

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117-2020

promossa da

*rappresentata da omissis
in sostituzione di omissis .
(Creditore procedente)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

omissis

(Debitori/Esecutati)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Creditori intervenuti:
omissis*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratore Legale del creditore procedente e dell'intervenuto:

Avv. Francesca ZUCCACCIA, con studio in Perugia, Via delle Prome n. 5
PEC: francesca.zuccaccia@avvocatiperugiapec.it

DATE:

Nomina: 09 Novembre 2020

Giuramento: 03/12/2020

Udienza di comparizione delle parti: 17 marzo 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
III	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.56/7 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	3
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2° c.c.)	4
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	4
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	4
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	5
7.3	Caratteristiche del bene	5
7.4	Determinazione della superficie commerciale	7
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	8
9	Aggiornamenti catastali	8
10	L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico o comunale	8
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	9
12	Stato di possesso	10
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	11
14	Immobile occupato non occupato da coniuge separato	11
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	12
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	12
17	Stima dei lotti	12
18	Caso di immobile pignorato in sede pro-quota	13
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	15
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	15
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	15
-	LOTTO 1 (Fascicolo n.1)	16-17
	LOTTO 2 (Fascicolo n.2)	18-19
	LOTTO 3 (Fascicolo n.3)	20-21

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 09/11/2020 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 100/2020 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla *omissis*, e per essa come rappresentante *omissis* (in qualità di *creditore procedente*), contro i signori *omissis* e *omissis* (*debitori/esecutati*) per i diritti di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- Comune di Valtopina (PG), loc. Baldiano, due abitazioni con corte, censite al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 1, 2 e 3, oltre a quattro appezzamenti di terreno agricolo ivi siti e censiti al C.T. al foglio 6 part. 35, 36, 51 e 519.

Prestando il rituale giuramento in data 03/12/2020, il sottoscritto si impegnavo a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1**, Nomina e quesiti).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 04/01/2022 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 20/01/2022 alle ore 11,00 l'inizio delle operazioni tecniche con contestuale sopralluogo presso i beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni). Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore si procedeva ad effettuare i rilievi e chiudere le operazioni (**all. 3** Verbale di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 26 ottobre 2020 a firma del dr. Niccolò TIECCO di Perugia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.

- Archivio Notarile di Perugia: per la copia integrale dei titoli di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Valtopina: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Giuseppe BOEMI di Foligno rep. 49256/11922 del 30/06/2009.

Capitale € 36.000,00 Totale € 72.000,00

A favore: OMISSIS , con sede in Firenze, c.f. 04385190485, per il diritto di proprietà di 1/1 di tutte le proprietà.

Contro: OMISSIS , nato a OMISSIS , per il diritto di proprietà di 1/2 dell'u.n. 1. Alessia OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà di 1/2 dell'u.n. 1.

OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà di 1/2 dell'u.n. 2.

OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà di 1/2 dell'u.n. 2. Tutti in qualità di debitori ipotecari.

Immobili: Unità Negoziale 1: immobile non interessato dal presente pignoramento.

Unità Negoziale 2: Beni siti in Valtopina loc. Balciano civ. 19/A. Abitazione di 4 vani censita al foglio 6 part. 236 sub. 2. Abitazione di 6,5 vani censita al foglio 6 part. 236 sub. 3. Corte comune censita al foglio 6 part. 236 sub. 1. Terreni censiti al foglio 6 part. 35 (mq 1200), part. 36 (mq 5.010), part. 52 (mq 2.690) e part. 519 (mq 5.440).

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziaro del Tribunale di Spoleto in data 25/09/2020 rep. 827.

A favore: OMISSIS , con sede in Torino, c.f. 00799960158, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: OMISSIS (sopra generalizzato) per il diritto di proprietà di 1/2; OMISSIS (s.g.) per il diritto di proprietà di 1/2.

Immobili: Beni siti in Valtopina loc. Balciano civ. 19/A. Abitazione di 4 vani censita al foglio 6 part. 236 sub. 2. Abitazione di 6,5 vani censita al foglio 6 part. 236 sub. 3. Corte comune censita al foglio 6 part. 236 sub. 1. Terreni censiti al foglio 6 part. 35, part. 36, part. 52 e part. 519.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative

all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Il caso non si pone per la presente perizia.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servizi pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

Totale costi di Cancellazione € 329,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Valtopina	Loc. Balciano	19A	T	//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Valtopina (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
6	236	2	A/2	1	4 vani	Totale: 65 Escluse aree scoperte: 64	€ 278,89
6	236	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 3				-

Catasto Terreni del Comune di Valtopina (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
OMISSIS							

Beni catastalmente intestati a OMISSIS (sopra generalizzato), per il diritto di proprietà di 1/1.

Si precisa che in realtà i beni sono di proprietà del sig. OMISSIS solo per la quota di ½ mentre la restante quota di ½ è di proprietà della moglie OMISSIS, in quanto coniugati in regime di comunione dei beni.

7.3 Caratteristiche dei beni (cfr. doc. fotografica All. 10)

POSIZIONE: Gli immobili pignorati si trovano in località Balciano, a circa 6 km a nord di Valtopina, sita in area collinare, prevalentemente agricola.

La zona è tranquilla e immersa nel verde, non è servita dai mezzi pubblici né è dotata dei servizi principali, per i quali occorre comunque spostarsi in auto.

DESCRIZIONE: il piccolo complesso immobiliare è composto da due abitazioni attigue, circondate da una

ASTE
GIUDIZIARIE.it



corte comune, e da tre appezzamenti di terreno agricolo adiacenti; un quarto appezzamento, distaccato dagli altri, si trova a poca distanza in direzione sud ovest.

CORTE COMUNE (part. 236 sub. 1): trattasi di un'area di forma trapezoidale, accessibile da una strada bianca che termina nella proprietà, tramite un cancello carrabile in ferro. Il terreno è piuttosto acclive e vi è stato ricavato un terrazzamento su cui insistono le due abitazioni, pavimentato con blocchetti di cemento posati a secco e delimitato da aiole, solo parzialmente recintato. Buona parte dell'area è lasciata a verde, con piante ad alto fusto e arbusti, e presenta alcuni camminamenti utili per l'accesso e la manutenzione. Nella porzione più a est sono state realizzati alcuni manufatti in legno e lamiera per il ricovero degli attrezzi e degli animali da cortile.

ABITAZIONE (part. 236 sub. 2): fabbricato rettangolare disposto sul solo piano terra, realizzato contro-terra e coperto con tetto a una falda. La struttura portante è in muratura intonacata, il solaio è in laterocemento. Il fabbricato è circondato da un piccolo marciapiede e l'accesso avviene tramite un pianerottolo su due gradini, protetto da una tettoia aggettante in legno con manto di copertura in coppi.

L'abitazione è così composta: ingresso (superficie calpestabile mq 4,4), tinello (mq 17), cucina (mq 8,5), ripostiglio (mq 3,5), camera (mq 12,9) e bagno (mq 4,4). Esternamente sono stati realizzati (in difformità dal titolo edilizio) due piccoli ripostigli che affiancano il fabbricato sui lati corti, quello sul lato nord est contiene la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Gli infissi delle finestre sono in legno naturale, protetti da persiane in alluminio verniciato. Il manto di copertura è in tegole, i canali di gronda e i discendenti sono in lamiera. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti del bagno e della cucina. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in tamburato verniciato con decorazioni fresate; la porta di accesso all'abitazione è in legno. Il bagno, provvisto di finestra, è dotato di lavabo, bidet, water e box doccia.

La superficie calpestabile totale è di mq 51 circa. L'altezza interna è pari a ml 2,70.

La superficie lorda è di mq 65 circa

OMISSIS



Non si riporta il rilievo grafico degli immobili, in quanto sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (**all. 5**) e con le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (**all. 8**), salvo alcune lievi differenze nella posizione dei tramezzi, nell'ordine di pochi centimetri, di cui si è comunque tenuto conto nel calcolo della superficie calpestabile delle singole stanze.

TERRENI AGRICOLI

OMISSIS

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

Alle superfici accessorie sono applicate le seguenti decurtazioni:

- **70%** alle superfici dei portici fino a 25 mq, -**90%** per la superficie eccedente (pari a mq 3,2)

- **75%** alla superficie della cantina in quanto accessorio non comunicante.

Si precisa che le superfici dei manufatti illegittimi presenti nella corte non vengono incluse nella superficie commerciale vendibile in quanto, come si vedrà al paragrafo 11, vanno demoliti.



La superficie della corte comune non viene valutata singolarmente, ma è considerata nell'individuazione del valore unitario del fabbricati.

La superficie commerciale vendibile dei terreni è pari alla superficie catastale.

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

Abitazione sub. 2: S.C.V. mq 65

8)- *Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare*

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

9)- *Aggiornamenti catastali*

Nessun aggiornamento, in quanto si prevede la demolizione e rimozione dei manufatti abusivi, che quindi non dovranno essere inseriti in mappa. Si prevede inoltre di ripristinare i portici così come approvati con l'ultimo titolo edilizio, e la copertura dello spazio antistante la cantina, quindi non dovranno essere aggiornate neanche le planimetrie catastali dei fabbricati part. 236 sub. 3.

10)- *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto in data 28/09/2021 (**all. 8**), in base al Piano Regolatore Generale di Valtopina Parte Strutturale (approvata con Del. C.C. n. 20 del 21/09/2016) e Parte Operativa (approvata con Del. C.C. n. 4 del 02/03/2017) i terreni pignorati sono così classificati:

OMISSIS

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE E CONFORMITÀ AGLI STESSI

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Valtopina è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 29/90 del 18/09/1990 pratica edilizia n. 15/90, per la costruzione di un accessorio adibito a magazzino, rilasciata a OMISSIS
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 18/06/1992 pratica edilizia n. 201, per la costruzione di una piccola abitazione in muratura e in elementi prefabbricati, rilasciata a OMISSIS
- Concessione Edilizia n. 15/92 del 17/06/1992 pratica edilizia n. 14/92, per Variante al progetto approvato con C.E. 29/90 del 18/09/1990, rilasciata a OMISSIS
- Concessione Edilizia n. 16/95 del 10/06/1995 pratica edilizia n. 72/93, per adeguamento statico e igienico-sanitario di una modesta abitazione, rilasciata a OMISSIS
- Concessione Edilizia n. 18/2003 del 22/05/2003 pratica edilizia n. 114/2001, per ampliamento di un edificio di civile abitazione, rilasciata a OMISSIS
- Permesso di Costruire n. 8/2007 del 14/05/2007 per ampliamento di un edificio di civile abitazione, Variante alla C.E. 18/2003, rilasciato a OMISSIS

I lavori risultano terminati in data 21/05/2007.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

Le abitazioni e la corte risultano difformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato, si rilevano infatti le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (P.di C. 8/2007):

OMISSIS



- A fianco dell'abitazione part. 236 sub. 2 sono stati creati due piccoli ripostigli in muratura, non autorizzati, uno dei quali contiene la caldaia dell'abitazione sub. 2.

- Nella porzione ovest della corte (part. 236 sub. 1) sono stati realizzati numerosi manufatti, anche di grandi dimensioni, per il ricovero di animali da cortile, attrezzi e mezzi, con strutture in muratura, legno, ferro, di natura anche precaria, generalmente privi di fondazione, tutti senza autorizzazione.

Si precisa che, vista la presenza dell'area boscata, le trasformazioni edilizie realizzate nella corte sono anche soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

I manufatti di chiusura dei portici e di copertura dell'intercapedine antistante la cantina, nonché i ripostigli in muratura e tutti i manufatti nella corte vanno rimossi in quanto per la loro natura e consistenza non risulta opportuna né praticabile la loro regolarizzazione. In particolare la chiusura dei portici impedisce limita l'aerazione naturale degli ambienti retrostanti contravvenendo alla normativa igienico sanitaria. Occorre quindi ripristinare la situazione approvata con l'ultimo titolo rilasciato mediante la rimozione di tutti i manufatti sopra descritti, relativi alle abitazioni e alla corte.

Si prevede un costo per tali interventi, comprensivi di smaltimento dei materiali di risulta, pari ad €20.000,00. Le spese tecniche per la stesura della necessaria pratica edilizia e la relativa direzione dei lavori sistimano in € 2500,00, da suddividersi in parti uguali per i due immobili.

E' inoltre necessario acquisire il certificato di Agibilità di entrambe le abitazioni, che non è stato mai richiesto dai proprietari dell'edificio, previa l'acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti delle abitazioni (il cui costo è valutato nel paragrafo 15). Si prevede un costo per spese tecniche di € 700,00 ad unità immobiliare, oltre alla sanzione di € 500,00 per ciascuna unità, dovuta per la mancata acquisizione del certificato, per un totale di spese per l'Agibilità di € 1.200,00 per ciascuna, e oltre ai diritti di segreteria e alle marche da bollo.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutato, gli immobili risultano attualmente occupati dagli esecutati. In particolare essi abitano l'immobile part. 236 sub. 3 mentre il sub. 2 non è abitato.

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Foligno (**all. 7**) non evidenziava la presenza di seguenti contratti locativi registrati a nome degli esecutati per i beni pignorati.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che la piena **proprietà** degli immobili pignorati è pervenuta ai signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, come segue:

Quanto all'usufrutto di 1/1 dei beni, in seguito al ricongiungimento di usufrutto del 1 29/08/2007 facente seguito alla morte della Signora OMISSIS. Quanto alla nuda proprietà dei beni, per atto di compravendita dalla stessa signora OMISSIS nel 1999 (**punto 1**).

Di seguito la sintesi dell'atto suddetto (si veda anche **all. 6** Titolo di Provenienza).

1. Atto di Compravendita del 08/04/1999 a rogito del Notaio Angelo FRILLICI di Foligno rep. 131537/25085 trascritto a Perugia il 16/04/1999 al n. 5065 di R.P.

A favore: OMISSIS OMISSIS (sopra generalizzato) per il diritto di nuda proprietà di 1/1, coniugato in regime di comunione legale con OMISSIS OMISSIS (s.g.).

Contro: OMISSIS OMISSIS (nata a OMISSIS), libero, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante.

Oggetto: Unità Negoziale 1 (*non oggetto di pignoramento*): abitazione sita in Foligno, fraz. Sterpete, Via San Martino, censita al C.F. al foglio 259 part. 73 sub. 3, cat. A/2 consistenza 6 vani.

Immobili: immobile in Valtopina, loc. Balciano: fabbricato di civile abitazione costituito da due vani al piano terra, con terreno agricolo annesso. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio 6 part. 236 con categoria, classe, consistenza e reddito da determinare d'ufficio. I terreni e l'area coperta e scoperta del fabbricato sono censiti al NCT al foglio 6 part. 35 (mq 1200), part. 36 (8mq 5010), part. 37 (mq 7250), part. 51 (mq 2690). Il tutto a confine con strada vicinale, BIARDINI, OMISSIS.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 24 del 18/06/1992 e Concessione Edilizia n. 29 del 18/09/1990 e non ha subito successive modificazioni.

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Lo scrivente ha inoltrato richiesta di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati al Comune di Valtopina, dal quale ha ricevuto l'informazione che i signori hanno contratto matrimonio nel comune di OMISSIS). Pertanto lo scrivente ha inoltrato analoga richiesta al comune di OMISSIS in data 12/01/2022, ricevendo l'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulta che i signori OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data OMISSIS senza specificare il regime e senza produrre notazioni successive, pertanto risultano coniugati in regime di comunione dei beni in data antecedente all'acquisto dei beni pignorati (1999).

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione.

IMPIANTO TERMICO: autonomo, alimentato a gas metano con caldaia posta nel la cantina, con radiatori in alluminio. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, con scarico a dispersione. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS: realizzato sottotraccia, sprovvisto del rubinetto di arresto a vista in cucina, da revisionare.

E' necessario acquisire le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti al fine dell'acquisizione del Certificato di Agibilità, previa eventuale revisione e messa a norma, in particolare dell'impianto del gas, per cui si stima un costo complessivo di € 1.500,00 ad abitazione.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della provenienza, dell'ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un 3 LOTTI DI VENDITA, separando le abitazioni e i terreni agricoli. I lotti sono quindi così composti:

LOTTO 1 – beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a.

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ di Abitazione con corte comune, censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 2 (la corte è censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 1 e al C.T. al foglio 6 part. 236)

17)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Valtopina, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie

Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4).

Vu fabbricati con corte: €/mq 1.100,00

Vu Terreni agricoli: €/mq 1,00

LOTTO 1 – beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a.

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su di Abitazione con corte comune, censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 2 (la corte è censita al C.F. al foglio 6 part. 236 sub. 1 e al C.T. al foglio 6 part. 236)

S.C.V. = mq 65

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 65 x €/mq 1.100,00 = € 71.500,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la riduzione del 15% per abbattimento forfetario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 10.725,00. Il valore del lotto scende quindi a € 60.775,00 che ARROTONDATA è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 1: € 61.000,00

(euro sessantunomila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per conformità Edilizia e Certificato di Agibilità = € 22.450,00
- Spese per adeguamento impianti e acquisizione Dichiarazioni di rispondenza = € 1.500,00

Per un totale di spese preventive di € 24.279,00 (euro ventiquattromila duecentosettantanove/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... OMISSIS

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00



18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ' o USUFRUTTO

Il caso non si pone.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobili;

Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza e precedenti;

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate;

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica;

Allegato n. 10 – Documentazione fotografica;

Allegato n. 11 – Estratto per riassunto atto di matrimonio.

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: **15 pagine oltre a 11 allegati e n. 3 predisposizione del bando di vendita da pag. 16 a pag. 21**, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto lì, 1 marzo 2022

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO DI VENDITA 1 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 117/2020

PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**Beni siti in Valtopina, loc. Balciano n. 19/a : Abitazione con corte comune**

CORTE COMUNE: area trapezoidale, facilmente accessibile, piuttosto acclive, strutturata con un terrazzamento su cui insistono le due abitazioni, in parte pavimentato e delimitato da aiole, solo parzialmente recintato. Buona parte dell'area è lasciata a verde, nella porzione più a est sono state realizzati alcuni manufatti in legno e lamiera per il ricovero degli attrezzi e degli animali da cortile.

ABITAZIONE (part. 236 sub. 2): fabbricato rettangolare disposto sul solo piano terra, realizzato contro-terra; l'abitazione è così composta: ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, camera e bagno. L'abitazione è accessibile dalla corte comune.

La superficie calpestabile è di mq 51 circa. L'altezza interna è pari a ml 2,70.

La superficie lorda è di mq 65 circa

VALORE LOTTO A BASE D'ASTA € 61.000,00**(euro sessantunomila/00)**

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 24.279,00 (euro ventiquattromila duecentosettantanove/00)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 4096 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 20/10/2020 al n. 50 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

Nessuno.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Valtopina (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
6	236	2	A/2	1	4 vani	Totale: 65 Escluse aree scoperte: 64	€ 278,89
6	236	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 3				-

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

- Concessione Edilizia n. 16/95 del 10/06/1995 pratica edilizia n. 72/93, per adeguamento statico e igienico-sanitario di una modesta abitazione.
- Concessione Edilizia n. 18/2003 del 22/05/2003 pratica edilizia n. 114/2001, per ampliamento di un edificio di civile abitazione.
- Permesso di Costruire n. 8/2007 del 14/05/2007 per ampliamento di un edificio di civile abitazione, Variante alla C.E. 18/2003.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione è attualmente libera da persone. La corte e l'abitazione adiacente (lotto 2) sono occupati dagli esecutati.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune.

La corte è direttamente comunicante senza recinzioni né divisioni con i terreni di cui al lotto 3.

Occorre demolire e rimuovere alcuni manufatti nella corte e adiacenti all'abitazione, previa presentazione di una pratica edilizia.

Gli impianti devono essere revisionati e provvisti di Dichiarazione di Rispondenza/Conformità.

N.B.: SIVEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI

Spoletto lì, 1 marzo 2022

 L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

 Aste
GIUDIZIARIE.it

 Aste
GIUDIZIARIE.it



ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

I beni sono occupati dagli esecutati.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI

Spoletto li, 1 marzo 2022

L'ESPERTO *Geom. Diego MARCHI*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

