

STUDIO TECNICO
Geom. Stefano Lattanzi
06049 - Spoleto (PG) via Nursina n. 19
mail - PEC – stefano.lattanzi@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare promossa dalla **Banca UNICREDIT s.p.a.** nei confronti
dell' [REDACTED] **(R.G.E n. 22/2019)**

* * * * *

Giudice dell'esecuzione: Dott. Simone Salcerini

* * * * *

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 02.05.2019, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito di fronte al Giudice dell'esecuzione Dott. Salcerini Simone, ho dato inizio alle operazioni peritali studiando i fascicoli di causa e predisponendo i necessari controlli ed accessi.

Con comunicazione datata 22.05.2019, si comunicava alle varie figure interessate sia debitorici che creditorici, che in data 29.05.2019 alle ore 17.00 p.m., si sarebbe proceduto all'accesso per effettuare le necessarie verifiche sull'immobile oggetto del presente procedimento.

A detto appuntamento si è presentato l'Avv. [REDACTED] curatore dell'eredità giacente, che ha permesso l'accesso all'unità immobiliare e i relativi rilievi metrici e fotografici.

Tale attività è evidenziata come la porzione immobiliare citata nel pignoramento sia solo una parte di un immobile avente consistenza più estesa.

Pertanto si era concordato con il curatore di procedere all'allineamento corretto della proprietà sia da un punto di vista dei passaggi di proprietà, attraverso la redazione della denuncia di successione, oltre che provvedere agli atti di aggiornamento catastali, (DOCFA) per correttamente rappresentare la proprietà interessata dalla procedura.

Le vicende legate al COVID hanno praticamente immobilizzato le operazioni peritali. Ad oggi si è proceduto (da parte del curatore) alla redazione ed inoltro della Denuncia di Successione, che ha allineato i titoli, mentre non risulta ancora evasa la pratica di aggiornamento degli atti catastali, (denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica della consistenza immobiliare visionata) che risulta come già detto diversa come consistenza e disposizione rispetto allo stato reale dei luoghi così come rappresentato graficamente tramite rilievo, che allego alla presente sotto la lettera "E".

Si evidenzia in questa prima parte, che a seguito di accesso presso i competenti uffici del Comune di Sant'Anatolia di Narco, lasciando poi gli approfondimenti alla specifica parte amministrativa, che l'immobile, ove è inserita l'unità immobiliare interessata dal presente procedimento, è gravato da una ordinanza di inagibilità per



danni causati dal terremoto del 2016, e che pertanto la porzione immobiliare è interessata e fa parte dalla pratica di riparazione/miglioramento sismico del danno di cui alla documentazione che allego alla presente sotto la lettera "D".

Quesiti posti dal Giudice

- Verifichi, prima di ogni 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 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;
- 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..);
- Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.c.);
- Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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;
- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficiale 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.);
- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;
- Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;

- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- 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 d'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;
- Alleghi, 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;

- 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, propone 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;

- 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;
- Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Relazione Illustrativa e di Stima

L'immobile oggetto della presente consulenza, è una porzione di fabbricato abitativo posta al piano primo, di un edificio plurifamiliare composto da altre unità immobiliari abitative, il tutto sito all'interno dell'abitato della Località di Grotti, ricadente nel territorio del Comune di Sant'Anatolia di Narco (PG) a mezza costa montana, di una vallata laterale della Valnerina, sul lato che confina con il Comune di Spoleto.

Detta frazione prevalentemente residenziale, è un aggregato prevalentemente sparso facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della strada provinciale Nursina che collega proprio la città di Spoleto con la Vanerina in corrispondenza dell'abitato di Piedipaterno.

L'abitato risulta servito ed usufruisce di tutti i necessari servizi sia a livello di mezzi pubblici, che di pubbliche reti di distribuzione e servizi.





La porzione immobiliare in esame, è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967.

Successivamente la porzione di proprietà oggetto della presente, (subalterno n. 7) è stata acquistata dall'esecutato a seguito di sottoscrizione di rogito notarile di compravendita a firma notaio Marco Ciotola del 08.09.2010.

Nell'insieme l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare d'interesse della presente, risulta costituito complessivamente da tre livelli di piano, seminterrato, terreno e primo, con due lati in aderenza ad altre unità immobiliari.

La struttura portante è in muratura, con finitura esterna ed interna con intonaco.

Il tetto è a falde inclinate con più falde di pendenza, con manto di copertura tradizionale a coppi.

La porzione immobiliare d'interesse, che è una parte di un appartamento più ampio, ha accesso dal soggiorno di un altro subalterno, al quale si accede da una scala esterna indipendente, scoperta e a rampa unica.

Detta scala raggiunge un pianerottolo esterno che funge anche da pianerottolo d'arrivo al portone d'ingresso dell'appartamento nella sua interezza.

L'appartamentino è composto complessivamente da una stanza ingresso - soggiorno - cucina, una camera e un bagno, al livello terreno/rialzato, oltre a due camere con un locale disimpegno e bagno al piano primo / sottotetto così come rappresentato nell'allegata planimetria che rappresenta l'immobile a seguito dell'effettuato rilievo, in cui si è evidenziata la consistenza e posizionamento della porzione oggetto del presente procedimento immobiliare. (allegato "E")

Il collegamento tra i due livelli avviene attraverso la percorrenza di una scala interna che parte dalla cucina e arriva al piano primo.

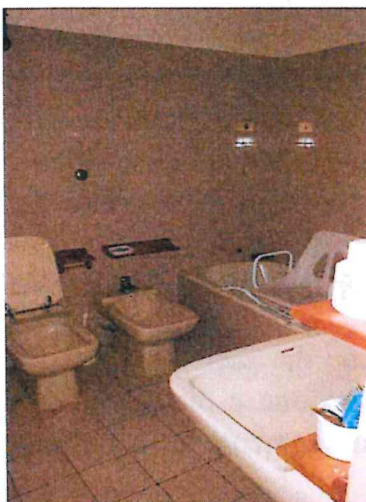
Internamente l'appartamento risulta in normale stato di manutenzione, con impiantistica funzionante anche se di non recente realizzazione e bisognosa di una revisione generale, con i pavimenti e i rivestimenti in elementi di monocottura risalenti agli anni 70'/80'.

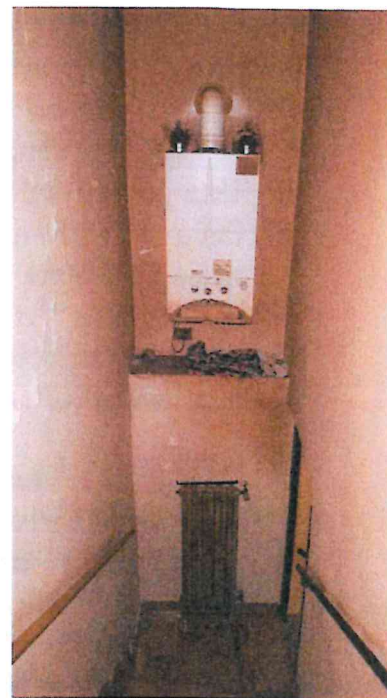


La porzione immobiliare, indipendentemente dal terremoto risulta non abitata.



Le stanze risultano tinteggiate, con gli infissi esterni costituiti da finestre in legno con vetro semplice, dotate di persiane sempre di legno. Internamente le porte (bussole) sono sempre di legno a specchio unico di semplice fattura.





L'eventuale futuro acquirente dovrà provvedere alla revisione / adeguamento di quanto esistente per poter certificare i suddetti impianti.

Identificazione catastale dei beni immobili visionati oggetto del pignoramento

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con i passaggi della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

“a) Porzione di fabbricato, appartamento, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant’Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7 – Fraz. Grotti – categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17.”

Per quanto riguarda la porzione immobiliare sopra citata e descritta, oggetto del presente provvedimento, subalterno n. 7, esso perviene al Sig. [REDACTED]



nato [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di sottoscrizione di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco repertorio n. 1672/1361 del 02.09.2010 in cui il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED], che accetta ed acquista i diritti di piena proprietà un immobile identificato catastalmente al comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7.

La copia della nota di trascrizione del rogito notarile di compravendita viene allegata sotto la lettera "B", mentre la documentazione catastale ove viene riportata la denuncia di variazione che crea la porzione immobiliare d'interesse viene allegata sotto la lettera "C".

Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento

Di seguito si riportano gli estremi dell'immobile citato nell'atto di pignoramento,

- **Immobile sito nel Comune di Sant'Anatolia di narco al Foglio 5 P.la 47 sub. 7 – categ. A/3, classe 2 – vani 2,5, R.C. Euro 126,53."**

Dalla consultazione della documentazione catastale oggi agli atti (vedi allegato "C") l'immobile è oggi identificato sempre al Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio 5 P.la 47 sub. 7 – categ. A/3, classe 2 – vani 2,5, R.C. Euro 126,53."

A causa del decesso dell'esecutato avvenuta in data 28.12.2013 attualmente la proprietà è passata nella disponibilità della [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito di apertura di successione in morte del Sig. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] denuncia di Successione in forma telematica presentata dall'Avv. [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED]. (allegata in copia sotto la lettera "B")

Pertanto ad oggi la porzione immobiliare interessata dal pignoramento è catastalmente correttamente identificata, anche se la consistenza dell'immobile visionato e rappresentato all'interno del quale vi è la porzione oggetto del presente pignoramento, oggi agli atti è errata, in quanto l'appartamento è molto più grande ed è la somma del subalterno n. 6 e n. 7, così come desumibile dall'elaborato planimetrico dell'immobile che si allego sotto la lettera "C".

Tale situazione dovrà essere valutata dalla procedura, che dopo tutte le verifiche di legittimità del caso, dovrà procedere alla correzione del pignoramento e successivo atto di aggiornamento catastale (fusione dei due subalterni n.ri 6 e 7 per poter trasferire una unità immobiliare funzionale e accessibile, in quanto il solo sub. 7 così com'è, è accessibile attraverso la percorrenza del soggiorno interno del subalterno 6 oltre che essere da sola, una porzione di unità immobiliare non funzionale.

Pertanto, a parere dello scrivente prima di un trasferimento della proprietà si dovrà procedere a dette correzioni aggiustamenti.

Inoltre si sottolinea come oggi la proprietà è nella disponibilità della CURATELA [REDACTED] con sede in [REDACTED], nella persona dell'Avv. [REDACTED]

Cronistoria dei passaggi di proprietà



La proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento, perviene all'esecutato a seguito di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco repertorio n. [redacted] del [redacted] in cui il Sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] vende al Sig. [redacted] che accetta ed acquista i diritti di piena proprietà su un immobile identificato catastalmente al Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7.

A seguito del decesso dell'esecutato, la proprietà è oggi nella disponibilità della [redacted] con sede in [redacted] nella persona dell'Avv. [redacted]

I vari passaggi sono illustrati nell'allegata relazione notarile e dall'estratto delle note di trascrizione / iscrizione di cui alla documentazione allegata alla lettera "A".

Conformità urbanistica degli immobili

Per quanto concerne la conformità urbanistica della porzione immobiliare oggetto della presente, l'edificio viene dichiarato esistente antecedentemente al 01.09.1967. (così come indicato nel titolo di proprietà)

Successivamente l'edificio subisce interventi edilizi di riparazione dei danni conseguenti agli eventi sismici del 1997, delle lavorazioni edili eseguite in forza di una DIA N. 33/2004 del 11.10.2004.

L'accesso e la consultazione di detto atto amministrativo, evidenzia uno stato di difformità rispetto a quanto dal sottoscritto C.T.U. visionato durante l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Infatti le planimetrie di progetto descrivono al primo e secondo livello la porzione immobiliare visionata evidenziando delle difformità rispetto all'esistente limitatamente al piano nel progetto definito (primo Livello) che si possono riassumere in:

la presenza di due aperture interne su due diversi muri portanti, ed una diversa suddivisione degli spazi interni.

Infatti come facilmente riscontrabile dal confronto tra la situazione reale e la situazione di progetto, è come se la originaria proprietà del Sig. [redacted] si fosse fusa con le due stanze confinanti (sub 7) acquistate nel 2010 dal Sig. [redacted] con il rogito notaio Marco Ciotola precedentemente citato. (vedi Planimetria di confronto allegata sotto la lettera "E")

Tale situazione fa sì che si debba procedere alla sanatoria di detta situazione urbanistica, resa possibile (visto l'aspetto strutturale e le difformità in genere) proprio dalla presenza di una pratica per la riparazione dei danni subiti dall'edificio, causati del terremoto nel 2016 e ad oggi in fase di definizione, che renderebbe possibile la sanatoria delle difformità anche strutturali.

Infatti attualmente l'immobile nella sua interezza, è interessato da un progetto di riparazione del danno a causa degli eventi sismici dell'anno 2016 che hanno interessato l'area, e che hanno portato all'emissione di una ordinanza da parte del Comune di Sant'Anatolia di Narco n. 31 del 22.04.2017. (che si allega in copia "D")



I condomini hanno affidato in data 15.09.2017 incarico professionale ad un tecnico che sta procedendo all'inoltro delle pratiche per l'ottenimento del contributo pubblico per la riparazione del danno.

La documentazione amministrativa viene allegata sotto la lettera "D".

Relazione di Stima

Nella di seguito illustrata relazione di stima, ho considerato l'unità immobiliare nella sua interezza e non il solo subalterno n. 7 che da solo risulta non funzionante da un punto di vista abitativo, e praticamente inaccessibile.

Infatti l'unità immobiliare nella sua interezza ha un valore sia commerciale che funzionale, mentre la sola porzione subalterno 7 non ha praticamente valore.

Preciso che la porzione non citata nel pignoramento subalterno n. 6, non è stata oggetto di approfondimento da parte del sottoscritto CTU, ma considerata solo come superficie funzionale, visto lo sviluppo dell'unità immobiliare nella sua interezza.

Pertanto ho proceduto nell'interesse generale, a provvedere ad una stima che desse anche un punto di riflessione sul tutto, ottenendo quanto di seguito illustrato:

L'immobile oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento allo stato attuale è una porzione immobiliare abitativa posta al piano terreno/rialzato e primo di un fabbricato su più livelli di piano, sito nella località di Grotti nucleo abitativo sito nel territorio del Comune di Sant'Anatolia di Narco.

Alla data odierna viste le richieste del mercato immobiliare e la modesta consistenza della porzione immobiliare in esame, ritengo opportuno creare un unico lotto di vendita, comprendente l'intera consistenza visionata.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detto immobile, è stato quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

Stima del lotto di vendita

Porzione immobiliare abitativa posta al piano primo, censito al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7, categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17., oltre al subalterno n. 6".

Superficie utile (residenziale piano terreno/rialzato e primo)

circa mq. 90,00 x €/mq 600,00 =

€ 54.000,00

**"Valore commerciale della porzione immobiliare abitativa visionata
allo stato attuale € 54.000,00"**

"Diconsi Euro Cinquantaquattromila/00"

Formazione dei lotti di vendita

Vista la consistenza dell'immobile e il suo sviluppo planimetrico, in considerazione del mercato immobiliare attuale, si è provveduto a formare un unico lotto di vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro riassuntivo.

Lotto da porre in vendita (dopo gli aggiornamenti della procedura)

porzione immobiliare abitativa, appartamento, su due livelli di piano, terreno rialzato e primo di un edificio sito in Sant'Anatolia di Narco loc. Grotti, composto da cucina -



soggiorno, tre camere da letto e due bagni, il tutto collegato da una scala interna, censito al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.IIa n. 47 subalterno n. 7 categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17, e subalterno n. 6. Confini – Pubblica via, [redacted], salvo altri.

"Valore totale del lotto allo stato attuale € 54.000,00"

"Diconsi Euro Cinquantaquattromila/00"

Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà

Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "A"

La proprietà del bene oggetto della presente procedura, subalterno n. 7, perviene all'esecutato a seguito di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco di Spoleto repertorio n. [redacted] del [redacted].
Copia della nota di trascrizione e del rogito notarile vengono allegate sotto la lettera "B".

Iscrizione – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario datata 02.09.2010 – iscritta con nota n. 4 al Registro Particolare n. 903 Registro generale n. 4406 notaio Ciotola Marco rep. 1673/1362 del 08.09.2010 – Unicredit [redacted] nei confronti di (omissis) e del Sig. [redacted] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
- **Foglio n. 5 particella 47 sub. 7**

Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili datato 28.01.2019 rep. n. 68, Tribunale di Spoleto nei confronti del Sig. [redacted] per diritti di proprietà pari ad 1/1 per immobile sotto identificato, iscritto con nota n. 2 del 06.02.2019 alla CC.RR.II. di Spoleto sul registro particolare al n. 333 e sul registro generale al n. 451, promosso dalla [redacted] nei confronti del Sig. [redacted] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
Foglio n. 5 particella 47 sub. 7

Tutte le note di trascrizione o iscrizioni sopra riportate e/o elencate sono visibili nella documentazione ipo catastale allegata ai fascicoli del pignoramento o se qui non presenti, all'interno dell'allegato "A" della presente relazione.

Conclusioni

Allo stato attuale, l'immobile oggetto del presente provvedimento immobiliare (subalterno n. 7) risulta intercluso e di scarso valore immobiliare, e comunque così come è non commerciale.



Come invece relazionato e valutato, aggiunto al resto dell'unità immobiliare assume altra connotazione come unità funzionale ed abitativa, ottenendo pertanto anche da un punto di vista commerciale, un bene trasferibile.

Restando a disposizione della procedura per integrazioni o modifiche a quanto illustrato.

Documentazione allegata alla presente

- Copia della raccomandata di comunicazione di inizio operazioni peritali

Allegato "A" - Copia delle visure della conservatoria aggiornate

Allegato "B" - Copia della nota di trascrizione e del rogito notarile di acquisizione della proprietà, oltre che della denuncia di successione del Sig. [REDACTED]

Allegato "C" - Copia delle visure e della planimetria catastale

Allegato "D" - Copia della documentazione amministrativa

Allegato "E" - Planimetria dello stato attuale dell'immobile

- **Nota spese ed onorari**

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto
Spoleto, li 12.08.2021



Il C.T.U.

Geom. Stefano Lattanzi



STUDIO TECNICO
Geom. Stefano Lattanzi
06049 - Spoleto (PG) via Nursina n. 19
mail - PEC – stefano.lattanzi@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Perizia di stima

A corredo dell'esecuzione immobiliare promossa dalla **Banca UNICREDIT s.p.a.** ora **PRISMA SPV srl** nei confronti della [REDACTED], procedimenti riuniti **R.G.E n. 22/2019 e R.G.E. n. 53/2022**

* * * * *

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

* * * * *

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 27.07.2022, trasmessa per via telematica, nella quale veniva richiesta deposito relazione integrativa avente per oggetto i beni non ancora stimati e pignorati nella procedura riunita.

A seguito di varie problematiche sia personali che inizialmente in merito alla mancata ricezione della posta elettronica (?) nel mese di Marzo 2023, ho dato inizio alle operazioni peritali studiando quanto oggetto della presente integrazione, oltre che ripartire da quanto già evaso e depositato, provvedendo a consultare e scaricare dal fascicolo telematico quanto ritenuto d'interesse.

Si è provveduto inoltre a produrre tutta la documentazione ipo-catastale aggiornata ed aggiuntiva per la redazione della nuova relazione d'indagine e di stima dei riuniti provvedimenti.

Le risultanze di quanto sopra brevemente descritto viene di seguito illustrato.

Premessa

Le attività già svolte, avevano evidenziato come la porzione immobiliare citata nel pignoramento (Foglio n. 5 particella n. 47 subalterno n. 7) era solo una parte di un immobile avente consistenza più estesa.

Pertanto il creditore ha provveduto ad ampliare il pignoramento (n. 383 del 21.04.2022) anche al subalterno n. 6 (intestata catastalmente alla [REDACTED] [REDACTED]) della particella n. 47, che insieme al subalterno n. 7, identificano la totalità della consistenza immobiliare visionata, e a suo tempo rilevata, componente l'unità immobiliare in uso al Sig. [REDACTED]

Si evidenzia in questa prima parte, che a seguito di accesso presso i competenti uffici del Comune di Sant'Anatolia di Narco, lasciando poi gli approfondimenti alla specifica parte amministrativa, che l'immobile, ove è inserita l'unità immobiliare interessata dal presente procedimento, è gravato da una ordinanza di inagibilità per danni causati dal terremoto del 2016, e che pertanto la porzione immobiliare è



interessata e fa parte dalla pratica di riparazione/miglioramento sismico del danno di cui alla documentazione già depositata nella precedente consulenza.

Quesito posto dal Giudice dell'esecuzione

Il G.E. nell'ordinanza datata 27.07.2022, chiede che il C.T.U. depositi relazione integrativa avente per oggetto i beni non ancora stimati pignorati nella procedura riunita, pertanto provvederò a seguire di massima i quesiti tipo delle esecuzioni immobiliari, anche per la nuova porzione d'interesse della stima riunita, ad integrazione e completamento di quanto già depositato.

Quesiti tipo

- Verifichi, prima di ogni 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;
- 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;
- 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.);
- Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.c.);
- Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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;
- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficiale 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.);
- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



- 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;
- Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 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 d'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;
- Alleghi, 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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 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, 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;

- 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, propone 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;

- 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;
- Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Relazione Illustrativa e di Stima

L'immobile oggetto della presente consulenza, è (complessivamente) una porzione di fabbricato abitativo posta al piano terreno/rialzato, e primo di un edificio plurifamiliare composto da altre unità immobiliari abitative, il tutto sito all'interno dell'abitato della Località di Grutti, ricadente nel territorio del Comune di Sant'Anatolia di Narco (PG) a mezza costa montana, di una vallata laterale della Valnerina, sul lato che confina con il Comune di Spoleto.

Detta frazione, prevalentemente residenziale, è un aggregato composto da edificato prevalentemente sparso, facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della strada provinciale Nursina, che collega proprio la città di Spoleto con la Valnerina in corrispondenza dell'abitato di Piedipaterno.

L'abitato risulta servito ed usufruisce di tutti i necessari servizi sia a livello di mezzi pubblici, che di pubbliche reti di distribuzione.

La porzione immobiliare in esame, è stata edificata anteriormente al 1° Settembre 1967.

Successivamente la porzione di proprietà oggetto della presente, composta dai subalterni n.ri 6 e 7, della particella n. 47, perviene alla proprietà esecutata, per quanto attiene il subalterno n. 7, tramite rogito notarile di compravendita a seguito di sottoscrizione (dell'esecutato) di rogito notarile di compravendita a firma notaio Marco Ciotola del 08.09.2010.





Per quanto attiene invece il subalterno n. 6, esso è pervenuto nella disponibilità della [REDACTED], a seguito dell'apertura della successione del Sig. [REDACTED] stesso, Denuncia di successione n. 19 vol. 88888 rep. 257419 del 17.09.2019. (nota allegata sotto la lettera "A")

Nell'insieme l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare d'interesse della presente, risulta costituito complessivamente da tre livelli di piano, seminterrato, terreno e primo, con due lati in aderenza ad altre unità immobiliari.

La struttura portante è in muratura, con finitura esterna ed interna con intonaco.

Il tetto è a falde inclinate con più falde di pendenza, con manto di copertura tradizionale a coppi.

La porzione immobiliare d'interesse, (subalterni n.ri 6 e 7) è una porzione immobiliare abitativa, appartamento, che ha accesso da una scala in muratura esterna, che da' al portone d'ingresso, che consente l'accesso al soggiorno dello stesso.



L'appartamentino è composto complessivamente da una stanza ingresso - soggiorno - cucina, una camera e un bagno, al livello terreno/rialzato, oltre a due camere con un locale disimpegno e bagno al piano primo / sottotetto così come rappresentato nell'allegata planimetria che rappresenta l'immobile a seguito dell'effettuato rilievo, in cui si è evidenziata la consistenza dei due subalterni oggi riuniti, (che combacia con le planimetrie catastali dei due subalterni citati) oggetto del presente procedimento immobiliare. (planimetrie del rilievo e planimetrie catastali allegato "B")

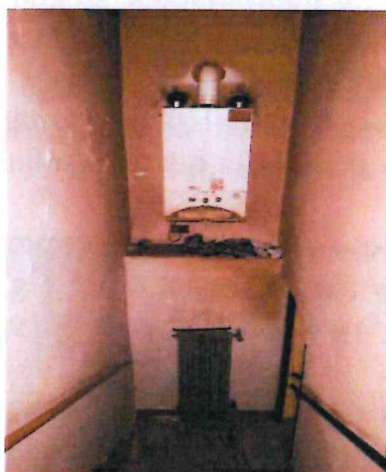
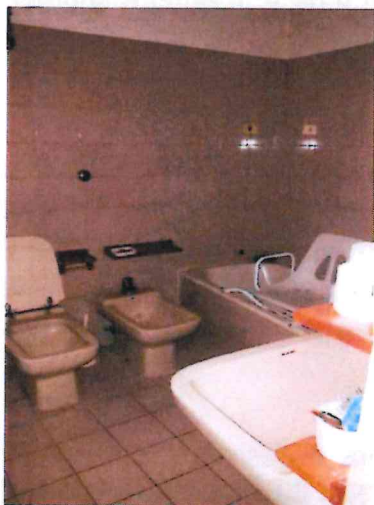
Il collegamento tra i due livelli avviene attraverso la percorrenza di una scala interna che parte dalla cucina e arriva al piano primo.

Internamente l'appartamento risulta in normale stato di manutenzione, con impiantistica funzionante anche se di non recente realizzazione e bisognosa di una revisione generale, con i pavimenti e i rivestimenti in elementi di monocottura risalenti agli anni 70'/80'.

La porzione immobiliare, indipendentemente dai danni del terremoto del 2016, risulta non abitata.



Le stanze risultano tinteggiate, con gli infissi esterni costituiti da finestre in legno con vetro semplice, dotate di persiane sempre di legno.
Internamente le porte (bussole) sono sempre di legno a specchio unico di semplice Fattura.



Il futuro acquirente dovrà provvedere alla revisione / adeguamento di quanto esistente per poter certificare i suddetti impianti.

Identificazione catastale dei beni immobili visionati oggetto del pignoramento

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con i passaggi della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nei pignoramenti:

“a) Porzione di fabbricato abitativo, appartamento, posto all'interno di un edificio plurifamiliare, sito in comune di Sant'Anatolia di Narco, loc. Grutti distinto al Catasto Fabbricati del Comune di detto Comune, al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7 – Fraz. Grutti – categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17 e Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 6 – Fraz. Grutti – categ. A/4, classe 3 – vani 4, R.C. Euro 165,27”

Per quanto riguarda la porzione immobiliare sopra citata e descritta, oggetto del presente provvedimento, subalterno n. 7, esso perviene al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di sottoscrizione di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] in cui il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED], che accetta ed acquista i diritti di piena proprietà un immobile identificato catastalmente al comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7.

Per quanto attiene invece il subalterno n. 6, esso perviene alla [REDACTED], a seguito dell'apertura della successione del Sig. [REDACTED] stesso, denuncia di successione n. 19 vol. 88888 rep. 257419 del 17.09.2019.

La copia delle note di trascrizione del rogito notarile di compravendita, e della denuncia di successione e relativa nota, sopra citate, vengono allegate alla presente sotto la lettera “A”, mentre la documentazione catastale aggiornata viene allegata sotto la lettera “B”.

Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento

Di seguito si riportano gli estremi dell'immobile citato nell'atto di pignoramento n. 68 del 28.01.2019,

- **Immobile sito nel Comune di Sant'Anatolia di narco al Foglio 5 P.lla 47 sub. 7 – categ. A/3, classe 2 – vani 2,5, R.C. Euro 126,53.”**

Dalla consultazione della documentazione catastale oggi agli atti (vedi allegato “B”) l'immobile è oggi identificato sempre al Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio 5 P.lla n. 47 sub. 7 – categ. A/3, classe 2 – vani 2,5, R.C. Euro 126,53.”

A causa del decesso dell'esecutato avvenuta in data 28.12.2013 attualmente la proprietà è passata nella disponibilità della [REDACTED] con sede in [REDACTED], a seguito di apertura di successione in



morte del Sig. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] denuncia di Successione in forma telematica presentata dall'Avv. [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED] (allegata in copia sotto la lettera "A")

Successivo pignoramento (aggiornamento) n. 383 del 21.04.2022,

- **Immobile sito nel Comune di Sant'Anatolia di narco al Foglio 5 P.lla 47 sub. 6 – categ. A/4, classe 3 – vani 4, R.C. Euro 165,27."**

Pertanto ad oggi la porzione immobiliare visionata, viene correttamente identificata dai due pignoramenti riuniti, ed è catastalmente complessivamente correttamente identificata dai due subalterni

Ad oggi la proprietà, come precedentemente comunicato è nella disponibilità della [REDACTED] con sede in [REDACTED] nella persona dell'Avv. [REDACTED]

Cronistoria dei passaggi di proprietà

La proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento, perviene all'esecutato a seguito di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] in cui il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], vende al Sig. [REDACTED], che accetta ed acquista i diritti di piena proprietà su un immobile identificato catastalmente al Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7.

Successivamente a seguito dell'apertura della Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] entra nella disponibilità della [REDACTED] con sede in [REDACTED], anche la porzione identificata al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 6.

I vari passaggi sono illustrati nell'allegata relazione notarile, oltre che dall'estratto delle note di trascrizione / iscrizione di cui alla documentazione allegata alla lettera "A".

Conformità urbanistica degli immobili

Per quanto concerne la conformità urbanistica della porzione immobiliare oggetto della presente, si rimanda a quanto già depositato nella precedente C.T.U., in cui l'edificio viene dichiarato esistente antecedentemente al 01.09.1967. (così come indicato nel titolo di proprietà)

Successivamente l'edificio subisce interventi edilizi di riparazione dei danni conseguenti agli eventi sismici del 1997, delle lavorazioni edili eseguite in forza di una DIA N. 33/2004 del 11.10.2004.

L'accesso e la consultazione di detto atto amministrativo, evidenzia uno stato di difformità rispetto a quanto dal sottoscritto C.T.U. visionato durante l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Infatti le planimetrie di progetto descrivono al primo e secondo livello la porzione immobiliare visionata evidenziando delle difformità rispetto all'esistente limitatamente al piano nel progetto definito (primo Livello) che si possono riassumere in:



la presenza di due aperture interne su due diversi muri portanti, ed una diversa suddivisione degli spazi interni.

Infatti come facilmente riscontrabile dal confronto tra la situazione reale e la situazione di progetto, è come se la originaria proprietà del Sig. [REDACTED] si fosse fusa con le due stanze confinanti (sub 7) acquistate nel 2010 dal Sig. [REDACTED] con il rogito notaio Marco Ciotola precedentemente citato. (vedi Planimetria di confronto allegata sotto la lettera "E")

Tale situazione fa sì che si debba procedere alla sanatoria di detta situazione urbanistica, resa possibile (visto l'aspetto strutturale e le difformità in genere) proprio dalla presenza di una pratica per la riparazione dei danni subiti dall'edificio, causati del terremoto nel 2016 e ad oggi in fase di definizione, che renderebbe possibile la sanatoria delle difformità anche strutturali.

Infatti attualmente l'immobile nella sua interezza, è interessato da un progetto di riparazione del danno a causa degli eventi sismici dell'anno 2016 che hanno interessato l'area, e che hanno portato all'emissione di una ordinanza da parte del Comune di Sant'Anatolia di Narco n. 31 del 22.04.2017. (che si allega in copia "D")

I condomini hanno affidato in data 15.09.2017 incarico professionale ad un tecnico che sta procedendo all'inoltro delle pratiche per l'ottenimento del contributo pubblico per la riparazione del danno.

La documentazione amministrativa viene allegata sotto la lettera "D".

Per quanto attiene la pratica di riparazione del danno a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016, dalla consultazione avuta con lo studio di progettazione incaricato, del [REDACTED], con studio in [REDACTED], mi viene riferito che la pratica per il contributo pubblico per la riparazione del danno subito dal fabbricato stesso è di prossima presentazione ai competenti uffici.

La documentazione citata come allegati è consultabile direttamente nella precedente C.T.U. depositata.

Relazione di Stima

La relazione di stima considera l'immobile nella sua interezza, costituita pertanto complessivamente dai subalterni n.ri 6 e 7.

L'immobile oggetto della presente, citato negli atti di pignoramento, allo stato attuale sono una porzione immobiliare abitativa posta al piano terreno/rialzato e primo di un fabbricato su più livelli di piano, sito nella località di Grutti nucleo abitativo sito nel territorio del Comune di Sant'Anatolia di Narco.

Alla data odierna viste le richieste del mercato immobiliare e la consistenza della porzione immobiliare in esame, creerò un unico lotto di vendita, comprendente l'intera consistenza visionata.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato quello della superficie utile, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

Stima del lotto di vendita



Porzione immobiliare abitativa posta al piano terreno e primo, il tutto censito complessivamente al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7, categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17, e subalterno n. 6, categ. A/4, classe 3 – vani 4, R.C. Euro 165,27”

Superficie utile (residenziale piano terreno/rialzato e primo)
circa mq. 90,00 x €/mq 600,00 =

€ 54.000,00

**"Valore commerciale della porzione immobiliare abitativa visionata
allo stato attuale € 54.000,00"**

"Diconsi Euro Cinquantaquattromila/00"

Formazione del lotto di vendita

Vista la consistenza dell'immobile e il suo sviluppo planimetrico, in considerazione del mercato immobiliare attuale, si è provveduto a formare un unico lotto di vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro riassuntivo.

Lotto da porre in vendita (dopo gli aggiornamenti delle riunite procedure)
porzione immobiliare abitativa, appartamento, su due livelli di piano, terreno rialzato e primo di un edificio sito in Sant'Anatolia di Narco loc. Grutti, composto da cucina - soggiorno, tre camere da letto e due bagni, il tutto collegato da una scala interna, censito al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 5 P.lla n. 47 subalterno n. 7 categ. A/3, classe 2 – vani 1,5, R.C. Euro 68,17, e subalterno n. 6 categ. A/4, classe 3 – vani 4, R.C. Euro 165,27”
Confini – Pubblica via, [redacted], salvo altri.

"Valore totale del lotto allo stato attuale € 54.000,00"

"Diconsi Euro Cinquantaquattromila/00"

**Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da
cancellare al momento del passaggio di proprietà
Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato “A”**

Subalterno n. 7

La proprietà del bene oggetto della presente procedura, **subalterno n. 7**, perviene all'esecutato a seguito di rogito notarile di compravendita a firma Notaio Ciotola Marco di Spoleto repertorio n. [redacted] del [redacted]
Copia della nota di trascrizione e del rogito notarile vengono allegate sotto la lettera “A”.

Iscrizione – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
datata 02.09.2010 – iscritta con nota n. 4 al Registro Particolare n. 903 Registro generale n. 4406 notaio Ciotola Marco rep. 1673/1362 del 08.09.2010 – Unicredit



Family Financing Bank s.p.a. nei confronti di (omissis) e del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
- **Foglio n. 5 particella 47 sub. 7**

Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili datato 28.01.2019 rep. n. 68, Tribunale di Spoleto nei confronti del Sig. [REDACTED] per diritti di proprietà pari ad 1/1 per immobile sotto identificato, iscritto con nota n. 2 del 06.02.2019 alla CC.RR.II. di Spoleto sul registro particolare al n. 333 e sul registro generale al n. 451, promosso dalla [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
Foglio n. 5 particella 47 sub. 7

Subalterno n. 6

Per quanto attiene il **subalterno n. 6**, la proprietà perviene alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito dell'apertura della Denuncia di successione del Sig. [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], trascritta con nota n. 12 del 19.09.2019.

Precedentemente al Sig. [REDACTED] la proprietà del Subalterno n. 6 perviene a seguito dell'apertura della successione della mamma Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] trascritta con nota n. 17 del 27.08.2019 che si allega alla presente.

Tutte le note di trascrizione o iscrizioni sopra riportate e/o elencate sono visibili nella documentazione ipo catastale allegata ai fascicoli del pignoramento o se qui non presenti, all'interno dell'allegato "A" della presente relazione.

Iscrizione – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario datata 02.09.2010 – iscritta con nota n. 4 al Registro Particolare n. 903 Registro generale n. 4406 notaio Ciotola Marco rep. 1673/1362 del 08.09.2010 – [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di (omissis) e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
- **Foglio n. 5 particella 47 sub. 6**

Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili datato 26.05.2022 rep. n. 383, Tribunale di Spoleto nei confronti del Sig. [REDACTED] per diritti di proprietà pari ad 1/1 per immobile sotto identificato, iscritto con nota n. 2 del 26.05.2022 alla CC.RR.II. di Spoleto sul registro particolare al n. 2032 e sul registro generale al n. 2602, promosso



dalla [REDACTED] s.r.l. nei confronti del Sig. [REDACTED] per diritti di proprietà pari a 1/1.

Beni posti nel **Comune Sant'Anatolia di Narco – Catasto Urbano**
Foglio n. 5 particella 47 sub. 6

Documentazione allegata alla presente

Allegato "A" - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con copia delle note di trascrizione e del rogito notarile di acquisizione della proprietà, oltre che della denuncia di successione del Sig. [REDACTED]

Allegato "B" - Copia delle visure aggiornate e della planimetria catastale con planimetria dello stato attuale dell'immobile

- Nota spese ed onorari

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto
Spoleto, lì 20.04.2023

Il C.T.U.
Geom. Stefano Lattanzi



