

PARTE PRIMA

Inquadramento generale del bene oggetto di espropriazione

- Premessa

Con verbale sottoscritto in data 25 giugno 2012 il Giudice dell'Espropriazione dott. [REDACTED] incaricava il C.T.U. geometra Domenico Salimbeni, con studio in Norcia via Circonvallazione n° 95, di provvedere a rispondere ai quesiti di cui al paragrafo successivo.

1 – Il Quesito del Giudice.

Nel verbale sottoscritto in data 25.06.2012 veniva formulato il seguente quesito:

1. *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:*
 - *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive alla indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
2. *Rediga quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
 - *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi ad essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
 - *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e 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; si precisa chi in caso di indicazione non esaustiva su tale punto, sarà disposta integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidata alla acquisizione dei suddetti elementi.*
 - *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
 - *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - *L'esistenza di Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni.*
 - *Gli eventuali atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *Gli eventuali altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
 - *Le Iscrizioni Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - *Le eventuali difformità urbanistico - edilizie;*
 - *Le eventuali difformità catastali;*
 - *La relazione dovrà inoltre contenere altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *Eventuali spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute;*
 - *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *Eventuali Cause in corso;*
 - *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione dei ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizioni), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

RELAZIONE DEL C.T.U.

- *La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utili, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interni, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- *L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*
- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

2 Le operazioni preliminari

Raccolta tutta la documentazione presso il Tribunale di Spoleto, effettuati i necessari studi preliminari, verificate le risultanze catastali ed individuato il sito ove insiste il bene oggetto di perizia, il C.T.U., in data 02/11/2011, inoltrava formale richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Spoleto, per visionare ed estrarre copia di contratti di locazione e comodato eventualmente gravanti sull'immobile oggetto di stima, in data 29/11/2011 il coordinatore dell'Area Governo e Analisi sig.ra Valentina Rovelli dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia rispondeva con lettera. n. 132616.29-11-2012 evidenziando l'assenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

In data 22 novembre 2011, dopo aver più volte tentato di colloquiare con il personale preposto, il C.T.U. provvedeva a depositare c/o lo sportello Protocollo del Comune di Spoleto istanza di accesso agli atti urbanistici al fine di conoscere ed estrarre copia dei titoli abilitativi riguardante l'immobile oggetto di studio.

In data 11/10/2012 aveva provveduto ad estrarre presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, sezione di Spoleto, copia delle schede planimetriche del fabbricato.

In data 12.12.2012 dopo aver atteso invano l'estrazione dei titoli abilitativi dagli archivi del Comune di Spoleto, per effettuare i necessari confronti tra quanto in essi contenuto e quanto esistente nel sito di causa, dava comunicazione con lettere raccomandate A/R alle parti interessate in data 21 dicembre 2012 sarebbero iniziate le operazioni peritali con sopralluogo nell'immobile per tutti i rilievi di rito.

Le comunicazioni di cui sopra venivano recapitate come di seguito:

- Alla ditta [REDACTED] con lettera racc.ta A/R n° 14499156722-9 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta;
- Al signor [REDACTED] c/o Studio Avv.to Sbardella) con lettera racc.ta A/R n° 14502654848-14 del 12.12.2012 ricevuta dallo stesso in data 17.12.2012;
- Alla ditta [REDACTED] Spoleto snc con lettera racc.ta A/R n° 14508302958-4 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta;
- Al Signor [REDACTED] con lettera racc.ta A/R n° 1450832957-3 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta in data 17.12.2012;

RELAZIONE DEL C.T.U.

- Alla Signora MARILENA SETTIMI con. lettera racc.ta A/R n° 1450832957-3 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta in data 17.12.2012;
- Alla Signora MARIA GRAZIA FOSSI con. lettera racc.ta A/R n° 1450832957-3 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta in data 17.12.2012;
- Al Signor HASIK MERSUDIN con. lettera racc.ta A/R n° 14508302956-2 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta in data 17.12.2012;
- Alla ditta FERRAMENTA CLEMENTINI con. lettera racc.ta A/R n° 14508302955-1 del 12.12.2012 ricevuta dalla stessa ditta in data 17.12.2012;
- all'Agenzia del Territorio di Perugia sezione di Spoleto, in data 02/11/2012 consegnata brevi mano allo sportello.

In data 04.01.2013, persistendo lo stallo nella ricerca della documentazione urbanistica da parte del Comune di Spoleto provvedeva ad depositare formale istanza di proroga del termine per la consegna dell'elaborato peritale e contestualmente chiedeva istruzioni in merito all'opportunità di eseguire gli aggiornamenti catastali dal C.T.U. ritenuti necessari di cui si espone nel seguito dell'elaborato.

In data 28.01.2013 su invito del funzionario comunale provvedeva a recarsi presso il Comune di Spoleto per visionare la documentazione urbanistica d'archivio reperita a seguito di richiesta effettuata in data 22.11.2012 e apprendeva che le ricerche effettuate non avevano rilevato la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima;

2.1 - Il sopralluogo in sito e risultanze dell'Atto di Pignoramento

Il 21.12.2012, il C.T.U. come preavvisato, si recava sul luogo ove insiste l'immobile e provvedeva ad effettuare i necessari rilievi e verifiche grazie alle quali aveva modo di comprendere l'entità dell'immobile e il suo stato di conservazione e manutenzione.

Scopo del sopralluogo era in primo luogo la constatazione della corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di Pignoramento, e lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

L'atto di pignoramento indica nove immobili come da seguente elenco:



2.2 - Risultanze catastali

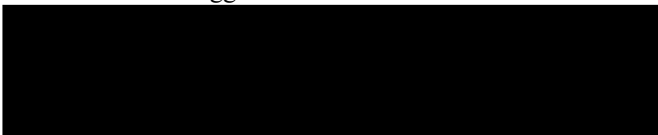
Si segnala in primo luogo che il N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) è stato recentemente sostituito dal C.F. (catasto fabbricati). Tutti i beni censiti al cessato N.C.E.U. sono oggi catalogati nel C.F.

Si evidenzia che per il comune di Spoleto c'è in qualche caso differenza tra l'identificazione degli immobili al Catasto Terreni e quella del Catasto Fabbricati: Il fabbricato individuato al C.F. con la particella 577 al C.T. è individuato con la particella 598. La corte individuata al C.F. con la particella 576 è individuata al C.T. con la particella 597. Per l'individuazione degli immobili nell'allegata planimetria catastale si deve far riferimento alle risultanze del C.T.; per conoscerne la consistenza tramite le visure catastali si deve far riferimento alle risultanze del C.F.

Contrariamente a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono solo in parte censiti al Catasto Fabbricati; i beni individuati ai punti 8 e 9 dell'elenco non risultano infatti presenti negli archivi del C.F. ma sono presenti nei registri del C.T. (la discrepanza tra risultanze era già stata segnalata dal Notaio Fabio Di Russo nelle osservazioni riportate sul Certificato Notarile).

Si segnala inoltre che la particella 576, censita al Catasto Fabbricati (area urbana) non è nella titolarità della ditta esecutata poiché nell'atto d'acquisto per notaio Pirone del 17.08.2006 rep. 66968/13357 è riportata come appartenente al Catasto Terreni. All'epoca dell'atto però il bene era già censito al Catasto Fabbricati. Il corrispondente immobile del C.T. (p.lla 597) non risultava più presente nei registri del Catasto Terreni poiché soppresso con T.M. n° 165435 del 18.07.2006 a seguito del quale è stata creata l'area urbana individuata al C.F. con il mappale 576 con DOCFA del 26/07/2006 (protocollo n. PG0177446).

I beni oggetto di studio sono individuati catastalmente come da seguente elenco:



2.3 - Difformità tra il contenuto dell'Atto di Pignoramento, le Risultanze catastali, e lo stato dei luoghi

Quanto sopra esposto evidenzia sostanziale corrispondenza tra quanto indicato nell'Atto di Pignoramento e lo stato dei luoghi. Presenta invece difformità tra il contenuto dell'Atto di Pignoramento e le risultanze catastali. Nell'Atto tutti i beni sono indicati come appartenenti al Catasto Fabbricati; All'Agenzia del Territorio invece gli ultimi due beni dell'elenco di cui sopra sono censiti Al Catasto Terreni.

2.4 - Difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali

- Si rimanda al fascicolo del lotto di vendita

2.5 - Atti d'aggiornamento catastale operati dal C.T.U.

Non avendo ricevuto istruzioni in merito nonostante esplicita richiesta datata 04.01.2013 il C.T.U. ha ritenuto opportuno non provvedere ad alcun aggiornamento catastale rimandandone l'eventuale esecuzione alla fase di vendita.

3 L'accesso alla documentazione urbanistica

Il C.T.U. dopo aver presentato regolare istanza di accesso agli atti in data 22.11.2013 si recava per tre volte presso l'archivio del Comune di Spoleto per visionare pratiche reperite dal funzionario incaricato. Tutta la documentazione estratta non riguardava l'immobile oggetto di stima si è concluso quindi, in accordo con il funzionario stesso, che nessuna pratica edilizia riguardante l'immobile risulta depositata agli archivi del Comune di Spoleto. Tale situazione è compatibile con la vetustà dell'immobile.

3.1 - Difformità urbanistiche

Non essendo presenti domande di alcun genere o comunque documentazione atta a determinare la consistenza dell'immobile si conclude che non vi sono difformità urbanistiche.

4 Suddivisione del compendio immobiliare in lotti

Il tecnico incaricato, considerata la sostanziale uniformità dell'immobile, ha proceduto alla formazione di un unico lotto

<i>LOTTO N°</i>	<i>Descrizione sintetica</i>	<i>Identificativi catastali</i>
UNICO	Fabbricato urbano costituito dalle seguenti unità immobiliari: 1. Abitazione al piano primo costituita da soggiorno/cucina, due camere, bagno e terrazza – p.lla 577 sub. 5; 2. Abitazione al piano primo costituita da ingresso, soggiorno, camera, bagno e cucina – p.lla 577 sub. 2; 3. Porzione di abitazione al piano terra, in corso di ristrutturazione costituita da un ingresso, e due vani. L'immobile parzialmente dotato di finiture (schema dell'impianto elettrico e intonaci) non sono presenti pavimenti, impianto di riscaldamento, impianto idrico, rivestimenti e infissi. – p.lla 577 sub. 7; 4. Porzione di abitazione al piano terra, in corso di ristrutturazione costituita da un vano soggiorno / ingresso e un vano privo di qualsiasi finitura. – p.lla 577 sub. 6; 5. Magazzino / Cantina al piano terra costituita da un unico vano rustico con pavimenti in piastrelle i intonaco grezzo. – p.lla 577 sub. 4; 6. Garage in passato utilizzato come officina meccanica al piano terra con pavimento in cemento e intonaco grezzo – p.lla 577 sub. 8. 7. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – p.lla 576 8. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – p.lla 1827 C.T.	Catasto Fabbricati Foglio 66 p.lla 577 sub. 2; p.lla 577 sub. 4; p.lla 577 sub. 5; p.lla 577 sub. 6; p.lla 577 sub. 7 p.lla 577 sub. 8; p.lla 576 Catasto Terreni Foglio 66 p.lla 1827. p.lla 1828.

9. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – p.lla 1828 C.T.

Per il lotto come sopra individuato viene prodotto nella Parte II della presente relazione un fascicolo nel quale si riporta ogni informazione ritenuta utile al potenziale acquirente.

5 Stato di possesso degli immobili

Il sottoscritto può indicare in questa sede lo stato d'occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo avvenuto in data 21.12.2012 informando il lettore che tale stato potrebbe verosimilmente essere cambiato al momento della consultazione del presente documento.

Fatta l'indispensabile premessa di cui sopra si illustra in forma tabellare, per l'immobile individuato lo stato d'utilizzo:

Immobile	Breve descrizione dell'immobile	stato d'uso	tipo d'uso	Soggetto utilizzatore	Titolo d'utilizzo
UNICO	Tutte le unità immobiliari ricadenti sull'immobile	Libero	Abitazioni/ Magazzini	--	--

6 Formalità, vincoli o oneri giuridici, Domande giudiziali o altre trascrizioni gravanti sui beni

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri giuridici, nonché di natura condominiale, né domande giudiziali o di trascrizioni gravanti sul bene fatta eccezione per quelle inerenti la procedura di cui alla presente elaborato peritale.

7 Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Non risultano atti di asservimento di alcun genere.

8 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non è presente alcuna convenzione matrimoniale né provvedimento di assegnazione di alcun genere.

9 Spese fisse di gestione e manutenzione

Il fabbricato non vanta diritti su beni comuni con proprietà di terzi, quindi non sono previste spese fisse di gestione.

10 Cause in corso

Non vi sono cause in corso.

11 Individuazione della proprietà nel ventennio

Si rimanda al fascicolo specifico del lotto.

12 Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della documentazione relativa all'immobile e dopo consultazione dei Registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto risulta che alla data odierna sugli immobili oggetto della procedura sono presenti le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 2991 - Registro Generale 4786 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 2992 - Registro Generale 4787 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
- ISCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 1167 - Registro Generale 4788 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
- ISCRIZIONE del 21.07.2011 - Registro Particolare 540 - Registro Generale 3440 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2011 - Registro Particolare 3204 - Registro Generale 4471 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PARTE SECONDA
Fascicoli dei lotti formati

13 LOTTO UNICO

Fabbricato urbano costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione al piano primo costituita da soggiorno/cucina, due camere, bagno e terrazza – Catasto Fabbricati – foglio 66 p.lla 577 sub. 5;
2. Abitazione al piano primo costituita da ingresso, soggiorno, camera, bagno e cucina – Catasto Fabbricati – foglio 66 p.lla 577 sub. 2;
3. Porzione di abitazione al piano terra, in corso di ristrutturazione costituita da un ingresso, e due vani. L'immobile è parzialmente dotato di finiture (schema dell'impianto elettrico e intonaci) non sono presenti pavimenti, impianto di riscaldamento, impianto idrico, rivestimenti e infissi. – Catasto Fabbricati p.lla 577 sub. 7;
4. Porzione di abitazione al piano terra, in corso di ristrutturazione costituita da un vano soggiorno/ingresso e un vano privo di qualsiasi finitura. – Catasto Fabbricati p.lla 577 sub. 6;
5. Magazzino/Cantina al piano terra costituita da un unico vano rustico con pavimenti in piastrelle e intonaco grezzo. – Catasto Fabbricati foglio 66 p.lla 577 sub. 4;
6. Garage, in passato utilizzato come officina meccanica, al piano terra con pavimento in cemento e intonaco grezzo – Catasto Fabbricati p.lla 577 sub. 8;
7. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – Catasto Fabbricati foglio 66 p.lla 576;
8. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – Catasto Terreni foglio 66 p.lla 1827;
9. Porzione di corte di pertinenza del fabbricato – Catasto Terreni foglio 66 p.lla 1828.

A favore dei beni come sopra individuati con atto per notaio M. Pirone del 17.0832006 n° 66968/13357 di repertorio è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 1825 del foglio 66 intestata all'epoca al signor Trappetti Pietro in qualità di proprietario ed oggi intestata alla seguente ditta:

- *Trappetti Eufemia nata a Spoleto il 29/10/1948 – nuda proprietà per 1/2;*
- *Trappetti Ignazio nato a Spoleto il 01/02/1952 – nuda proprietà per 1/2;*
- *Trappetti Pietro nato a Spoleto il 09/06/1915 – Usufruttuario per 1000/1000.*

L'intestazione come sopra riportata discende dai seguenti titoli:

- *Atto di Donazione accettata in data 13.02.2007 per notaio Vella rep. 22490;*
- *Atto di Donazione accettata in data 13.02.2007 per notaio Vella rep. 22489.*

13.1 - Descrizione dell'immobile ed esatta individuazione

Si tratta di un fabbricato composto da più unità immobiliari sviluppato in parte su due livelli ed in parte su unico livello. L'immobile è costruito su due lati in aderenza ad altre strutture simili per volumetria e tipologia edilizia. E' accessibile tramite un viottolo intestato a ditta terza sul quale grava, a favore dell'immobile di che trattasi, servitù pedonale e carrabile. L'immobile è sito nell'abitato di San Giacomo una frazione del Comune di Spoleto in Corso Flaminio. Il viottolo sopra citato sbocca sulla via principale del paese (corso Flaminio). L'accesso all'immobile è possibile con qualsiasi automezzo fino all'ingresso della struttura è quindi agevolmente raggiungibile con mezzi e ben collegato a tutti i servizi cittadini.

13.1.1 Descrizione del fabbricato

L'analisi visiva dei materiali e le tecniche costruttive indicano come epoca di costruzione gli anni '60. Il fabbricato è realizzato in muratura portante ad eccezione della zona nord-ovest costituita al primo livello da una struttura in c.a. porticata.

Sviluppato su due livelli presenta al piano terra un portico dal quale si accede ad un modesto magazzino e ad un vano rustico destinato a cantina-taverna. Al piano terra trovano loco poi alcuni vani, in passato destinati a magazzino – cantina, oggetto di recente parziale intervento di ristrutturazione edilizia, non terminato, finalizzato a ricavare un appartamento di civile abitazione. Al piano terra, nella parte sud, si sviluppa una appendice edilizia in muratura di tufo intonacata con malta cementizia, costituita da un unico livello ove trova loco un garage in passato utilizzato come officina meccanica. La copertura di quest'ultimo organismo è a terrazza praticabile posta a servizio di uno degli appartamenti posti al piano primo. Al piano primo vi sono due appartamenti raggiungibile da un ingresso e una scala comuni posti al P.T.; uno dei due appartamenti è stato recentemente oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento delle opere di finitura; l'altro è rimasto invece come all'epoca della costruzione con finiture vecchie e impianti tecnologici vetusti. Anche la qualità delle finiture dell'appartamento oggetto di recensente intervento sono comunque di modesta fattura.

13.2 - Difformità urbanistico – edilizie.

L'esame della documentazione reperita c/o lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Trevi non ha evidenziato difformità.

13.3 - Difformità catastali.

Non risultano difformità in merito all'individuazione numerica degli immobili ad eccezione di quanto esposto al punto 2.2 riguardo la particella 576. Va inoltre segnalato che la particella 935 del C.T., che corrisponde alla particella 577 sub. 8 del C.F., risulta ancora censita al Catasto Terreni come Fabbricato Urbano da accertare intestato al signor Trappetti Pietro. L'immobile è da sopprimere poiché già censito al Catasto Fabbricati.

Ad avviso del sottoscritto C.T.U. sarebbe anche opportuno procedere alla voltura della particella 576 in favore della società eseguita poiché, ancorché individuata nell'atto di acquisto erroneamente al C.T., è evidente la volontà di inserire tale immobile nella vendita; l'immobile al C.T. non era più esistente alla data del rogito ed è quindi da intendere che si volesse senz'altro far riferimento all'area urbana censita con i medesimi identificativi catastali al Catasto Fabbricati. A tal proposito si segnala che la particella 576 del C.T. (fabbricato sito in altra zona dell'abitato in capo ad altra proprietà) è stato soppresso nel 1998.

La consultazione delle schede planimetriche presenti nei registri catastali evidenzia quanto di seguito:

- Foglio 66 p.lla 577 sub. 2 - abitazione al piano primo – sostanzialmente conforme;
- Foglio 66 p.lla 577 sub. 4 - cantina al piano terra – sostanzialmente conforme;
- Foglio 66 p.lla 577 sub. 5 - abitazione al piano primo – sostanzialmente conforme (manca la terrazza, la forma della u.i. è diversa le aperture hanno posizioni diverse);
- Foglio 66 p.lla 577 sub. 6 - abitazione al piano terra – totalmente conforme; si tratta oggi di porzione di u.i. in corso di ristrutturazione, le aperture sono diverse sia per posizione che per numero;
- Foglio 66 p.lla 577 sub. 7 - magazzino – totalmente conforme; si tratta oggi di porzione di u.i. in corso di ristrutturazione, la distribuzione interna è diversa;
- Foglio 66 p.lla 577 sub. 8 – garage – conforme;
- Foglio 66 p.lla 576 – area urbana (corte di pertinenza del fabbricato) corrispondente alla particella 597 del Catasto Terreni – conforme.

13.4 - Stima dell'immobile

Dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione ecc.) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi, etc.) il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie

RELAZIONE DEL C.T.U.

immobiliari della zona, consultazioni banche dati dell'agenzia del territorio ecc. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è ottenuto tale valore moltiplicando le superfici rilevate per una tariffa al metro quadrato assegnata all'immobile sulla base dei criteri sopra citati.

Non essendo stato possibile trovare elementi estimativi univoci riferiti alla singola tipologia dei vani (principali, accessori, cantine, garage ecc.) si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale individuata applicando i dettami dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978 n° 392 secondo il seguente schema:

- a) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- c) Il 35% delle superfici porticate chiuse su due lati;

Quindi, considerando il fatto che l'immobile si trova in zona B di espansione con forte edificabilità (1,5 nc./mq) e considerata l'adiacenza con area inedificata ed edificabile accessibile dal medesimo viottolo d'ingresso dell'immobile oggetto di studio si ritiene congruo adottare i seguenti valori per ogni metro quadrato di superficie computata al netto dei muri perimetrali e interni:

- Euro 1.000,00 (euro mille/00) per i vani utilizzabili con finiture recentemente rimodernate;
- Euro 900,00 (novecento/00) per i vani utilizzabili ma con finiture risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio;
- Euro 750,00 (settecento/00) per i vani sui quali sono in corso interventi di ristrutturazione.

L'applicazione di tali valori restituisce il seguente prospetto di calcolo:

<i>U.I. (identificativi catastali)</i>	<i>Piano</i>	<i>descrizione vano</i>	<i>superficie rilevata</i>	<i>coefficiente convenzionale</i>	<i>superficie convenzionale</i>	<i>valore €/mq.</i>	<i>valore immobile</i>
577/4	Terra	Cantina/taverna	26,7	1	26,7	800	€ 21.360,00
577/7	Terra	Ingresso - in ristrutturazione	3,86	1	3,86	700	€ 2.702,00
	Terra	vano 1 - in ristrutturazione	12,32	1	12,32	700	€ 8.624,00
	Terra	vano 2 - in ristrutturazione	4,66	1	4,66	700	€ 3.262,00
	Terra	ripostiglio	6,01	0,25	1,5	700	€ 1.050,00
	Terra	portico	21,08	0,35	7,38	700	€ 5.166,00
							€ 0,00
577/6	Terra	vano 1 - in ristrutturazione	18,16	1	18,16	700	€ 12.712,00
	Terra	vano 2 - in ristrutturazione	6,53	1	6,53	700	€ 4.571,00
	Terra	ingresso comune	3,5	0,25	0,88	800	€ 704,00
577/8	Terra	garage (ex officina)	55,04	0,5	27,52	600	€ 16.512,00
577/2	Primo	ingresso	4,66	1	4,66	800	€ 3.728,00
	Primo	cucina	6,68	1	6,68	800	€ 5.344,00
	Primo	Letto	15,35	1	15,35	800	€ 12.280,00
	Primo	Soggiorno	26	1	26	800	€ 20.800,00
	Primo	Bagno	4,63	1	4,63	800	€ 3.704,00
577/5	Primo	Scala comune	5,88	1	5,88	900	€ 5.292,00
	Primo	Disimpegno comune	2,18	1	2,18	900	€ 1.962,00
	Primo	Soggiorno/cucina	17,92	1	17,92	900	€ 16.128,00
	Primo	Letto	11,63	1	11,63	900	€ 10.467,00
	Primo	Studio	15,45	1	15,45	900	€ 13.905,00

	Primo	Bagno	5,87	1	5,87	900	€ 5.283,00
	Primo	Terrazza	75	0,25	18,75	900	€ 16.875,00
576	Terra	Area urbana - Corte di pertinenza	123	0,1	12,3	850	€ 10.455,00
1827 (C.T.)	Terra	Corte di pertinenza	70	0,1	7	850	€ 5.950,00
1828 (C.F.)	Terra	Corte di pertinenza	45	0,1	4,5	850	€ 3.825,00
		superficie unità immobiliare	587,11		244,51		€ 212.661,00

all'importo sopra calcolato andranno operate opportune detrazioni come di seguito elencato:

Valore stimato

€ 212.661,00

- Abbattimento forfettario per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore)

- € 31.899,15

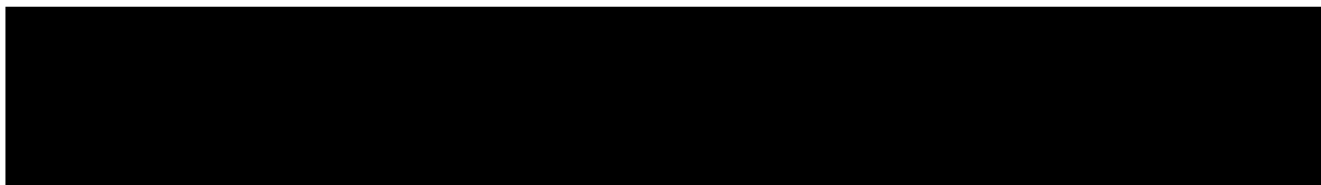
Valore finale al netto delle detrazioni

€ 180.540,17

13.5 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è posseduto dalla società proprietaria. Non risultano in atto contratti di locazione di alcun genere.

13.6 - Titolarità sull'immobile



13.7 - Formalità, vincoli o oneri giuridici, Domande giudiziali o altre trascrizioni gravanti sui beni

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri giuridici, neanche di natura condominiale, né domande giudiziali o di trascrizioni gravanti sui beni.

13.8 - Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Non è presente agli atti del Comune di Spoleto alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura alcuna.

13.9 - Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non è presente alcuna convenzione matrimoniale né provvedimento di assegnazione di alcun genere.

13.10 - Spese fisse di gestione e manutenzione

L'immobile, non presenta utilità comuni che comportano la necessità di affrontare spese fisse di gestione.

13.11 - Cause in corso

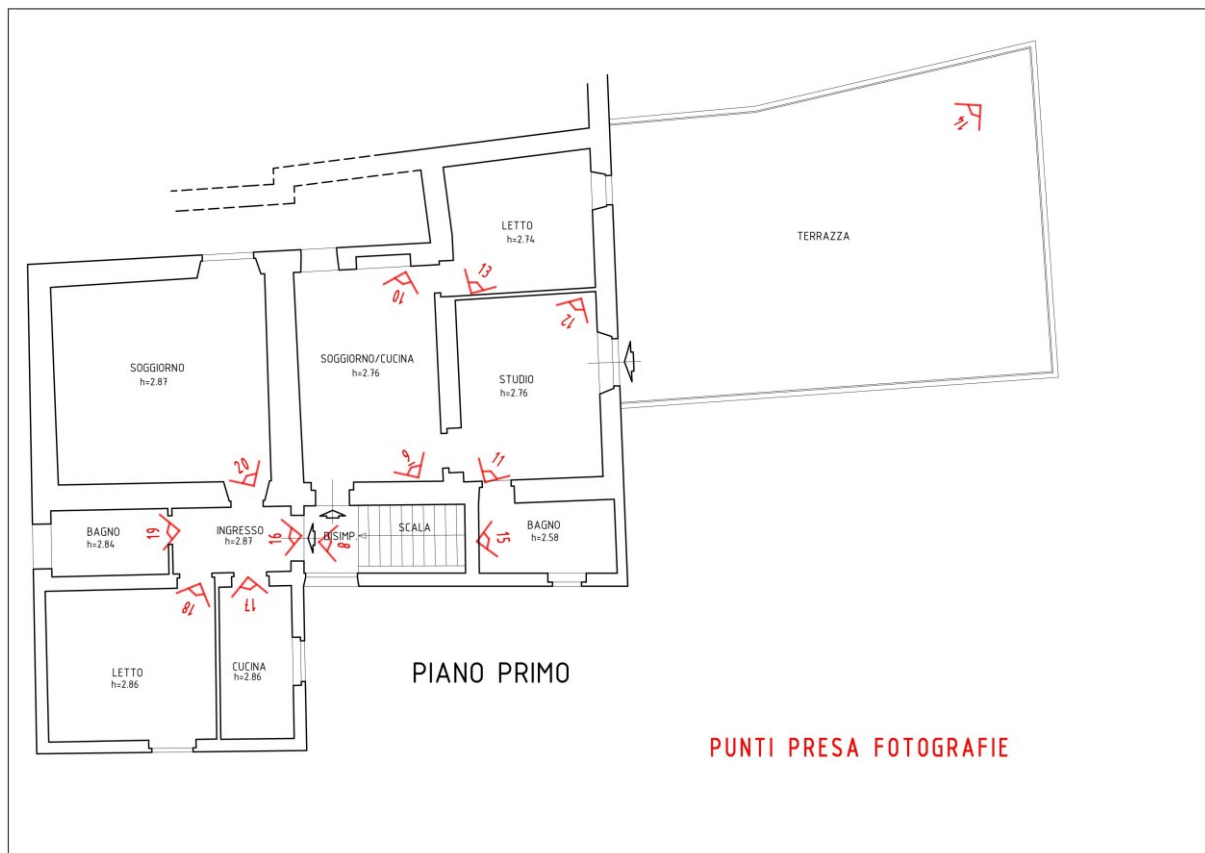
Non risultano cause in corso su nessuno degli immobili.

13.12 - Individuazione della proprietà nel ventennio

13.13 - Individuazione proprietà, Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 2991 - Registro Generale 4786 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 2992 - Registro Generale 4787 – ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
- ISCRIZIONE del 29.08.2006 - Registro Particolare 1167 - Registro Generale 4788 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
- ISCRIZIONE del 21.07.2011 - Registro Particolare 540 - Registro Generale 3440 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2011 - Registro Particolare 3204 - Registro Generale 4471 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

13.14 - Documentazione fotografica



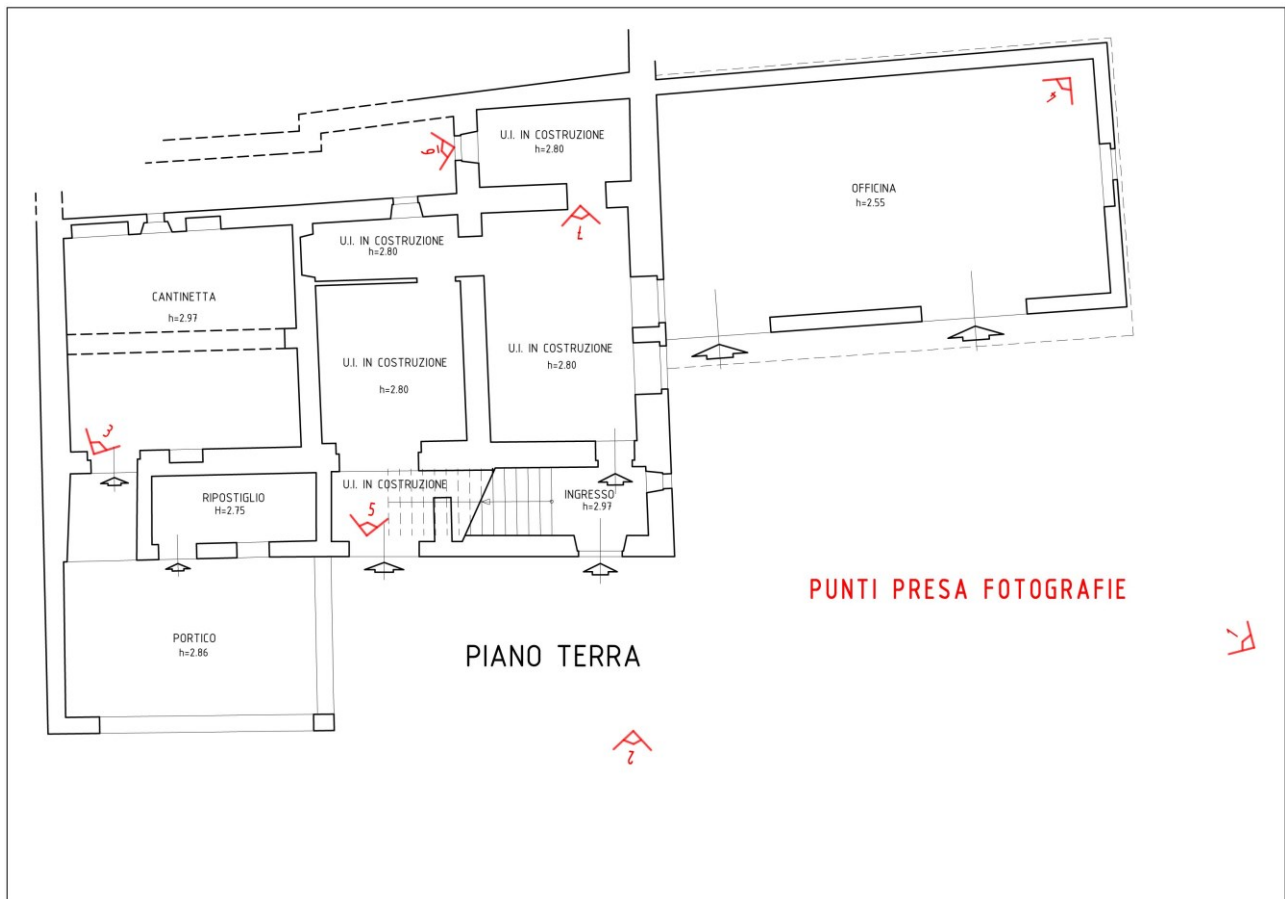


Foto 1 – vista generale dell'immobile



Foto 2 – Via d’accesso (p.lla 1825)



Foto 3 – Cantina / taverna



Foto 4 – Garage (ex officina)



Foto 5 – Ingresso appartamento in ristrutturazione



Foto 6 – Cavedio di distacco da altri fabbricati



Foto 7 - Vano in ristrutturazione



Foto 8 – Scala d'accesso al Piano Primo



Foto 9 – Appartamento 1 – Soggiorno/cucina.



Foto 10 – Appartamento 1 – soggiorno/cucina



Foto 11 – Appartamento 1 – camera con accesso a terrazza



Foto 12 – Appartamento 1 – camera



Foto 13 – Appartamento 1 – Camera



Foto 14 – Appartamento 1 – Terrazza



Foto 14 bis – Appartamento 1 – Terrazza



Foto 15 – Appartamento 1 – bagno



Foto 16 – Appartamento 2 – ingresso



Foto 17 – Appartamento 2 – Cucina



Foto 18 – Appartamento 2 – Camera



Foto 19 – Appartamento 2 – Bagno

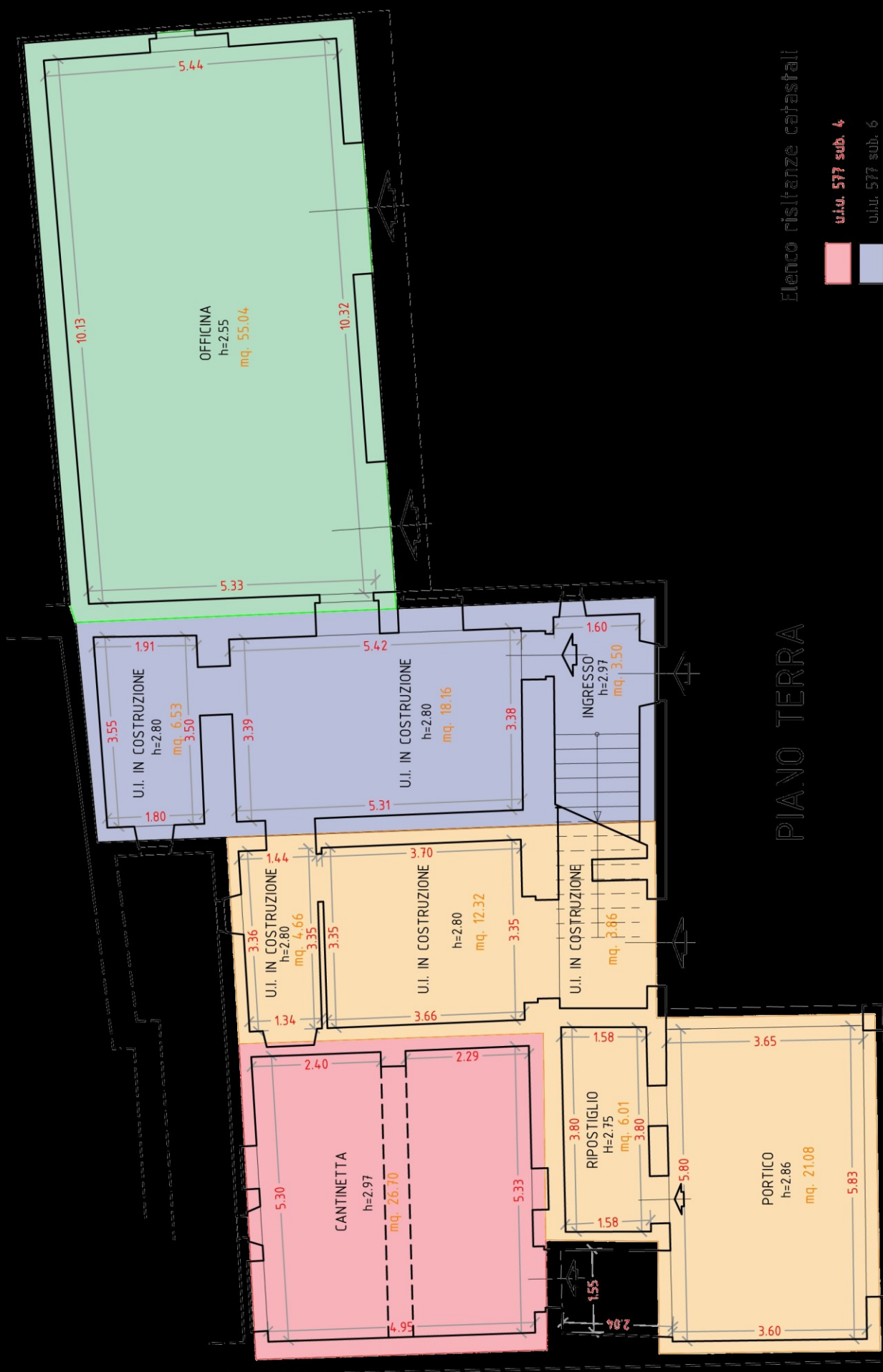


Foto 20 – Appartamento 2 – Soggiorno

13.15 - Planimetrie dell'immobile

PLANIMETRIA CATASTALE – Scala 1:2000





PIANO TERRA

Elenco risultanze catastali

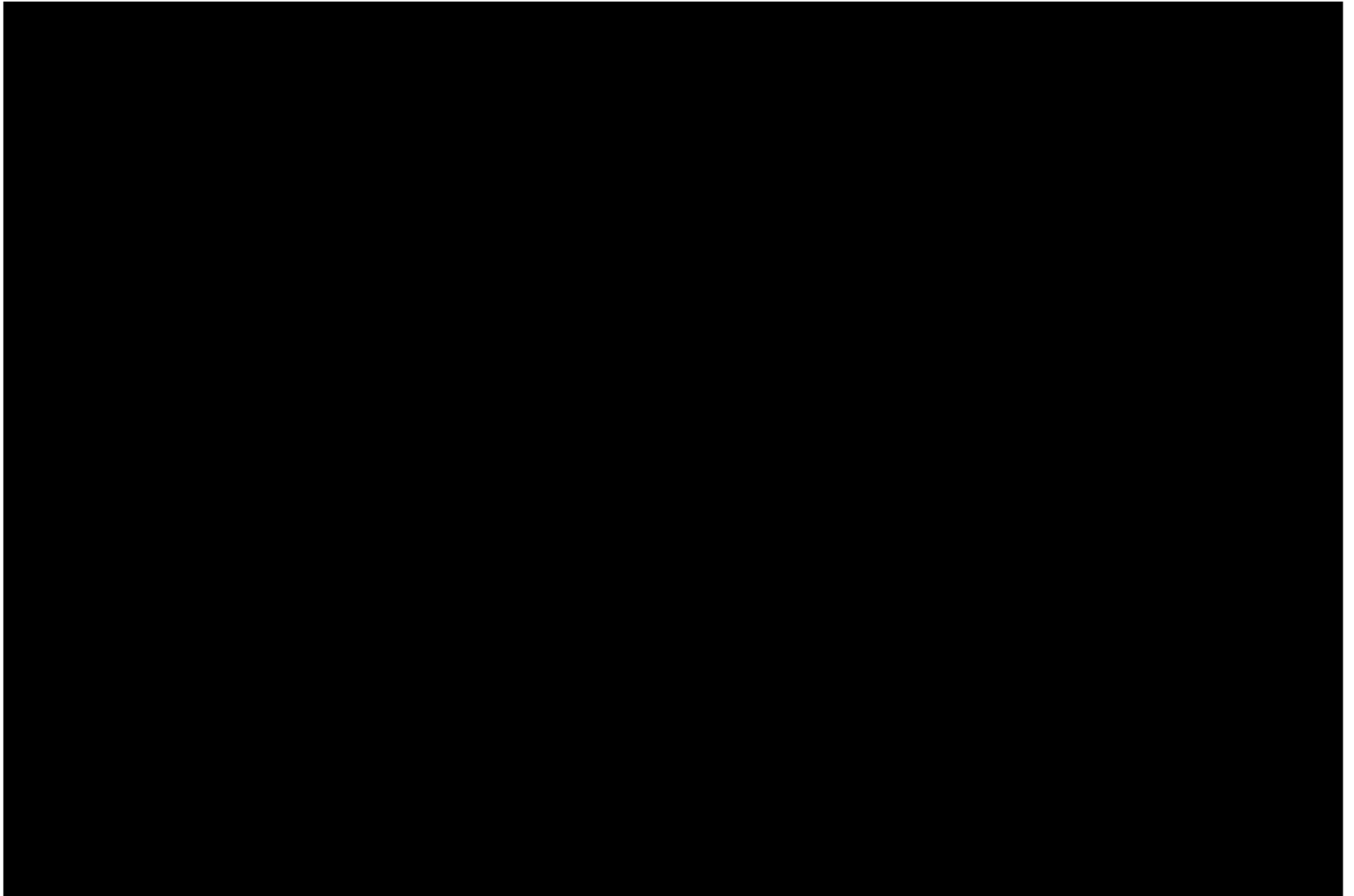
	u.i.u. 577 sub. 4
	u.i.u. 577 sub. 6
	u.i.u. 577 sub. 7
	u.i.u. 577 sub. 8



PARTE TERZA

Allegati.

In fondo al presente documento si allega la documentazione di cui al seguente elenco:



14 INDICE

PARTE PRIMA.....	1
<i>Inquadramento generale del bene oggetto di espropriazione.....</i>	<i>1</i>
<i>1 – Il Quesito del Giudice.....</i>	<i>3</i>
<i>2 Le operazioni preliminari.....</i>	<i>4</i>
2.1 - Il sopralluogo in sito e risultanze dell’Atto di Pignoramento	5
2.2 - Risultanze catastali.....	5
2.3 - Difformità tra il contenuto dell’Atto di Pignoramento, le Risultanze catastali,e lo stato dei luoghi 6	
2.4 - Difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali	6
2.5 - Atti d’aggiornamento catastale operati dal C.T.U.	6
<i>3 L’accesso alla documentazione urbanistica.....</i>	<i>6</i>
3.1 - Difformità urbanistiche	6
<i>4 Suddivisione del compendio immobiliare in lotti</i>	<i>6</i>
<i>5 Stato di possesso degli immobili.....</i>	<i>7</i>
<i>6 Formalità, vincoli o oneri giuridici, Domande giudiziali o altre trascrizioni gravanti sui beni</i>	<i>7</i>
<i>7 Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.</i>	<i>7</i>
<i>8 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....</i>	<i>7</i>
<i>9 Spese fisse di gestione e manutenzione</i>	<i>7</i>
<i>10 Cause in corso</i>	<i>7</i>
<i>11 Individuazione della proprietà nel ventennio.....</i>	<i>7</i>
<i>12 Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>7</i>
PARTE SECONDA.....	9
<i>Fascicoli dei lotti formati.....</i>	<i>9</i>
<i>13 LOTTO UNICO.....</i>	<i>11</i>
13.1 - Descrizione dell’immobile ed esatta individuazione.....	12
13.1.1 Descrizione del fabbricato	12
13.2 - Difformità urbanistico – edilizie.....	12
13.3 - Difformità catastali.....	12
13.4 - Stima dell’immobile	12
13.5 - Stato di possesso dell’immobile	14
13.6 - Titolarità sull’immobile	14
13.7 - Formalità, vincoli o oneri giuridici, Domande giudiziali o altre trascrizioni gravanti sui beni 14	
13.8 - Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.	14
13.9 - Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	14
13.10 - Spese fisse di gestione e manutenzione	14

13.11 - Cause in corso	14
13.12 - Individuazione della proprietà nel ventennio	14
13.13 - Individuazione proprietà, Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	15
13.14 - Documentazione fotografica	15
13.15 - Planimetrie dell’immobile	21
<i>PARTE TERZA</i>.....	25
<i>Allegati</i>.....	25
14 <i>INDICE</i>	26