TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. Giacomo REALI

Procedimento esecutivo

R.G.E n.107 Anno 2023

Esecuzione promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

Nomina C.T.U. : 13/03/2024

Deposito perizia: 20/12/2024

Udienza fissata:

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) Premesse

1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr CAPPELLINI ALBERTO, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 09/04/2024 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 27/05/2024 al [redacted] e con pec del 27/05/2024 al legale del PROCEDENTE e all'IVG, la data per il sopralluogo fissata per il 26/06/2024 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 06/04/2024 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 02/07/2024 richiesta via email della copia dell'atto di acquisto al notaio Carbonari, ricevuto in data 29/10/2024;
- In data 02/07/2024 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica, ricevuta in data 21/10/2024

Successivamente:

- In data 26/05/2024, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Nocera Umbra (PG) 06025 – Fraz. Colle n.28. Al sopralluogo era presente sia L'INCARICATO IVG che l'esecutato [redacted]
- In data 13/09/2024, è stato comunicato al Giudice che, nonostante vari solleciti, non si è riusciti ad effettuare l'accesso agli atti urbanistici, per questo è stata richiesta una proroga;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

- In data 18/09/2024 il G.E. Dott. Alberto Cappellini, ha concesso una proroga fino al 20/12/2024 al CTU, ;
- In data 09/12/2024 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Spoleto lì, 20/12/2024

Il CTU
Geom. Giacomo REALI

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) QUESITI

1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 09/04/2024

2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Nocera Umbra.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	16429		18/05/2007	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi del 16/05/2007 rep. n. 66306, iscritta il 18/05/2007 al n. reg. part. 4370 e reg. gen. 16429 a favore di [redacted] contro [redacted] quale terza datore di ipoteca e in qualità di debitorenon datore di ipoteca [redacted]	Per € 125.800,00, di cui € 83.836,72 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Pignoramento Immobiliare	26303		22/09/2023	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 11/08/2023 N.1546 a favore di [redacted] contro [redacted]	

Aggiornamenti:
A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 08/11/2024 non sono risultate altre formalità.

4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:

- Non riscontrato

5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

- non riscontrato

6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue

- non riscontrato

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione che si sviluppa cielo-terra su tre piani, censito al C.U. del Comune di Nocera Umbra al f. 19 p.lla 224 sub 16. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Nocera Umbra Vocabolo Colle n.28.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si sviluppa cielo-terra su tre piani, terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da una cantina, il piano primo da un soggiorno/cucina e il piano secondo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio, il tutto collegato da due scale, la prima in muratura che collega il piano terra al primo e la seconda a chiocciola, autoportante in ferro, che collega il piano primo al secondo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997, previa acquisizione della concessione contributiva n.356 del 31/05/2007. I lavori sono consistiti nella riparazione e/o ricostruzione con miglioramento sismico ed adeguamento igienico sanitario del complesso immobiliare denominato "Colle U.M.I. 3", gli stessi sono terminati in data 28/04/2014. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di modesta qualità, l'impianto termico è alimentato da una stufa a biomassa di tipo pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

Dati Ubicativi:

Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
NOCERA UMBRA	PG	FRAZ. COLLE	28	CIVILE ABITAZIONE

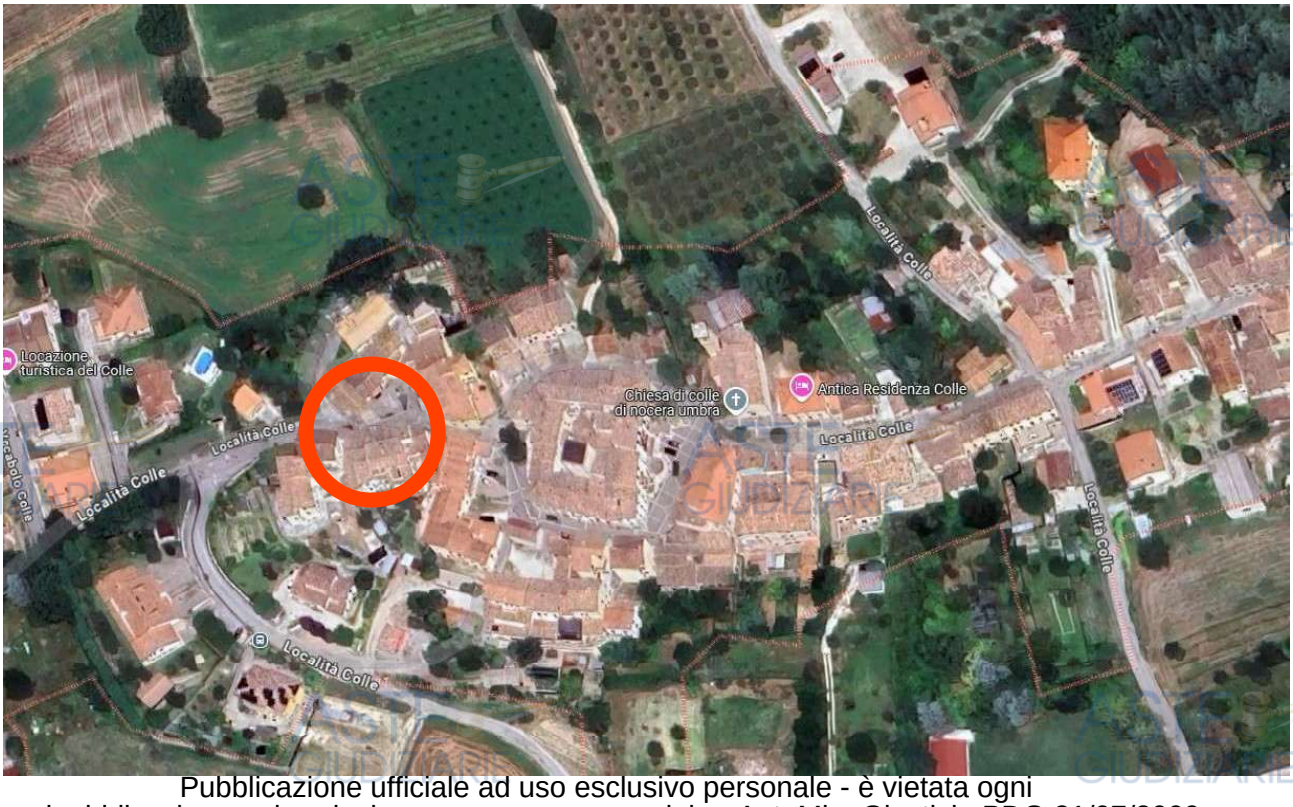
Confinante con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio e con via pubblica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

STRALCIO PLANIMETRICO f.s. (allegare planimetria del catasto)

Vista Satellitare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	224	16	A/4	2	5,5 vani	€ 207,36

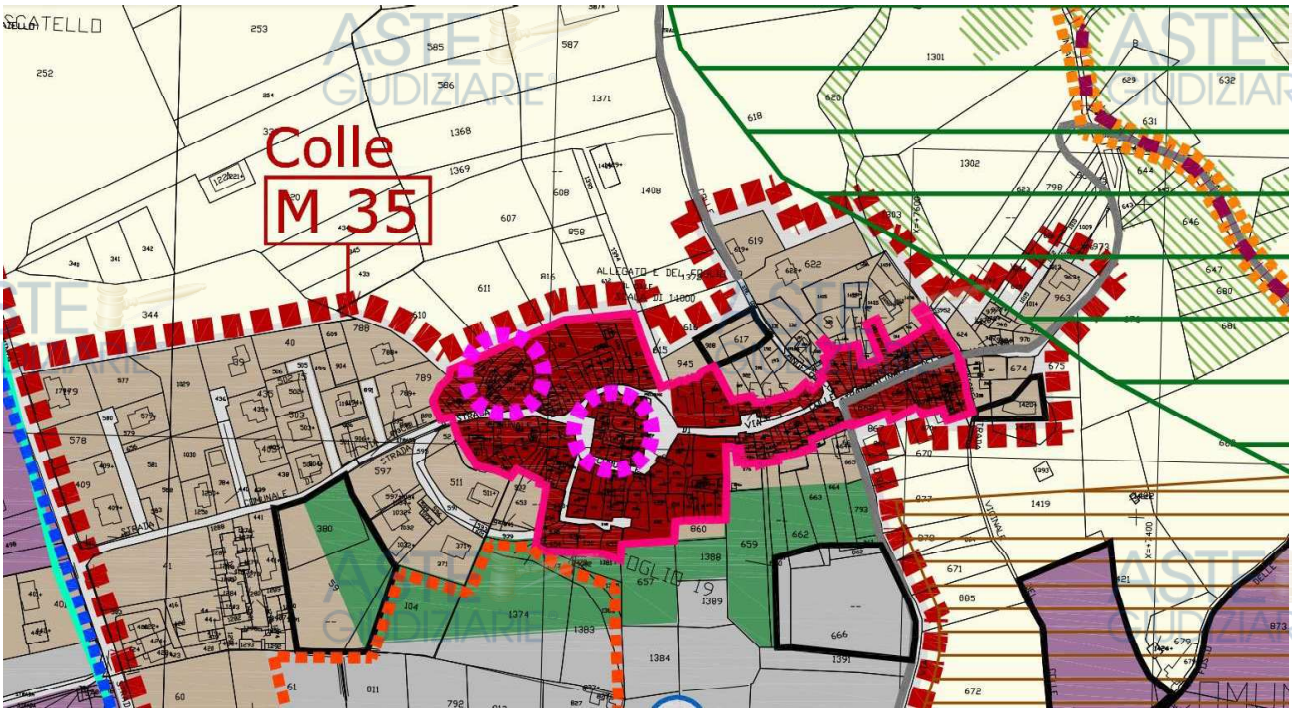
Totali valori catastali

- Rendita € 207,36

8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ed è liberamente accessibile.

9) Non si rende necessaria alcuna variazione o frazionamento catastale

10) Lo strumento urbanistico del Comune di Nocera Umbra individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente



11) Conformità urbanistica

L'unità immobiliare non risulta essere conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, l'ultimo titolo abilitativo e la planimetria catastale si è riscontrato che al piano primo non risulta essere più presente il retro cucina delimitato da tramezzature, ma è tutto un open space che costituisce il soggiorno-cucina, al piano secondo la distribuzione interna corrisponde ma si sono riscontrate difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

sulle altezze di piano, sia in gronda che al colmo, i vani risultano essere più alti di ca. 30cm. La stessa cosa è stata riscontrata al esternamente, misurando le altezze in gronda si è potuto evincere che la stessa è più alta di circa 35cm, inoltre a tetto risulta essere presente un lucernaio mai autorizzato. Per questo sarà necessario presentare una sanatoria sia a livello urbanistico che strutturale, in entrambi i casi fattibile con costi stimabili in € 10'000,00

12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena proprietà alla ditta esecutata come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata con Atto di c/v n.25390 del 29/08/2022 notaio Elisabetta Carbonari di Foligno, con il quale il [redacted] ha acquistato la piena proprietà dalla [redacted] dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.

Utilizzo attuale: appartamento al momento del sopralluogo abitato dall'esecutato

13) Situazione anagrafica ditta esecutata

Certificazioni: Acquisito certificato anagrafico di stato civile dove si evince che il [redacted] è in uno stato libero

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- Non ricorre

15) Caratteristiche impianti

Per quanto concerne gli impianti si precisa che:

- Impianto termico costituito stufa a biomassa tipo pellet, oltre un boiler per l'acqua calda sanitaria;
- Impianto elettrico interamente sottotraccia;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

16)

- Impianto idrico-sanitario risulta essere quello dell'ultima ristrutturazione;
- Non sono presenti impianti speciali.

Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili esecutati si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	19	224	16	Fraz. Colle n.28	Abitazione di tipo popolare

Caratteristiche del lotto:

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione, censito al C.U. del Comune di Nocera Umbra al f. 19 p.lla 224 sub 16. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Nocera Umbra Fraz. Colle n.28.

Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa cielo-terra su tre piani, terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da una cantina, il piano primo da un soggiorno/cucina e il piano secondo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio, il tutto collegato da due scale, la prima in muratura che collega il piano terra al primo e la seconda a chiocciola, autoportante in ferro, che collega il piano primo al secondo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997, previa acquisizione della concessione contributiva n.356 del 31/05/2007. I lavori sono consistiti nella riparazione e/o ricostruzione con miglioramento sismico ed adeguamento igienico sanitario del complesso immobiliare denominato "Colle U.M.I. 3", gli stessi sono terminati in data 28/04/2014. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di modesta qualità, l'impianto termico è alimentato da una stufa a biomassa di tipo pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

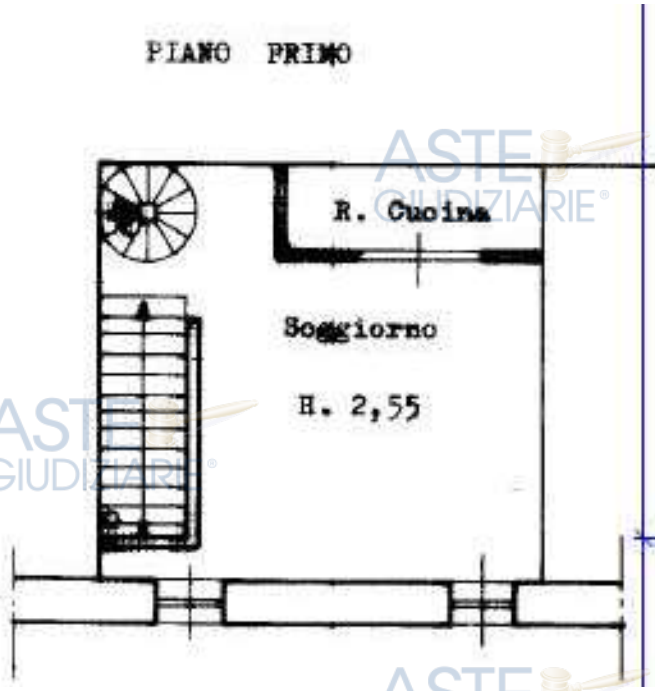
Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetrie

PIANO TERRA

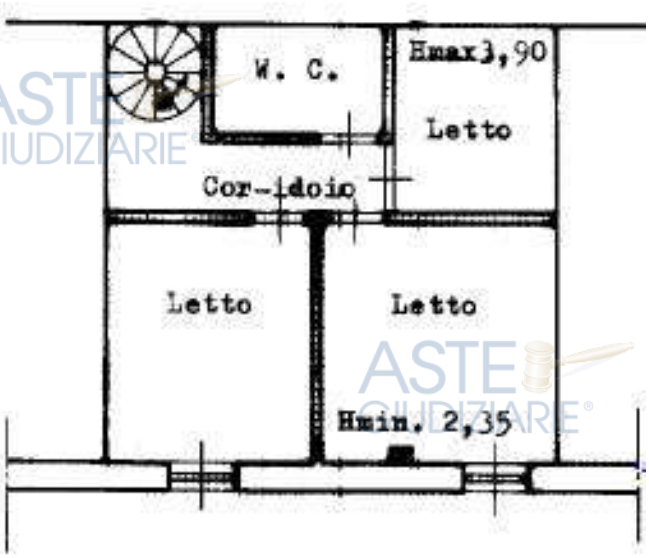
PIANO PRIMO



Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SECONDO



Calcolo Superfici utili:

- Piano Terra
  - Cantina mq 17,77
- Piano Primo
  - Soggiorno Cucina mq 30,85
- Piano Secondo
  - Disimpegno mq 3,28
  - W.C. mq 3,14
  - Ripostiglio mq 4,82
  - Camera mq 9,45
  - Camera mq 7,95

17) Valutazione lotto

Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	19	224	16	Fraz. Colle n.28	Appartamento di tipo popolare

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia ambienti / *Categorie catastali*	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11		A/7-A/8		B/1-B/2-B/3-B/4 B/5-B/6-B/7	C/1	C/6	
A	1,00		1.00		1.00			
I						1.00	1.00	
L						0.50	0.50	
B	0.50*		0.50*		0.50*	0.50*	0.50*	
C	0.25*		0.25*		0.25*	0.25	0.25*	
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10*per l'eccedenza	030*fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza
E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15*fino a mq.30	0.05* l'eccedenza
F	0,10*fino alla sup.definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedenteil quintuplo della superf, lettera A			0.20	0,10*fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0.02* per la superficie eccedente

Lettera	*Significato*
A	*Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)*
I	*Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)*
L	*Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)*
B	*Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi*
C	*Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi*
D	*Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale*
E	*Balconi, terrazzi e simili npn comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata*
F	*Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

STIMA FABBRICATO

Tipologia:	**Residenziale**	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro	
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro	
Struttura:	**Muratura**	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro	

Ubicazione:	Città: Nocera Umbra		Fraz. Colle					
	Civ.	28	Scala	/	Piano	T-1-2	Interno	/

Tipo di stima:	Sintetica	**Comparativa**	Analitica	Costo costruzione

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Casa di abitazione che si sviluppa al piano terra, primo e secondo, al piano terra troviamo ingresso e cantina, al piano primo soggiorno/cucina, al piano secondo disimpegno, bagno, due camera ed un ripostiglio.

Individuazione catastale: Comune di Nocera Umbra Foglio 19 p.lla 224 sub 16

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA					SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata		Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
1-Cantina	17,77	0,50	8,89					0,00
2-Sogg./Cucina	30,85	1,00	30,85					0,00
3-Disimpegno	3,28	1,00	3,28					0,00
4-Camera	9,45	1,00	9,45					
5-Bagno	3,14	1,00	3,14					
6-Ripostiglio	4,82	1,00	4,82					
7-Camera	7,95	1,00	7,95					
Pareti non portanti	1,99	100%	1,99					
Pareti portanti		50%	0,00					
Sommano		**A**	**70,37**				**B**	**0,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristrutt.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
70,37	1,2	1		1,1	1			**92,88**

VALORE MEDIO COMPARATIVO

Tipologia	A) Borsino immobiliare		B)Agenzia delle Entrate			Camera commercio		
	Conserv.	Medio	Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min	Max
	Buono	498	Normale	360	510	Normale	550	800

VALORE MEDIO A+B+C/5	543,60 €

VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
92,88	**543,6**	**50.489,57 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Valore di stima € 50'489,57

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

	VALORE			€ 50'489,57
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	10%	€ 5'049,00	- € 5'049,00
2	Spese per sanatoria orpere non conformi all'ultimo titolo edilizio	a corpo	€ 10'000,00	- € 10'000,00
	VALORE FINALE			€ 35'440,57

arrotondato per difetto a € 35'000,00 (diconsi euro trentaciquemila/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 35'000,00

18) Immobile pignorato per intero

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

- [redacted] Proprietà per 1/1

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

Spoleto lì, 20/12/2024

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-ALLEGATI

1) Fascicolo del lotto/i
2) Schede fotografiche;
3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
4) Planimetrie catastali degli immobili esecutati;
5) Visure catastali aggiornate;
6) Visure RR.II. aggiornate;
7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
8) Copia atto di compravendita;
9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E: **107/2023**

Esecuzione promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

Proprietà

- [redacted] Proprietà per 1/1

Descrizione dei beni

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione che si sviluppa cieloterra su tre piani, censito al C.U. del Comune di Nocera Umbra al f. 19 p.lla 224 sub 16. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Nocera Umbra Vocabolo Colle n.28.

Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa cielo-terra su tre piani, terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da una cantina, il piano primo da un soggiorno/cucina e il piano secondo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio, il tutto collegato da due scale, la prima in muratura che collega il piano terra al primo e la seconda a chiocciola, autoportante in ferro, che collega il piano primo al secondo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997, previa acquisizione della concessione contributiva n.356 del 31/05/2007. I lavori sono consistiti nella riparazione e/o ricostruzione con miglioramento sismico ed adeguamento igienico sanitario del complesso immobiliare denominato "Colle U.M.I. 3", gli stessi sono terminati in data 28/04/2014. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di modesta qualità, l'impianto termico è alimentato da una stufa a biomassa di tipo pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	224	16	A/4	2	5,5 vani	€ 207,36

Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	16429		18/05/2007	poteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi del 16/05/2007 rep. n. 66306, iscri@a il 18/05/2007 al n. reg. part. 4370 e reg. gen. 16429 a favore di [redacted] contro [redacted] quale terza datore di ipoteca e in qualità di debitorenon datore di ipoteca [redacted]	Per € 125.800,00, di cui € 83.836,72 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3	Pignoramento Immobiliare	26303		22/09/2023	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 11/08/2023 N.1546 a favore di [redacted] contro [redacted]	

Valutazione lotto

Valore di stima:

- Superficie commerciale-ragguagliata mq 92,88 x €/mq 543,60= **€ 50'489,57**

Detrazione e abbattimenti:

- Valore stima – 10% - Costo sanatoria= 50'489,57 – 5'049,00 – 10'000,00 = € 35'440,57 arrotondato per difetto € 35'000,00

Valore del Lotto € 35'000,00 (diconsì euro trentaciquemila/00)

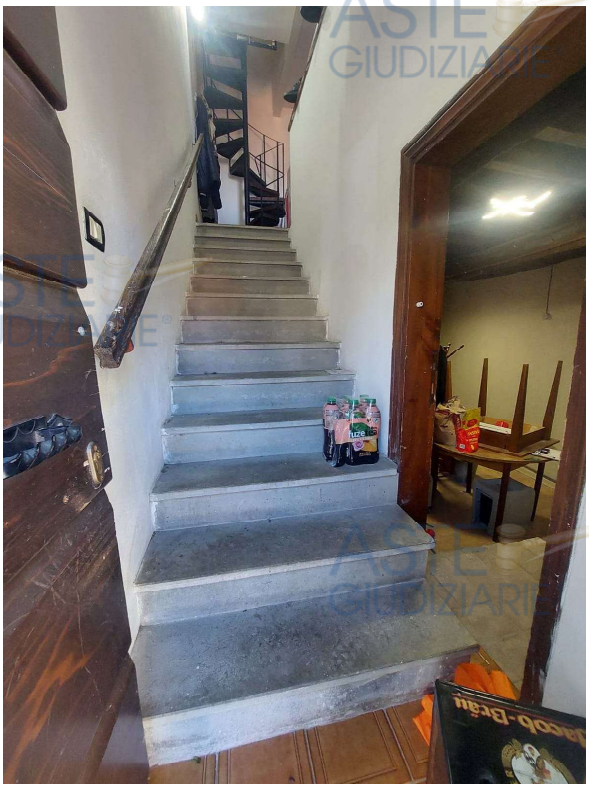
Spoleto lì, 20/12/2024

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

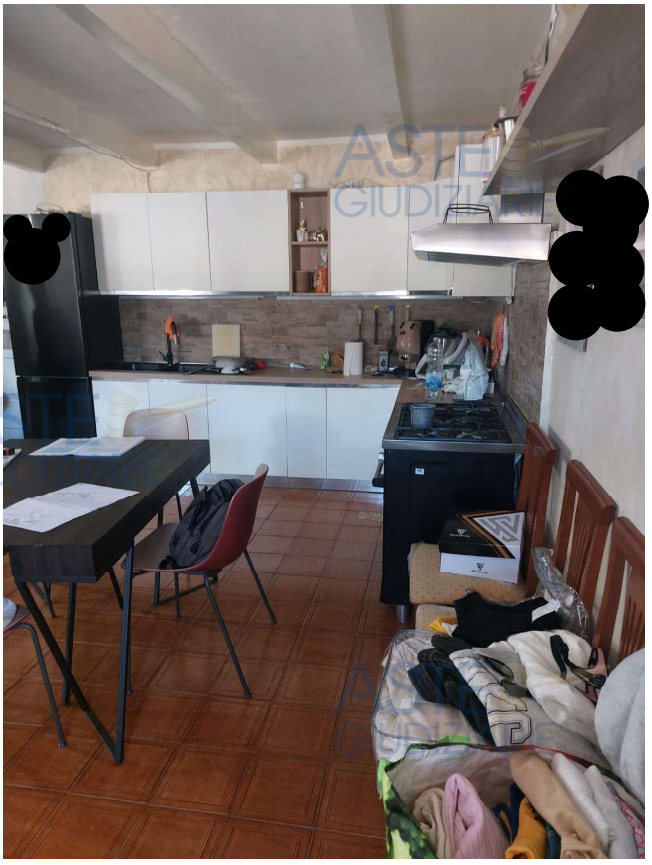
Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

2) Schede fotografiche



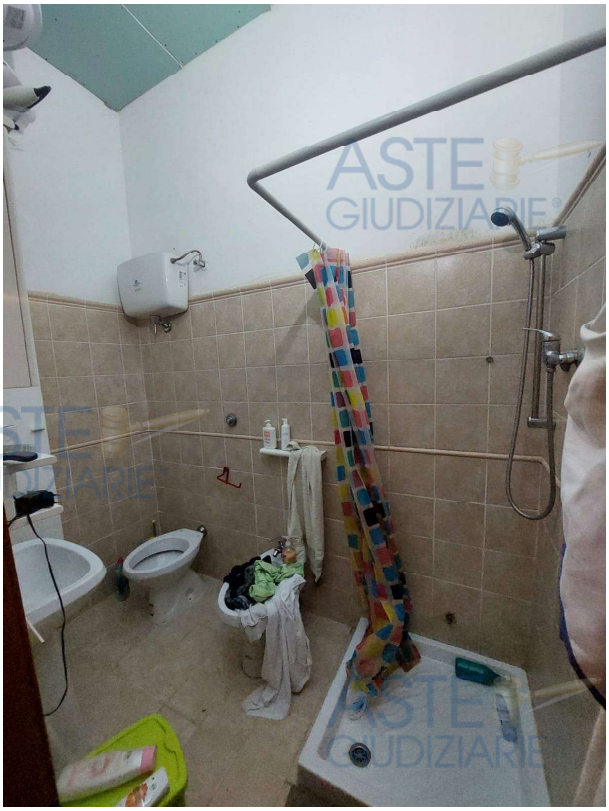
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4

Spoleto lì, 20/12/2024

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REALI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479d10dae5a026a07b65bea8211c6b4