

STUDIO TECNICO
Geometra Stefano Lattanzi
06049 - Spoleto via Nursina n. 19
Tel - Fax 0743 – 48798
stefano.lattanzi68@libero.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare promossa da **Banca Unicredit S.P.A.** nei confronti del **Sig..**
(R.G.E n. 119/2014)

* * * * *

Giudice dell'esecuzione: Dott. Salcerini Simone

* * * * *

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 08.10.2015, 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 lettera datata 14.10.2015, si comunicava alle varie figure interessate sia debitorici che creditorici, che in data 29.10.2015 alle ore 09.30 a.m., si sarebbe proceduto all'accesso per effettuare le necessarie verifiche sull'immobile oggetto del presente procedimento.

La comunicazione è stata recapitata all'esecutato all'indirizzo conosciuto, ma la missiva è tornata indietro con la dicitura "sconosciuto". (vedi copia ricevuta di ritorno)

Pertanto vista l'impossibilità di accesso, provvedevo ad inoltrare apposita richiesta di accesso forzoso al G.E. che provvedeva all'emissione di apposita ordinanza e conseguente nomina di custode giudiziario.

Pertanto contattato dal custode giudiziario in data 30.06.2016 alle ore 10,00 tramite personale specializzato, chiamato dal custode, si provvedeva all'accesso forzoso.

In tale data ho provveduto ad una ricognizione visiva dei luoghi confrontando il tutto con la documentazione catastale acquisita precedentemente, constatando delle differenze tra la documentazione e lo stato dei luoghi.

Pertanto provvedevo agli accessi presso i competenti uffici del Comune di Deruta per verificare la documentazione tecnico amministrativa dell'immobile.

La richiesta di accesso alla documentazione amministrativa datata 04.07.2016 veniva inoltrata tramite PEC.

In data 02.08.2016 eseguivo il primo accesso presso il Comune di Deruta per la visione di alcune autorizzazioni edilizie, accesso che veniva ripetuto in data 11.08.2016 per la visione di altre pratiche edilizie nel frattempo rintracciate, ed il ritiro delle copie d'interesse.

In data 05.08.2016 tramite apertura dei locali da parte del custode giudiziario, provvedevo al completo rilievo metrico dello stato attuale dell'immobile, per poi procedere alla sua rappresentazione grafica.

Successivamente ho provveduto ad acquisire copia del rogito notarile d'acquisto, oltre che confrontare la documentazione allegata al fascicolo di causa con i dati recenti conservati presso l'ufficio dell'agenzia del territorio, (catasto) e della conservatoria dei registri immobiliari.

Le risultanze di tutte queste operazioni ed attività sono riscontrabili e valutabili nella documentazione di seguito illustrata / allegata.

Quesiti posti dal Giudice

- 1) 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;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
 - 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
 - 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.c.);
 - 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; 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.);
 - 8) 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:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie 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;
 - 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 - 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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;

- 12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto 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;
- 13) 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;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con Garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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;
- 17) 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;
- 18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.
In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, 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;

- 19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Relazione Illustrativa e di Stima

Descrizione della proprietà immobiliare oggetto del pignoramento sita in Deruta loc. S.

Angelo di Celle.

L'oggetto della presente stima ed accertamento immobiliare, è una porzione di fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su più livelli di piano, terreno, primo e secondo in un edificio residenziale con corte di terreno, il tutto sito in Deruta loc. S. Angelo di Celle.

L'edificio nel suo insieme è posto nelle immediate vicinanze della pubblica via, in un contesto urbano rurale di antica realizzazione.

L'immobile è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza delle pubbliche vie, tutte in buono stato ed asfaltate, con nelle vicinanze attività commerciali per generi di tutti i tipi, con i principali servizi e la cittadina di Deruta a circa 1,5 km. di distanza.

Nello specifico l'immobile di nostro interesse è un edificio plurifamiliare su tre livelli di piano, terreno, primo e secondo sottotetto, e la porzione d'interesse occupa tutto il lato Sud.

La porzione immobiliare d'interesse, avente destinazione residenziale interessa tutti e tre i livelli di piano del lato Sud, con spazi accessori, (corte)

I locali visionati in parte sono agibili ed utilizzabili, in parte inabitabili a causa del non completamento dei lavori di ristrutturazione. (finiture ed impianti interni non completati/realizzati)

La situazione urbanistica e lo stato della porzione immobiliare verrà meglio descritta nell'apposito capitolo.

L'accesso avviene attraverso la percorrenza dalla antistante strada pubblica, dalla quale ci si immette su di un vialone d'ingresso che ci porta davanti al cancello carrabile che da accesso alla corte esclusiva, oltre che al portone d'ingresso dell'edificio.

Esternamente l'immobile si presenta strutturalmente in buone condizioni generali, ristrutturato nella sua interezza, con i paramenti a vista in normale stato d'uso.

Gli infissi esterni (ed interni) in parte sono bisognosi di sostituzione mentre tutti hanno bisogno di manutenzione.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

La porzione immobiliare oggetto della presente si sviluppa come già detto su tre livelli, e si compone di tre distinti ambiti, con al piano terreno locali di supporto alle superfici residenziali ad esclusione dell'ingresso principale che da accesso alla scala che collega i livelli di piano soprastanti.

Al piano terreno dell'edificio vi sono i locali accessori fondi / cantine, aventi accesso da aperture poste sulle pareti perimetrali dell'edificio raggiungibili attraverso la percorrenza della corte di terreno posta sui due lati dell'edificio (P.lla n. 26) oltre che da sotto al porticato esterno esistente, anch'esso posto su detta corte di terreno.

Al piano terreno vi è anche il vano ingresso che serve la scala interna di collegamento dei livelli posti al piano primo e secondo.

Al piano primo vi sono dei locali abitativi in stato di abbandono ma comunque recuperabili senza spese eccessive, mentre al piano secondo vi sono altri locali abitativi ma che abbisognano di un intervento generale di ristrutturazione. (finiture / Impianti / infissi)

A livello strutturale sono stati riscontrati muri di basso spessore al piano primo, con qualche lesione in corrispondenza delle murature perimetrali. (vedi documentazione fotografica)

Identificazione catastale dei beni immobili visionati oggetto del pignoramento e provenienza dei beni all'esecutato

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

Immobile citato nel pignoramento:

- **Porzione immobiliare abitativa con accessori, sita in Deruta Loc. S. Angelo di Celle, per diritti di piena proprietà, il tutto distinto al Catasto Urbano del Comune di Deruta al Foglio n. 18 p.la n. 25 sub. 4 categoria A/3 piano 1°S – T, di vani catastali 8,0 rendita catastale €. 433,82, Foglio n. 18 p.la n. 25 sub. 5 categoria A/4 piano T - 2, di vani catastali 7,5 rendita catastale €. 379,60, (corte esterna) N.C.T. - Foglio n. 18 p.la n. 26.**

Per quanto riguarda il bene immobile sopra descritto, esso è stato acquistato dall'esecutato, Sig. a seguito di sottoscrizione di due rogiti notarili di seguito riportati e descritti:

A seguito di sottoscrizione di rogito notarile di Compravendita (allegato in copia sotto la lettera "B") a firma Notaio di Bastia Umbra del 03.07.2000 rep. n. 485/324 trascritto il 07.07.2000 al n. 10665 di formalità:

Appartamento facente parte di un fabbricato posto in comune di Deruta, frazione S. Angelo di Celle sviluppantesi su un piano terra e primo, nonché diritti pro quota su corte comune, il tutto censito nel catasto fabbricati al **foglio n. 18 p.la n. 25 subalterno n. 4** mentre la corte in comproprietà è censita nel catasto terreni al **foglio n. 18 p.la n. 26 ente urbano.**

Contestualmente sempre con atto di notarile di Compravendita (allegato in copia sotto la lettera "B") a firma Notaio di Bastia Umbra del 03.07.2000 rep. n. 485/324 trascritto il 07.07.2000 al n. 10664 di formalità: (rettificata giudizialmente con atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 30.05.2012 rep. N. 1391 e trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Perugia in data 22.06.2012 al n. 10.464 di formalità)

Appartamento facente parte di un fabbricato posto in Comune di Deruta, frazione S. Angelo di Celle, sviluppantesi su un piano terra e secondo, nonché diritti pro quota su corte comune, e appezzamenti di terreno pertinenti al fabbricato, il tutto censito nel catasto fabbricati al **foglio n. 18 p.la n. 25 sub. 5**, mentre la corte in comproprietà è censita nel catasto terreni al **foglio n. 18 p.la n. 26 ente urbano**, ecc..

Corrispondenza dell'edificio alla planimetria catastale agli atti

Per quanto riguarda l'attuale consistenza immobiliare, rispetto alla planimetria catastale in atti (allegata alla presente) vi sono delle difformità, che vado di seguito ad elencare:

Non è rappresentato il porticato esterno, (foto n. 1) e conseguentemente anche i soprastanti terrazzi a servizio dell'abitazione del piano primo.

L'appartamento al piano primo ha subito modifiche interne (spostamento / modifiche di tramezzature) che fanno sì che la disposizione interna e la consistenza immobiliare sia diversa.

L'appartamento al piano secondo di massima rispecchia la situazione oggi visibile ad eccezione di alcune aperture esterne.

I locali accessori posti al piano terreno sono riportati nelle planimetrie oggi consultabili agli atti solo in parte.

Per rendersi conto delle differenze sopra menzionate, basta guardare le planimetrie catastali allegate (lettera D) e confrontarle con le nuove planimetrie oggetto di rilievo e nuova rappresentazione grafica (lettera F) dallo stesso C.T.U. effettuato.

Le differenze sono evidenti.

Atti di aggiornamento catastale e costi relativi

Pertanto se la procedura lo riterrà opportuno, procederò all'aggiornamento degli atti catastali, che consistono in :

- 1) Introduzione in mappa del porticato esterno
- 2) Inserimento in atti delle nuove planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto attuale dell'immobile.

Il costo di dette operazioni è:

Introduzione in mappa del porticato, compreso delle spese catastali (diritti) €. 900,00

Redazione dell'elaborato planimetrico €. 500,00

Introduzione in atti delle nuove schede catastali, comprensivi delle spese catastali (diritti) €. 1.200,00

Pertanto il costo totale delle operazioni catastali assomma ad €. 2.600,00, oltre imposte di legge vigenti (C.N.G. 5% ed I.V.A. 22%)

Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla identificazione catastale dei beni immobili acquistati citati successivamente nel pignoramento, il tutto descritto al Comune di Deruta Loc. S. Angelo di Celle, per diritti di piena proprietà, il tutto distinto al Catasto Urbano del Comune di Deruta al Foglio n. 18 p.lla n. 25 sub. 4 categoria A/3 piano 1°S – T, di vani catastali 8,0 rendita catastale €. 433,82, Foglio n. 18 p.lla n. 25 sub. 5 categoria A/4 piano T - 2, di vani catastali 7,5 rendita catastale €. 379,60, (corte esterna) N.C.T. - Foglio n. 18 p.lla n. 26.

Conformità urbanistica degli immobili

Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile in cui è inserita la porzione in esame, esso viene dichiarato nel rogito d'acquisto, costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, e come da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Deruta, interessato da una licenza edilizia per la realizzazione di una terrazza con portico e muretto di recinzione.

Detta pratica contiene delle inesattezze grafiche, dovute probabilmente alla qualità grafica del periodo di riferimento, in quanto detto porticato (oggi in uso e visibile presso l'immobile) risulta in pianta non preciso, mentre in prospetto è come oggi visibile sui luoghi.

Un confronto su detta problematica con il tecnico comunale, ha chiarito che la presenza grafica sui prospetti di detto elemento murario lo rende "autorizzato".

Successivamente il Sig. provvede ad inoltrare ai competenti uffici del Comune di Deruta una richiesta edilizia DIA prot. N. 16.191 del 16.10.2001 in cui si chiedeva di poter eseguire opere di straordinaria manutenzione sull'edificio in particolare il rifacimento della copertura, la sostituzione degli igienico – sanitari, la sostituzione degli infissi ecc...

L'intervento veniva eseguito per quanto potuto vedere, limitatamente alla copertura, ma non rispettando le prescrizioni dell'ufficio tecnico, tanto che il Sig. provvede ad inoltrare alle competenti autorità una Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi (condono) prot. n. 16.304 del 10.12.2004 per "la sostituzione del manto di copertura".

Tale pratica pur definita positivamente non è stata ancora rilasciata a causa del mancato versamento di alcune oneri concessori e diritti di segreteria oltre che alla marca da bollo.

Tutto quanto sopra viene allegato alla presente sotto la lettera "E", avendo cura di invitare la procedura a procedere alla definizione dell'illecito edilizio di cui alla lettera prot. n. 6.832 del 09.06.2015, tramite il pagamento degli oneri sopra menzionati che assommano ad €. 550,84.

Il mancato pagamento delle somme richieste e pertanto la non definizione dell'illecito edilizio porterà all'emissione di apposito decreto di rimessa in pristino dell'immobile, con un danno stimato in circa 25.000 euro.

Preciso che detta situazione non sarebbe successivamente sanabile.

Vedere quanto dichiarato nello specifico capitolo del rogito notarile di compravendita allegato sotto la lettera "C", oltre che le copie della documentazione amministrativa allegata sotto la lettera "E".

Relazione di Stima

La porzione immobiliare oggetto della presente, allo stato attuale è un immobile cielo - terra con corte di terreno esclusiva su due lati, su tre livelli di piano, con locali accessori, fondi / cantina posti al livello terreno, (foto n.ri 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 12 - e le superfici residenziali ai piano primo (foto n.ri 11 – 13 – 14 – 15 – 16 - 17 – 18) e secondo, (foto n.ri 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24) il tutto in Deruta loc. S. Angelo di celle.

Le caratteristiche dell'immobile visionato, alla luce delle richieste del mercato immobiliare, hanno fatto ritenere opportuno creare un unico lotto di vendita comprendente l'intera consistenza visionata, che per tipologia e disposizione fanno ritenere l'immobile assorbibile dal mercato.

Infatti nonostante il periodo non favorevole al mercato immobiliare in genere, ritengo che quanto visionato per posizione, caratteristiche metriche e disposizione, sia consono ed appetibile per immobili da adibire a vari scopi, quali residenza o attività ricettiva, o come investimento immobiliare, per ricavarne un reddito da affitti.

Infatti l'immobile, si presta perfettamente alle esigenze di un nucleo familiare, o come investimento immobiliare, data la posizione, che ne consente un agile uso sia per l'accesso al centro della città di Deruta, sia per le limitrofe aree ove sono poste le attività produttive ed i servizi.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è 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 di fabbricato di civile abitazione, cielo terra con corte di terreno esclusiva su due lati, con le superfici residenziali appartamenti, posti ai piani primo e secondo, oltre ai locali fondi / cantine al piano terreno, il tutto censito al NCEU del Comune di Deruta al Foglio n. 18 particella n. 25 Subalterni n. 4 e 5 oltre alla corte al NCT al Foglio n. 18 P.lla n. 26.

Il valore della corte e del forno (foto n. 3) su di essa costruito, vengono considerati come parte integrante del valore parametrico scelto.

Suddivisione dell'immobile

Piano terreno - Superfici non residenziali

Ingresso – scala	mq. 8,00 circa
Porticato esterno	mq. 37,00 circa
Locali Fondo / Cantina	mq. 113,00 circa

Piano Terreno - Superfici residenziali

Locali residenziali	mq. 117,00 circa
Terrazzi	mq. 38,00 circa

Piano Primo – Superfici residenziali

Locali residenziali	mq. 141,00 circa
---------------------	------------------

Valutazione economica

Totale Superfici residenziali S.U. piano primo mq. 117,00 x €/mq 750,00 =	€. 87.750,00
Superfici non residenziali - Terrazzo mq. 38,00 x €/mq 75,00 =	€. 2.850,00
Totale Superfici residenziali S.U. piano secondo mq. 141,00 x €/mq 450,00 =	€. 63.450,00
Totale Superfici residenziali S.U. piano terreno mq. 8,00 x €/mq 450,00 =	€. 3.600,00
Superfici non residenziali – porticato mq. 37,00 x €/mq 150,00 =	€. 5.550,00
Superfici non residenziali – fondi / cantine mq. 113,00 x €/mq 250,00 =	€. 28.250,00
Totale della valutazione economica	€. 191.450,00

"Valore totale del lotto allo stato attuale € 191.450,00"

"Diconsi Euro Centonovantunomilaquattrocentocinquanta/00"

Formazione del lotto di vendita

Vista la consistenza dell'immobile e il suo sviluppo planimetrico, in considerazione delle difficoltà 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

Porzione di fabbricato abitativo indipendente su più livelli, piano terreno (superfici accessorie, ed ingresso) con due unità immobiliari abitative ai piani primo e secondo, con diritti su corte esterna, il tutto sito in Deruta Fraz. S. Angelo di Celle censito al NCEU del Comune di Deruta al Foglio n. 18 Particella n. 25 subalterni n.ri 4 e 5 con corte esterna censita come ente urbano al NCT al Foglio n. 18 Particella n. 26.

"Valore totale del lotto allo stato attuale €.191.450,00"

"Diconsi Euro Centonovantunomilaquattrocentocinquanta/00"

Confini: – Ciurnelli – Temperoni - strada comune accesso - .

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

Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"

Proprietà acquisita dall'esecutato Sig. acquisisce la proprietà della porzione immobiliare visionata a seguito di sottoscrizione di due rogiti notarili di seguito riportati e descritti:

A seguito di sottoscrizione di rogito notarile di Compravendita (allegato in copia sotto la lettera "B") a firma Notaio di Bastia Umbra del 03.07.2000 rep. n. 485/324 trascritto il 07.07.2000 al n. 10665 di formalità:

Appartamento facente parte di un fabbricato posto in comune di Deruta, frazione S. Angelo di Celle sviluppantesi su un piano terra e primo, nonché diritti pro quota su corte comune, il tutto censito nel catasto fabbricati al **foglio n. 18 p.lla n. 25 subalterno n. 4** mentre la corte in comproprietà è censita nel catasto terreni al **foglio n. 18 p.lla n. 26 ente urbano**.

Contestualmente sempre con atto di notarile di Compravendita (allegato in copia sotto la lettera "B") a firma Notaio di Bastia Umbra del 03.07.2000 rep. n. 485/324 trascritto il 07.07.2000 al n. 10664 di formalità: (rettificata giudizialmente con atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 30.05.2012 rep. N. 1391 e trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Perugia in data 22.06.2012 al n. 10.464 di formalità)

Appartamento facente parte di un fabbricato posto in Comune di Deruta, frazione S. Angelo di Celle, sviluppantesi su un piano terra e secondo, nonché diritti pro quota su corte comune, e appezzamenti di terreno pertinenti al fabbricato, il tutto censito nel catasto fabbricati al **foglio n. 18 p.lla 25 sub. 5**, mentre la corte in comproprietà è censita nel catasto terreni al **foglio n. 18 p.lla n. 26 ente urbano**, e gli appezzamenti di terreno ... omissis...

Nell'allegata relazione notarile vengono certificati, elencati ed illustrati, tutti i passaggi della proprietà, precedenti all'acquisizione da parte del Sig.

Elenco sintetico delle note di trascrizione / iscrizione / annotazioni aggiornate per singolo esecutato, allegate sotto la lettera "C".

Iscrizione – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 3190 datata 07.07.2000, Notaio di Bastia Umbra repertorio n. 486 del 03.07.2000 – Banca Credito Italiano s.p.a. nei confronti del Sig. per diritti di piena proprietà:

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**
- **Nonché diritti pro quota sull'ente urbano censito al catasto terreni al foglio n. 18 particella n. 26.**

Iscrizione – Ipoteca legale – n. 2.654 datata 14.04.2004, – So.ri.t s.p.a. sede di Foligno contro Sig., per diritti di proprietà pari a 1/1:

Atto pubblico amministrativo datato 05.04.2004 rep. n. 22.955.

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**

Iscrizione – Ipoteca legale – n. 7.108 datata 02.09.2005, So.ri.t s.p.a. sede di Foligno contro Sig., per diritti di proprietà pari a 1/1:

Atto pubblico amministrativo datato 12.08.2005 rep. n. 33.768.

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**

Iscrizione – Ipoteca legale – n. 5.738 datata 11.09.2008, EQUITALIA s.p.a. sede di Foligno contro Sig., per diritti di proprietà pari a 1/1:

Atto pubblico amministrativo datato 10.09.2008 rep. n. 56.678.

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**

Iscrizione – Ipoteca legale – n. 1.255 datata 26.04.2013, EQUITALIA s.p.a. sede di Firenze contro Sig., per diritti di proprietà pari a 1/1:

Atto pubblico amministrativo datato 24.04.2013 rep. n. 602/2013.

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**

Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili datato 25.05.2014 rep. 442/2014, Tribunale di Spoleto nei confronti del Sig. per diritti di proprietà pari ad 1/1 per porzione immobiliare abitativa ed accessori iscritto alla CC.RR.II. sul registro particolare al n. 10.903 e sul registro generale al n. 14.174, promosso dalla Banca UNICREDIT s.p.a. nei confronti del Sig..

Beni posti nel **Comune di Deruta – Catasto Urbano**

- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 4**
- **Foglio n. 18 particella n. 25 subalterno n. 5**

Catasto Terreni

- **Foglio n. 18 particella n. 26 (erroneamente indicata nel pignoramento al catasto fabbricati)**

Documentazione allegata alla presente

- Copia della comunicazione di inizio operazioni peritali e risultanze della stessa.

Allegato "A" - Documentazione fotografica

Allegato "B" - Copia del rogito notarile di compravendita

Allegato "C" - Copia delle visure della conservatoria aggiornate

Allegato "D" - Copia delle visure catastali e relative planimetrie oggi agli atti.

Allegato "E" - Copia della documentazione amministrativa acquisita presso Comune di Deruta

Allegato "F" – Copia della nuova rappresentazione grafica dell’immobile a seguito di rilievo da parte del C.T.U.

- Nota spese ed onorari

Tanto si doveva in ottemperanza all’incarico ricevuto
Spoleto, lì 01.09.2016

Il C.T.U.

Geom. Stefano Lattanzi