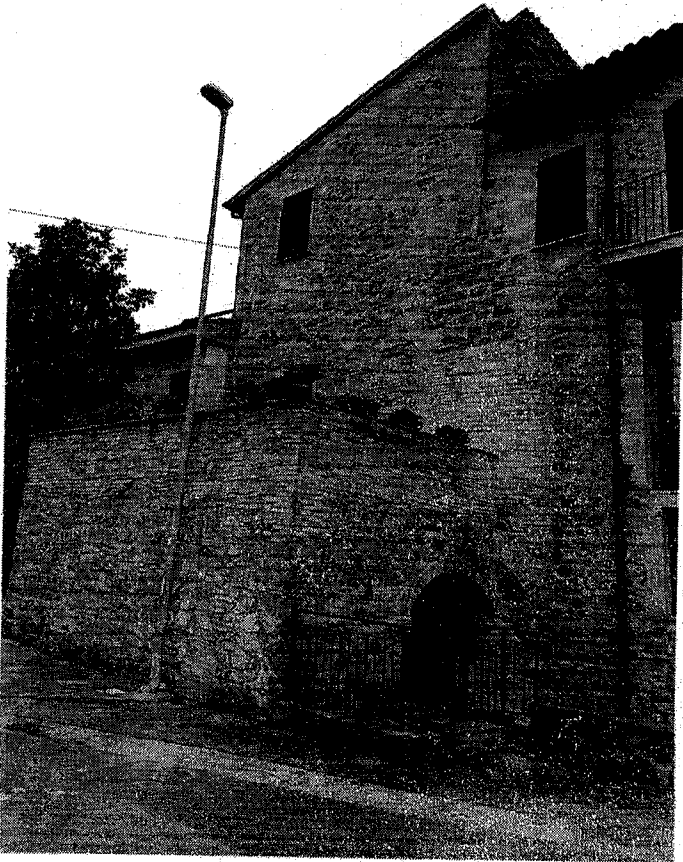
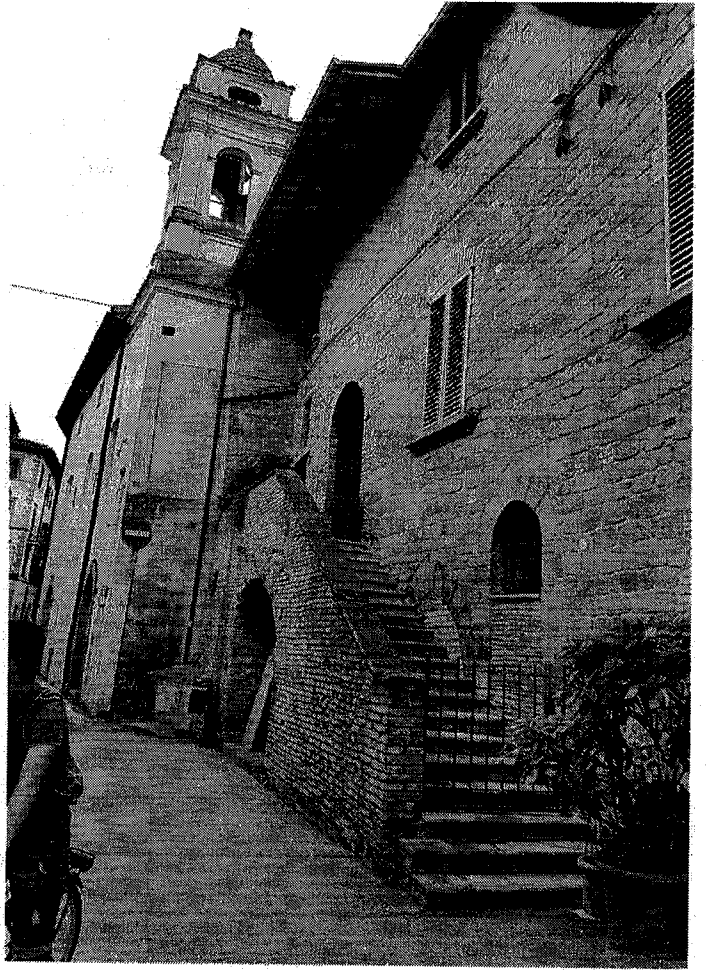
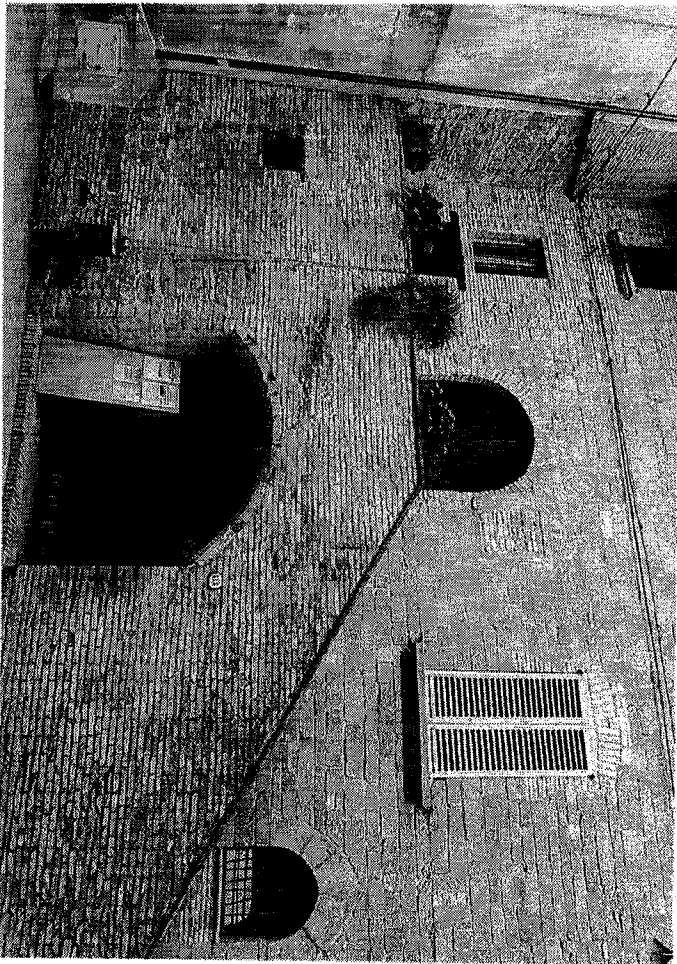
PIANTA SECONDO PIANO

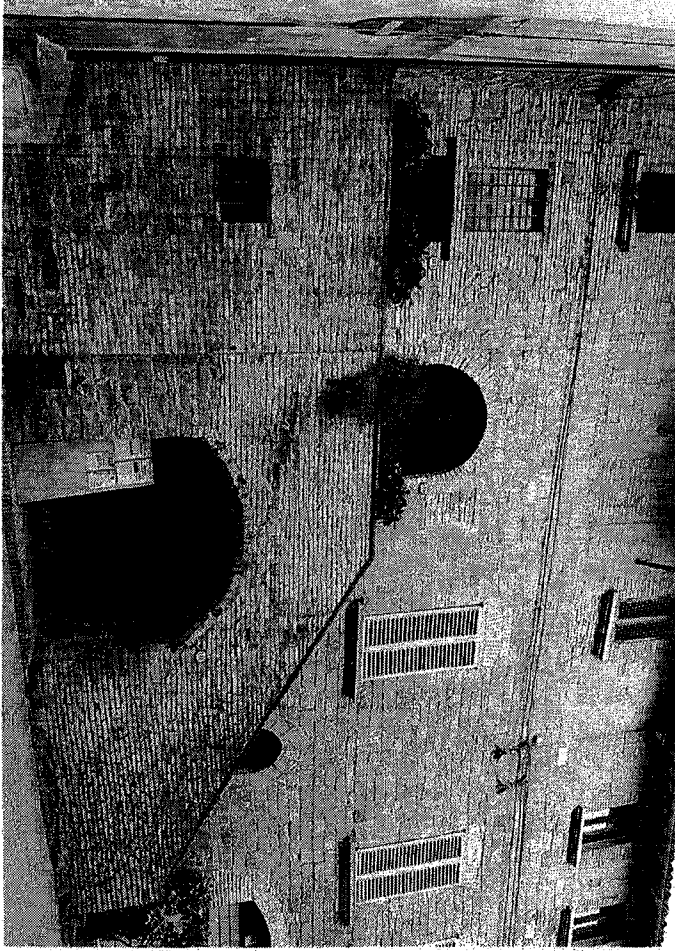
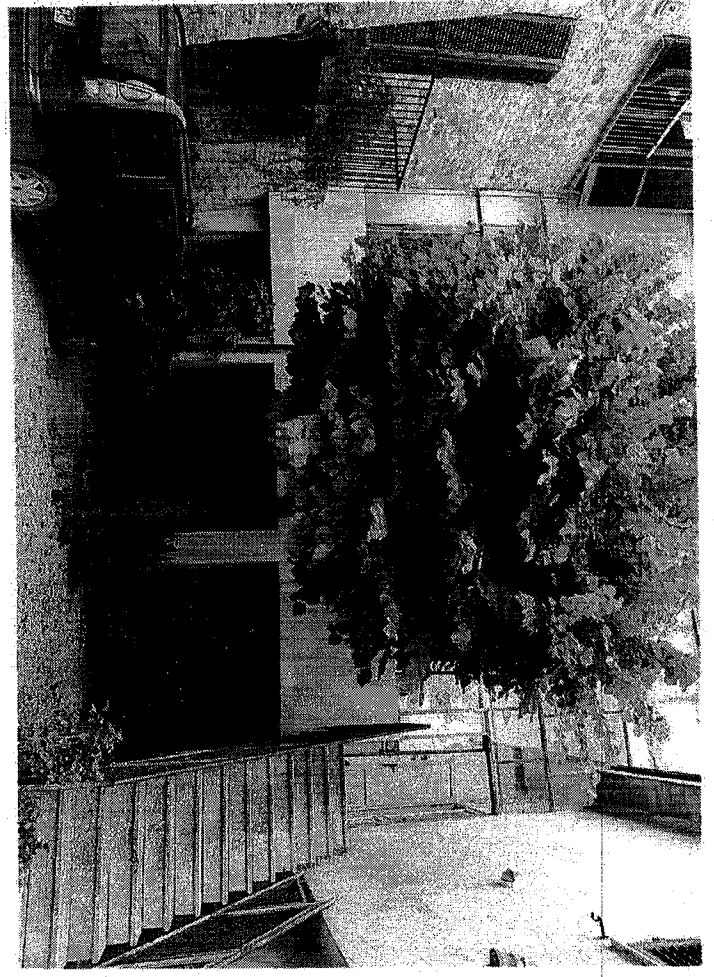
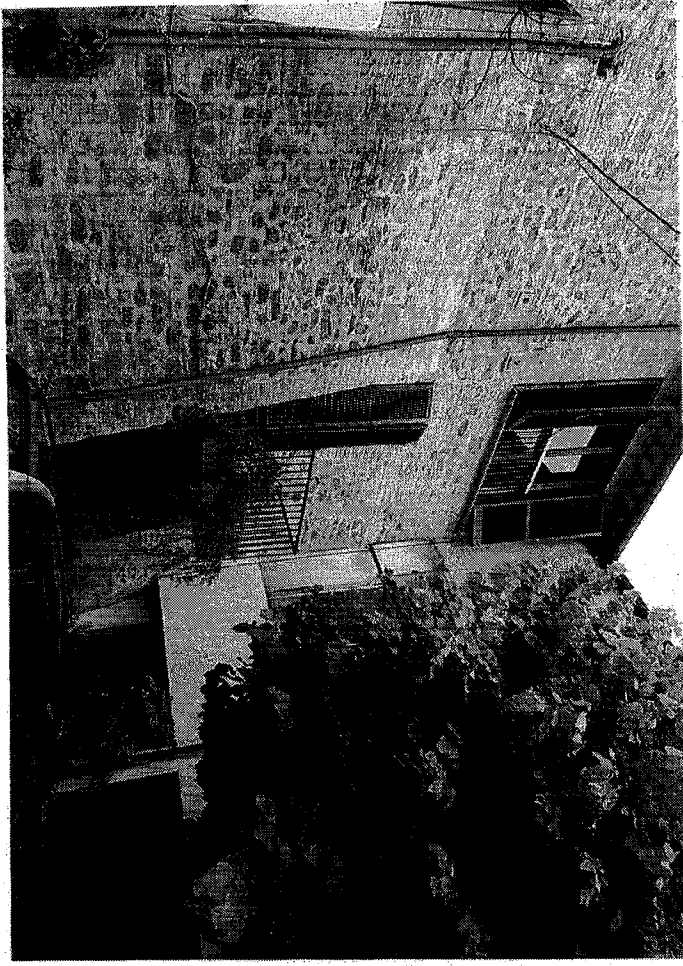


PIANTA PIANO QUARTO



Ultima Planimetria in atti





**TOTALE**

**€. 713.060,00**

**Diconsi arrotondato = SETTECENTOTREDICIMILA/00 =**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi.

Il C.T.U.

Geom. Paolo Fioretti

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Planimetria catastale dell'intero complesso
- 4) Estratto di mappa
- 5) Visure catastali
- 6) Visure catastali storiche
- 7) Schede per autorizzazioni D.I.A. ( Denuncia Inizio Attività)
- 8) Elaborati per detta autorizzazione
- 9) Elaborati per il cambio di destinazione d'uso di un locale e relativo certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti
- 10) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
- 11) Ispezioni ipotecarie aggiornate sino al 20 Giugno 2017
- 12) Ricorso per separazione consensuale dei coniugi avanti al Tribunale di Spoleto
- 13) Decreto di omologazione del Tribunale di Spoleto con allegati
- 14) Spese catastali ed ipotecarie
- 15) Spese raccomandate



Dichiarazione protocollo n. PG0186292 del 03/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cannara

Via Giuseppe Reverberi

civ. SNC

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 432  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Pauochi Enrico

Iscritto all'albo:  
Geometri

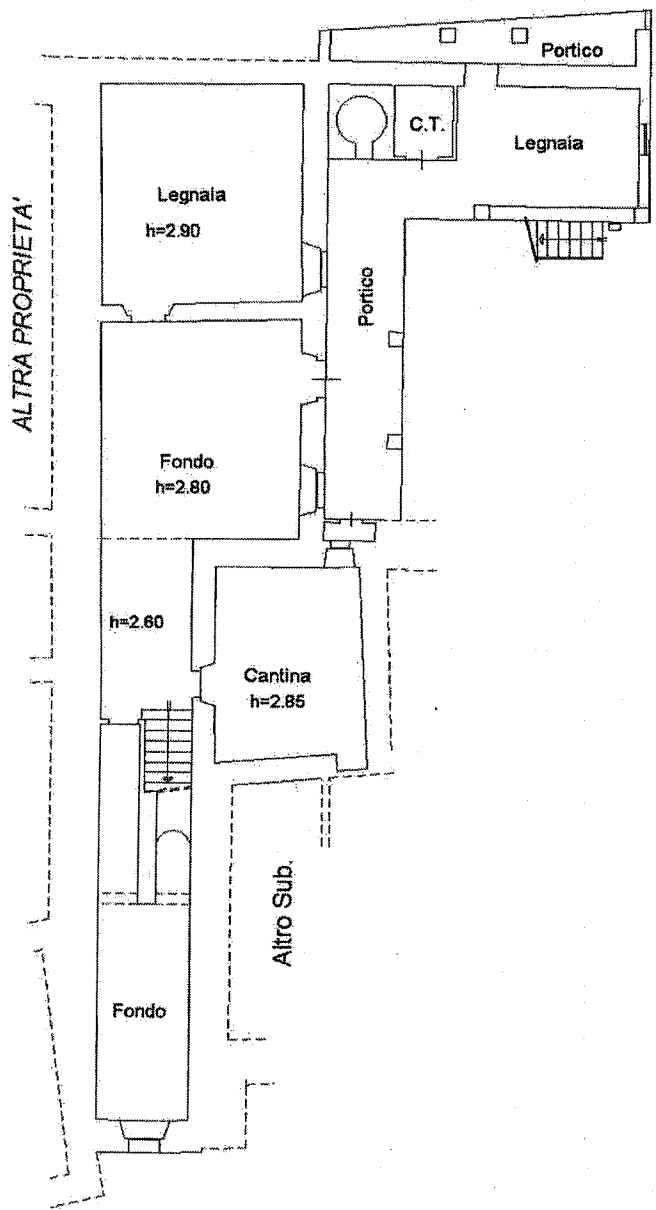
Prov. Perugia

N. 01355

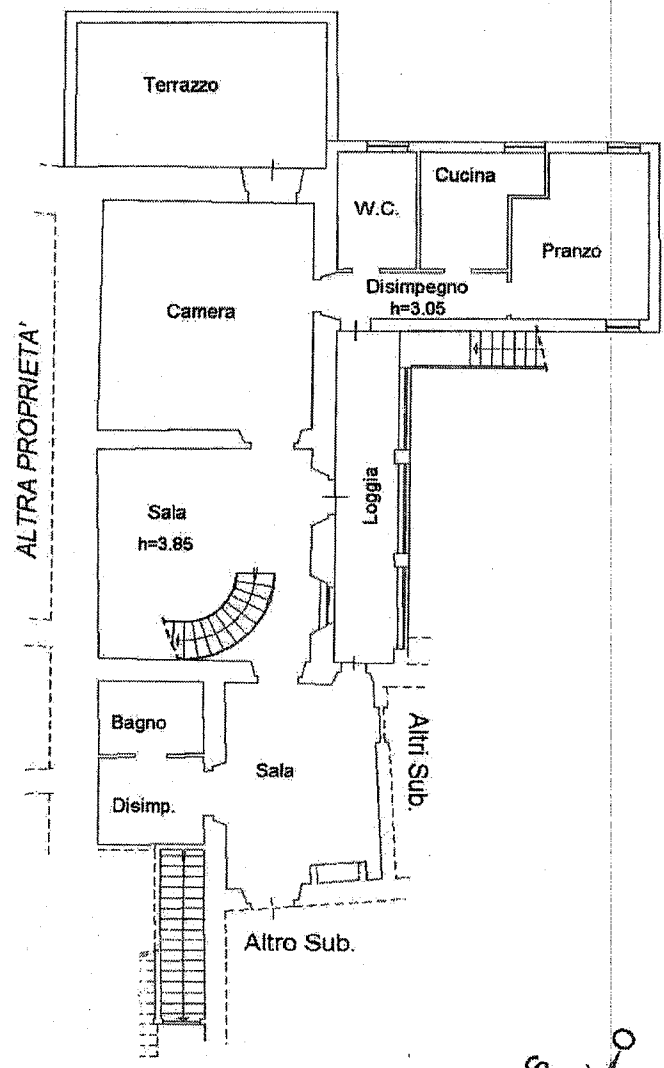
Scheda n. 1

Scala 1:200

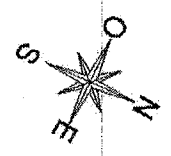
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2017 - Comune di CANNARA (B009) - Foglio 20 Particella 432 - Subalterno 20 - VIA GIUSEPPE KEVERBERI SNC piano: 1-1;



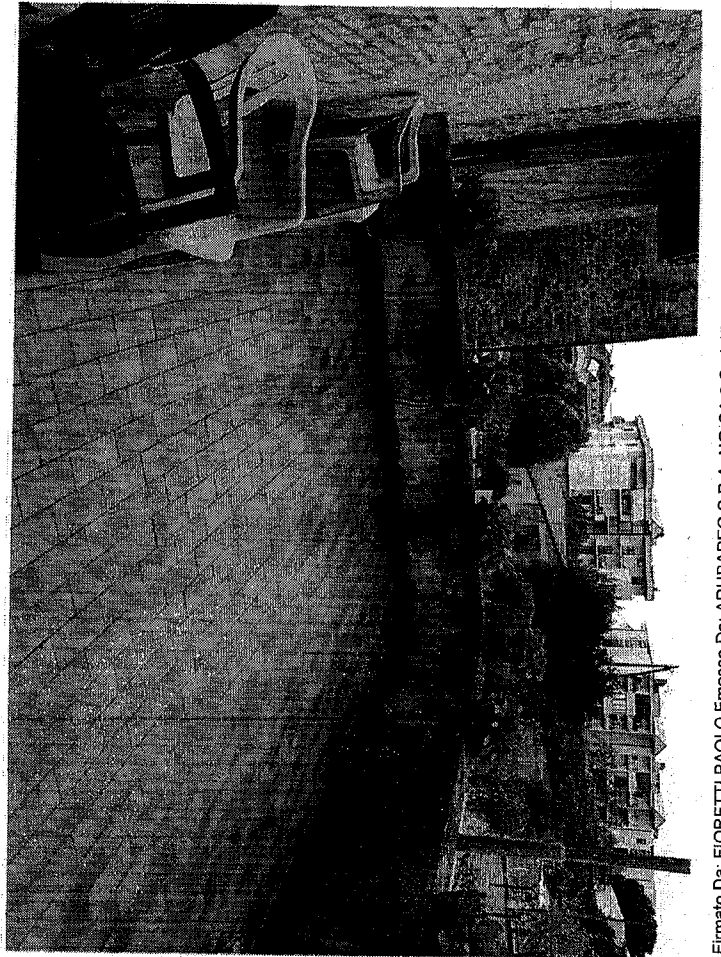
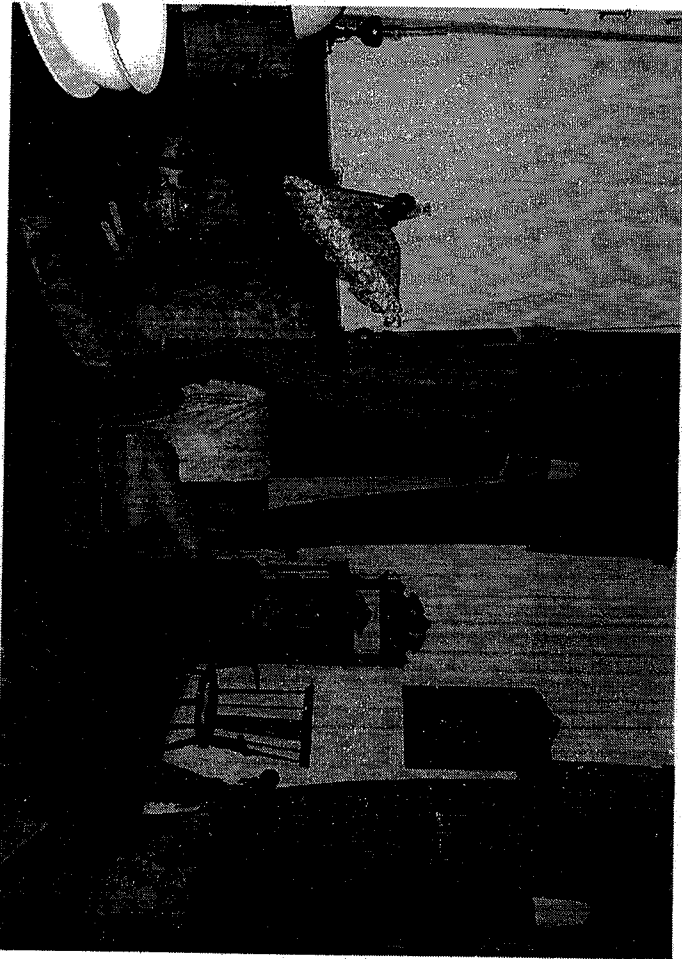
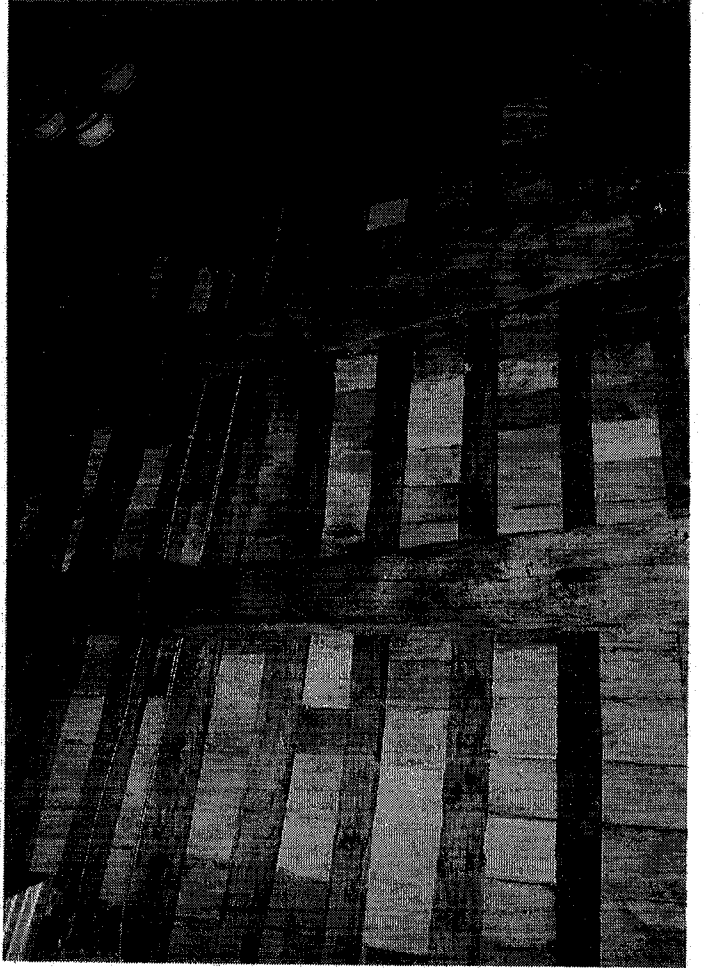
PIANTA PIANO TERRA

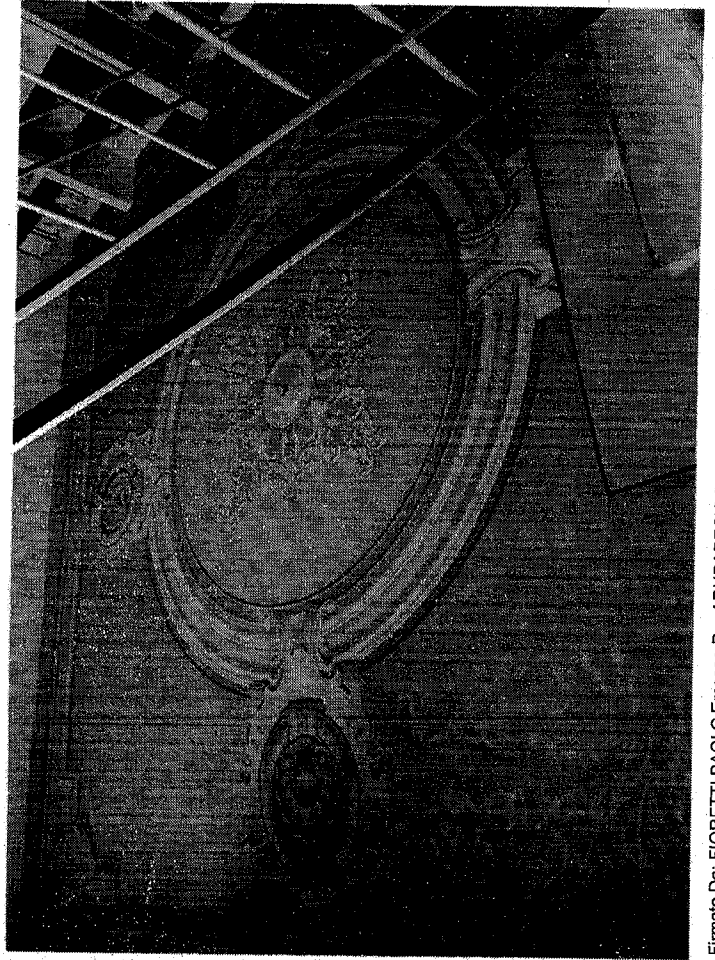
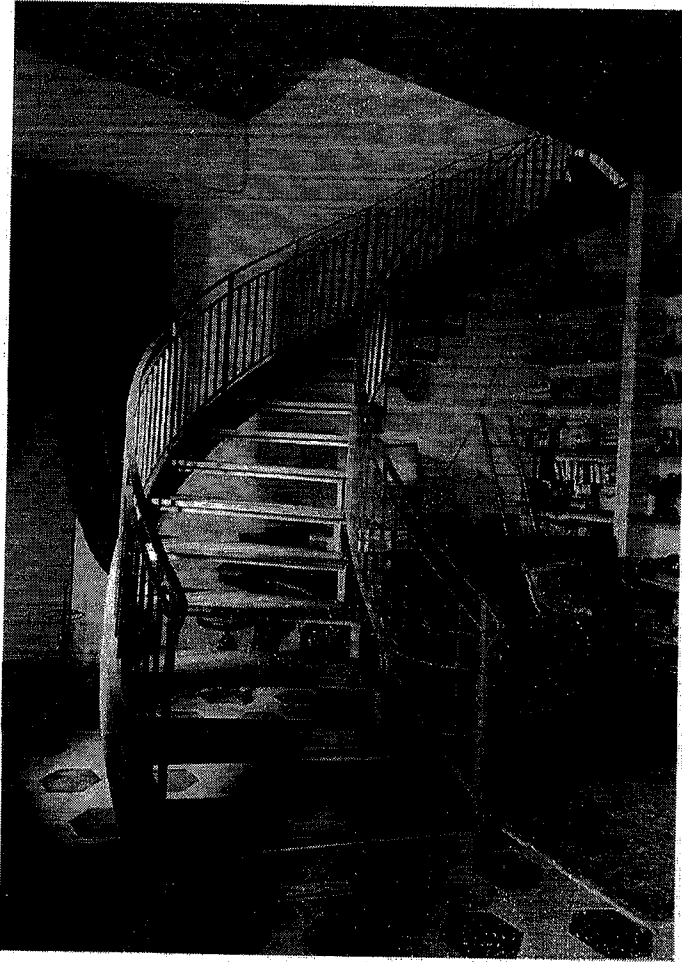
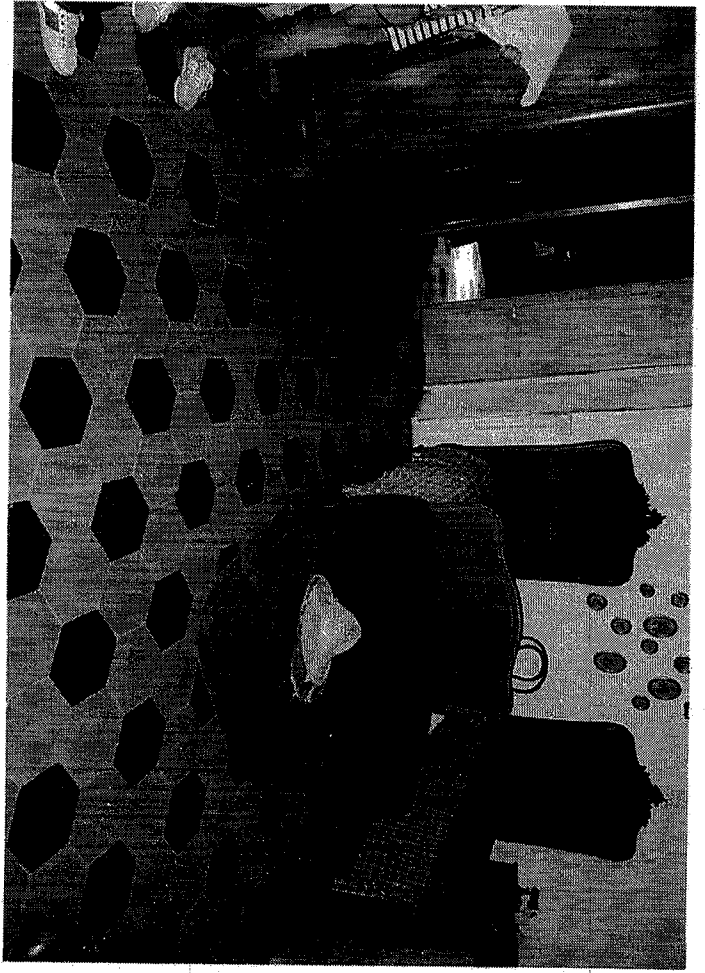
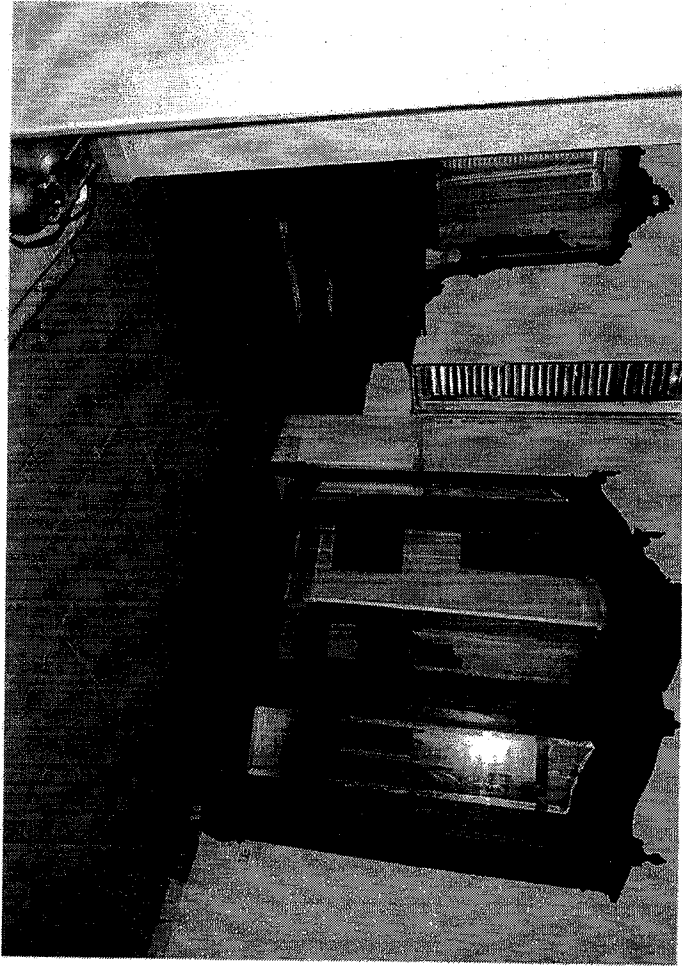


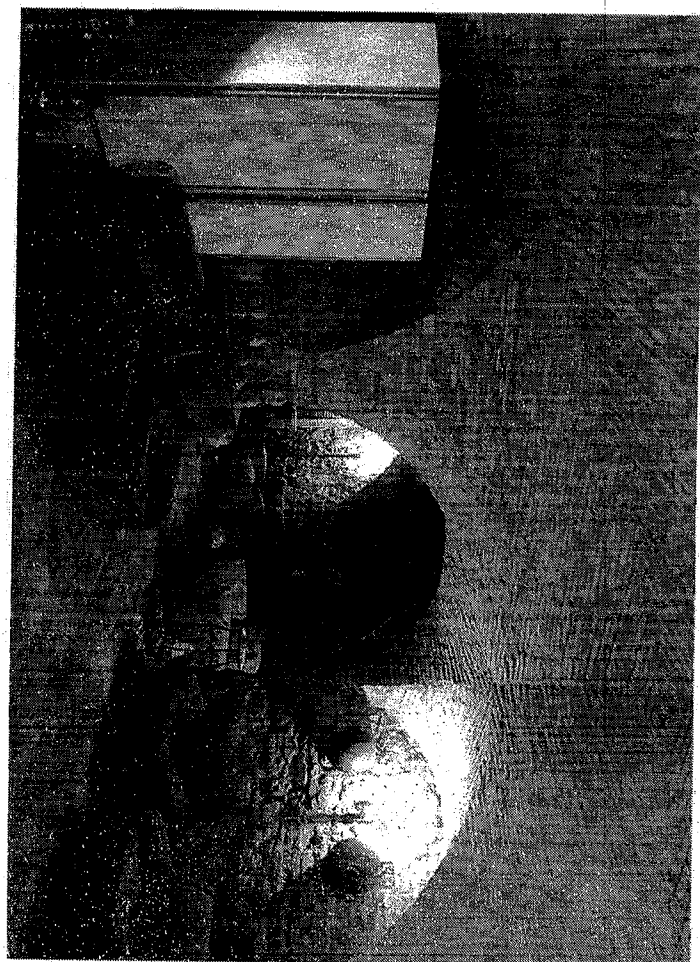
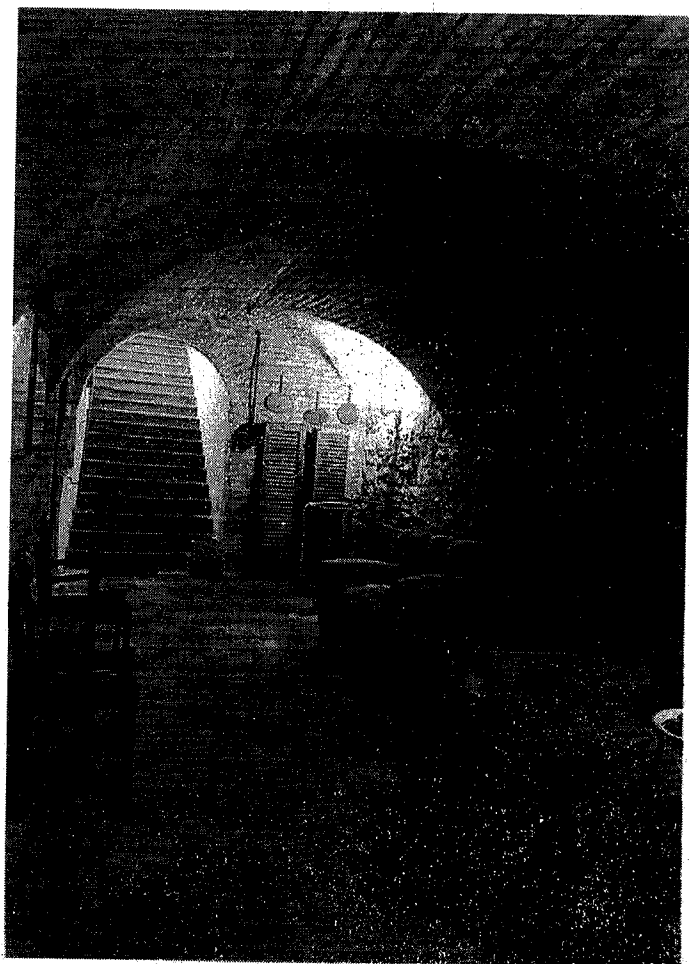
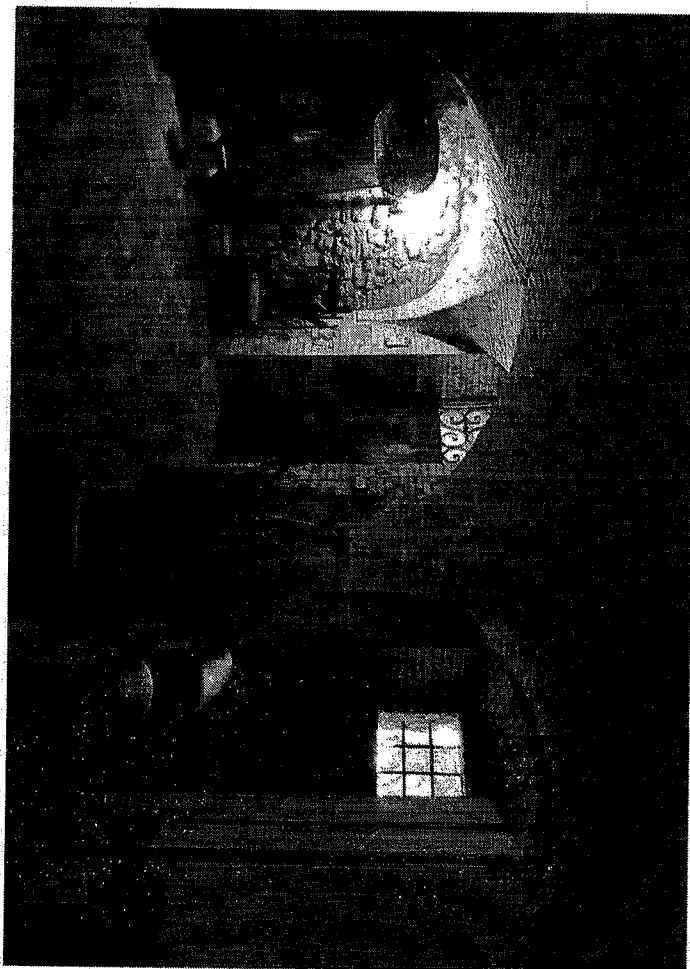
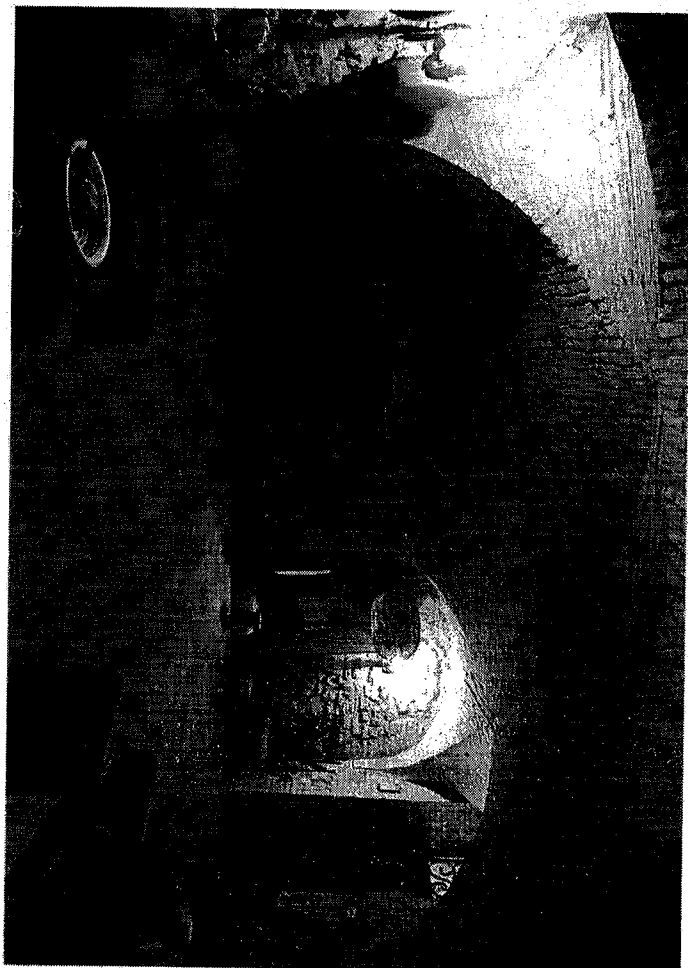
PIANTA PRIMO PIANO



Ultima Planimetria in atti







Firmato Da: FIORETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e546f5e6b7c77bedf2366e4aa9da3b5



