

INDICE DELL'ELABORTO PERITALE

1)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag	5
2)	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.	pag	5
3)	Comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo.	pag	5
4)	Integrazione della documentazione.	pag	5
5)	Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.	pag	6
6)	Stato di possesso.	pag	8
7)	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato/divorziato.	pag	9
8)	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.	pag	9
9)	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.	pag	21
10)	Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.	pag	22
11)	Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)	pag	22
12)	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.	pag	22
13)	Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.	pag	24
13.1)	Dati ubicativi generali dei beni pignorati.	pag	24
13.2)	Individuazione catastale attuale del bene pignorato.	pag	26
13.2.1)	Diritto e quota pignorati.	pag	30
13.2.2)	Confini	pag	30
13.3)	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.	pag	31
13.4)	Certificato di Destinazione Urbanistica: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.	pag	31
13.5)	Precedenti edilizi/titoli abilitativi.	pag	32
13.6)	Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.	pag	33
13.7)	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.	pag	37
13.8)	Sanabilità degli abusi rilevati.	pag	39
13.9)	Costi di sanatoria o di messa in pristino.	pag	39
13.10)	Rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di esecuzione	pag	40
13.11)	Elaborazione grafica dell'immobile oggetto di esecuzione	pag	42
13.12)	Caratteristiche generali del bene immobile.	pag	43
13.13)	Documentazione fotografica.	pag	51
14)	Sviluppo delle superfici espresse in metri quadrati.	pag	56
14.1)	Coefficienti impiegati per il calcolo della superficie commerciale (o virtuale o ragguagliata)	pag	59
14.2)	Calcolo della superficie commerciale (o virtuale o ragguagliata al coefficienti di ponderazione).	pag	59
15)	Metodo estimativo adottato per il calcolo del più probabile valore di mercato.	pag	60
15.1)	Determinazione del più probabile valore di mercato.	pag	61
16)	Notifica della relazione di stima alle parti	pag	63
17)	Allegati	pag	63

Con Decreto di Nomina del 26 Gennaio 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 127/2023 di R.G.E. il geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 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 da **IFIS NPL Investing SpA** (in qualità di creditore procedente),

contro **[REDACTED]** (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati nel Comune di Foligno più precisamente a Sant'Eraclio (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento in data 27 Febbraio 2024, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 08 Aprile 2024 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del **14 Maggio 2024** l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

In quella sede, alla presenza dell'esecutato, si è proceduto con i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

Doc: 14325a6c6b27c515e82abe79a8824d5eb

1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta è completa e i termini previsti per legge sono stati rispettati.

2) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

3) Comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo.

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali e la data di sopralluogo sono state comunicate alle seguenti parti:

In data **08/04/2021** è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai seguenti soggetti:

[REDACTED]	raccomandata 1 A.R.	n.
Barbara Di Nicola	PEC: barbara.dinicola@avvocati-perugiapec.it	
[REDACTED]	raccomandata 1 A.R.	n.
IFIS NPL INVESTING SPA	PEC: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu	
IFIS NPL INVESTING SPA	PEC: marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu	
IVG	PEC: ivgumbriaimmobili@pec.it	

4) Integrazione della documentazione.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione agli atti con i seguenti ulteriori documenti:

Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate	
<input checked="" type="checkbox"/>	Visura catastale
<input checked="" type="checkbox"/>	Visura catastale storica
<input checked="" type="checkbox"/>	Vax: mappa catastale scala 1:2000
<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale dell'immobile
<input type="checkbox"/>	Contratto di comodato ad uso gratuito
<input type="checkbox"/>	Contratto di affitto
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di successione
Ufficio della CC.RR.II.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Archivio Notarile Distrettuale/Studi notarili	
<input checked="" type="checkbox"/>	Atti di provenienza
Ufficio Tecnico Comunale	
<input checked="" type="checkbox"/>	Concessioni edilizie
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborati grafici
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificato di agibilità/abitabilità
Ufficio di Stato Civile/Anagrafe	
<input type="checkbox"/>	Certificato di nascita
<input type="checkbox"/>	Certificato di morte
<input type="checkbox"/>	Certificato di matrimonio

5) Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio



COMUNE DI FOLIGNO
 Partito di Partito
 SERVIZIO STATO CIVILE E STATISTICA

**ESTRATTO PER RIASSUNTO
 DELL'ATTO DI MATRIMONIO n. 09 g.0 x A anno 1998**

Del giorno degli otto di settembre dello scorso

1 gennaio 1998
 sono stati celebrati in FOLIGNO (PG)

██████████
 ██████████
 ██████████

██████████
 ██████████
 ██████████

Assisted by the priest of the parish of S. Spirito in the church of S. Spirito and state registrar in the presence of witnesses (see below).

Fonte di Stato Civile in T.C.S. legge 08/02/1996 n. 40
 PG 02986 n. 09-09-1998



1998

Il presente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato pubblicato in data 10/09/1998.

143259db27c51fe82abe78a852dd5eb

ASTE GIUDIZIARIE®

Certificato di Residenza

COMUNE DI FOLIGNO

Certificato di Residenza

L'UFFICIO DI ANAGRAFE
 A. 09998 (02) 7671.21 FAX 09998.2072/1999. N. 0221
 VIALE S. MARCO 100/101 06100 FOLIGNO

CERTIFICAZIONE DEL SOGGIORNO EFFETTIVO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome: [REDACTED]
 Nome: [REDACTED]
 ESISTENTE IN CASO DI PARTENARIATO [REDACTED] (1961)
 ANNI N. 5 parte 2 parte A - ANNI 2004 - Comune di MONTEPALCO (PG)
 (C.F. N. 04717460540000)

RESIDENZA EFFETTIVA ALL'ESISTENZA
 VIA PRINCIPALE STATUCCIONI N. 187 - LATITUDINE N
 COMUNE DI LATINA (LT)

DATA 08/07/2009

L'UFFICIO DI ANAGRAFE DEL COMUNE DI FOLIGNO

RELAZIONATO ANCHE ALL'AMMINISTRAZIONE D'INTERESSE

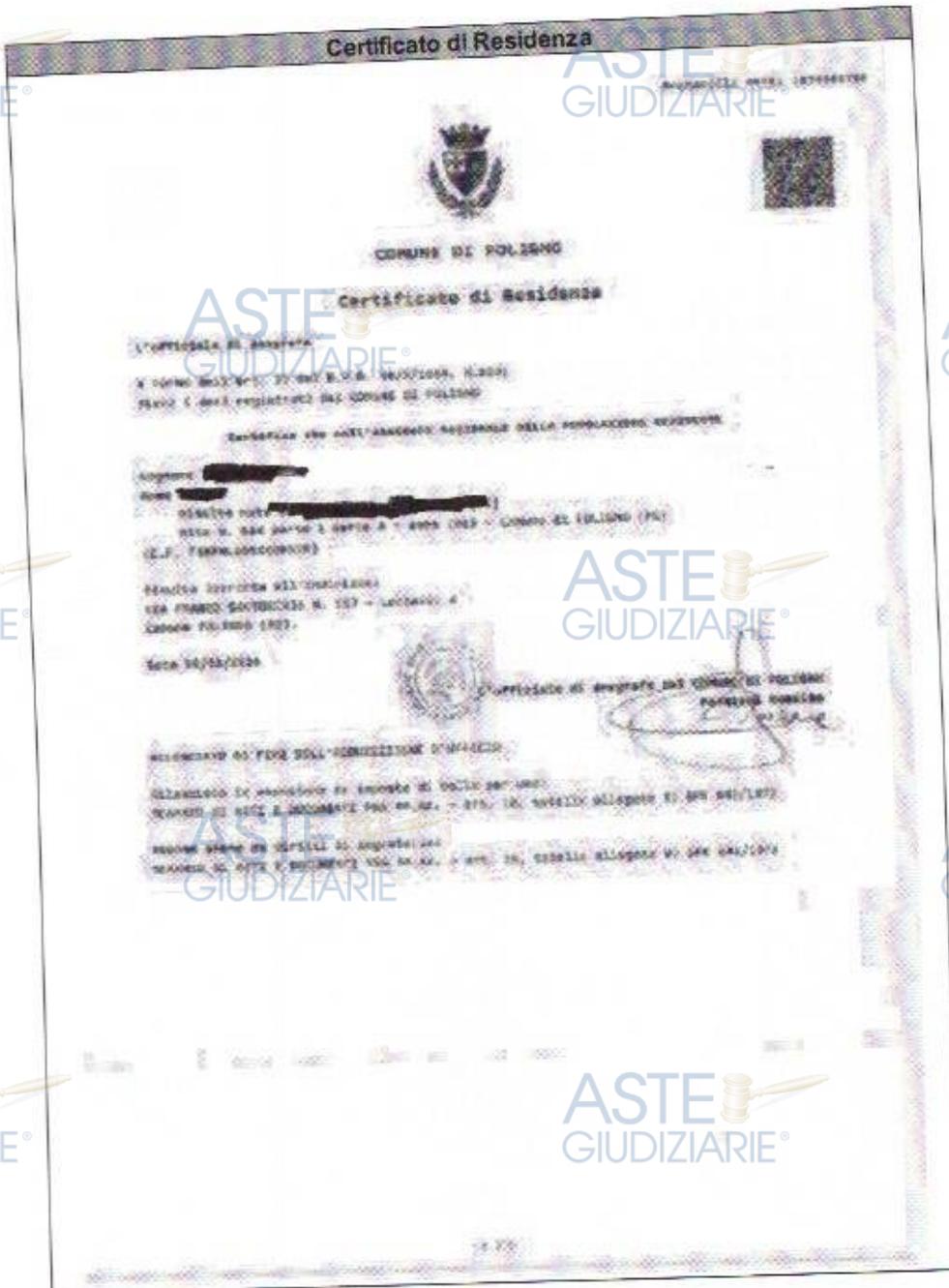
ALLEGARE LO STATISTICO DI RESIDENZA IN BOLLE PER OGNI
 SCAMBIO DI AREE E MOVIMENTI PER OGNI - ANNO - IN MOBILITÀ ALLIQUOTA DI OGNI OMOLOGATO

ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DI ANAGRAFICITÀ
 SCAMBIO DI AREE E MOVIMENTI PER OGNI - ANNO - IN MOBILITÀ ALLIQUOTA DI OGNI OMOLOGATO

2 / 3

Firmato Da: BUONO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MS-CA 3 Serial#: 14325a8db27c5f5e82ab079a882d05eb





6) Stato di possesso.

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere:

<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
<input type="checkbox"/>	Libero, nessuno occupa l'immobile;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato con diritto di abitazione;
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi con titolo;
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi senza titolo;

14725a8rh27c5f5e82abu79a882df5eb

7) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato/divorziato.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato con diritto di abitazione
<input type="checkbox"/>	Non occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato senza alcun titolo

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

Atto amministrativo	Atto Notarile Pubblico				
	Nota di iscrizione del	05/10/2005	Reg. gen.	32864	Reg. part.
Oggetto	IPOTECA VOLONTAIRA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO				
Quota capitale	200 000,00 €				
A favore	Banca popolare di Todi S.P.A.				
a) Contro	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Foligno	terreni	238	2010	
Eventuali note	N.B. questo gravame è presente sul suolo ove è stata edificata la costruzione				

Atto amministrativo	Atto Giudiziario				
	Nota di iscrizione del	05/12/2014	Reg. gen.	25240	Reg. part.
Oggetto	ATTO TRA VIVI, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI				
Quota capitale					
A favore	[REDACTED]				
b) Contro	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Foligno	fabbricati	283	2010	3
	Foligno	fabbricati	283	2010	2
Eventuali note					

Atto amministrativo	Atto Giudiziario				
	Nota di iscrizione del	08/06/2016	Reg. gen.	13591	Reg. part.
Oggetto	IPOTECA GIUDIZIALE; DECRETO INGIUNTIVO				
Quota capitale	81.924.19 €				
A favore	Unicredit S.P.A.				
c) Contro	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Foligno	fabbricati	283	2010	3
	Foligno	fabbricati	283	2010	2
Eventuali note					

Atto amministrativo	Atto Giudiziario				
	Nota di iscrizione del	15/03/2016	Reg. 2 ^{da}	6236	Reg. part. 900
Oggetto	IPOTECA GIUDIZIALE; DECRETO INGIUNTIVO				
Quota capitale	10.532.34 €				
A favore	Auto Italia Service S.R.L.				
d) Contro	[REDACTED]				
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Foligno	fabbricati	283	2010	3
	Foligno	fabbricati	283	2010	2
Eventuali note					

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO

Entrate
 Direzione Provinciale di PERUGIA
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblica Istruzione

Ispezione ipotecaria
 Data: 20/06/2008 Doc: 17/0552
 Fog. 1 - Fin.

Ispezione telefonica
 per immobili
 Collocando SUCCHIE

Dati della richiesta
 Immob. Comune di FOLIGNO (PG)
 Foglio 283 - Particella 2010
 Situazione catastale: Fabbricati

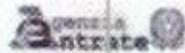
Situazione aggiornamento
 Periodo informatizzato dal 10/12/1992 al 25/06/2008

Elenco immobili
 Comune di FOLIGNO (PG) Loc. Torre di
 2. Sezione urbana Foglio 283 - Particella 2010 Subalterno

Elenco sintetico delle formalita'

1. TRASMISSIONE del 15/03/2016 - Registro Provinciale S.2066 Registro Generale 20161
 Pubblico ufficiale F. BILLET ANGELO Report n. 29711/11447 del 20/06/2008
 ATTO CON VOTO COMPRAVENDITA
 Nota allegata da un funzionario elettronico.
 Immob. citati
2. ISCRIZIONE del 01/03/2008 - Registro Provinciale S.2066 Registro Generale 0366
 Pubblico ufficiale F. BILLET ANGELO Ispezione IPOTECARIA del 29/09/2008
 SPORTE A VELOCITA' NEL COMUNE DI CORCHIANO A CARICATA DI MUTUI FOMHARKY
 Nota allegata da un funzionario elettronico.
 Documenti con annessi correlati
 1. Atto n. 201/2008/11/2008 di RICAZIONE A SALITE
 2. Atto n. 303/2008/12/2008 di RICAZIONE SPERATA SOSTENIBILE DA MUTUI

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblica Istruzione

Ispezione Ipotecaria

Data: 22/05/2014 ore 12:05:17
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per via telematica
Tabella n. 22/2011

Verifica n. 134099 del 20/04/2014

Dati della richiesta

Iniziativa: Comune di FULIGNO (PG)
Ego catato: 2/abbreviati
Foglio: 289 Particella: 0010 Subalterna: 0010
Istanza: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informativo: dal 01/11/1997 al 31/03/2014

Elenco immobili

Comune di FULIGNO (PG) Catato Ipotecari
1. Sezione urbana Foglio: 289 Particella: 0010 Subalterna: 0010

Elenco sintetico delle formalita'

1. TRASCRIZIONE del 06/12/2014 - Registro Particolare 14307 Registro Generale 25249
Pubblicato in Bollettino TRIBUNALE DI SPALATO Registro n. 491 del 12/11/2014
ATTO TEA 7795 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Nota depositata in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 13/03/2014 - Registro Particolare 510 Registro Generale 4224
Pubblicato in Bollettino TRIBUNALE di SPALATO Registro n. 2202 del 04/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTORIO
Nota depositata in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 13501
Pubblicato in Bollettino TRIBUNALE CIVILE Registro n. 401/2015 del 05/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTORIO
Nota depositata in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 20/10/2013 - Registro Particolare 2199 Registro Generale 30181
Pubblicato in Bollettino TRIBUNALE DI SPALATO - GIUSTIZIA Registro n. 1702 del 20/10/2013
ATTO ESCRITTO O CAUTELARE - VERBALE DI PRESCRIZIONE IMMOBILI
Nota depositata in formato elettronico

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO - pag. 1

agenzia entrate
 Ufficio Provinciale di FERRICIA - Direzione
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
 Data 27/05/2004 Ora 12:00:32

Pag. 1 - segue

Ispezione istruttoria

Numero di registrazione: 27/05/2004
 Data di emissione: 27/05/2004 12:00:32
 Tipo di operazione: 1.00

Subordinato: 100/0000

Nota di iscrizione
 Registro generale n. 32864
 Registro particolare n. 1576
 Prestito n. 11 del 05/05/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Denominazione: ATTO NOTARILE DI FIDUCIARIA
 Data: 27/05/2004
 Numero di registrazione: 27/05/2004
 Nota: FIDUCIARIA 00000000
 Tipo: FIDUCIARIA (PG)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA IUSCOGNATA
 Derivante da: I.26. CONE ESICURE A GARANZIA IPOTECARIA FONDEARIA

Capitale: € 300.000,00
 Tasso interesse annuo: 0,10
 Tasso interstanziale: -
 Interesti: € 300.000,00
 Tassa: € 300.000,00
 Imposta di registro: 00
 Valore netto: - 50.000,00
 Presenza di condizioni: 00000000 - Durata: 15 anni

Altri dati

Nota di iscrizione: 27/05/2004
 Nota di iscrizione: 27/05/2004

Dati recapitulativi

Dati generali: 1
 Registro: 1576
 Registro: 11

Sezione B - Immobili

Unità immobiliare n. 1

Immobile n. 1

Categoria: 1003 - FOLGADO (PG)
 Comune: FERRICIA
 Foglio: 224 - Particella: 2010 - Subalterno:
 Numero: LE DOTTO ZINFFICABRE
 Indirizzo: FRAZIONE SANT'ERACLEO-VIA ZANENCON

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO - pag. 4

Agenzia Entrate
 Ufficio Provinciale di PERUGIA - Ventennio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
 Data 23/06/2025 Ore 17:04:32

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica
 n. 71 274007 del 23/06/2025
 Data ispezione: 23/06/2025 17:04:32
 Data versato: 3/00

Richiedente: BERGOMI

Elenco comunicazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive
 Sezione di Perugia - Stato di Iscrizione - Numero di registro ipotecario: 8039 del 05/10/2007

Annatazione

ANNATAZIONE presentata il 06/10/2006	Servizio di P. di PERUGIA
Registro ipotecario n. 8039	Registro generale n. 18150
Tipologia atto: 0818	DELEGAZIONE A SOLLE

ANNATAZIONE presentata il 17/11/2007	Servizio di P. di PERUGIA
Registro ipotecario n. 8039	Registro generale n. 18118
Tipologia atto: 0505	MODIFICA DURATA CONVENZIONE ALLE DEL. 36/11/00

Comunicazioni
 Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche
 Non sono presenti rettifiche

Formalità successive
 Non sono presenti formalità successive

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 15

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BUONO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING. CA. 3 Serial#: 14325a8db027c5f5ca82aba79a862d45eb

Entrate
 Ufficio Provinciale di PISA - Direzione
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
 Data 23/06/2014 ore 12:00:19

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Numero di protocollo: n. TI 140701 del 23/06/2014
 Indirizzo: SP/PS/2014.278145
 Data versata: 3,00

Matricola: 00000000

Nota di iscrizione:
 Registro generale n. 13591
 Registro particolare n. 1100

Prescrizione: 01 del 06/06/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Documenti: ATTO GIUDIZIARIO
 Data: 03/06/2014
 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE
 sede: SPOLETO (PG)

Numero di registro: 001/2014
 Cadute fiscali: 000 000 0000

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Spese del pignorato e del pignoratario: IPOTECA CHIROGRAFICA
 Destinazione: BANI SICHETO MONTINO
 Capitale: € 1.000,00
 Data di nascita: 01/06/2014
 Data di scadenza: 01/06/2014
 Data di estinzione: 01/06/2014
 Totale: € 1.000,00

Altri dati

Indirizzo: PERUGIA - 06125, VIA CAROLAZZI 16, 12

Dati identificativi

Indirizzo: 1
 Indirizzo e Numero: 1
 Indirizzo: 1

Sezione B - Immobili

Unità immobiliare n. 1

Immobile n. 1

Comune: 0605 - POLIGNO (PG)
 Indirizzo: FARRUCCI
 Particella: 2010
 Subalterno: 1

Superficie: 7,5 metri
 Destinazione: N. altro

Immobile n. 2

Comune: 0605 - POLIGNO (PG)
 Indirizzo: FARRUCCI
 Particella: 2010
 Subalterno: 1

Superficie: 100 metri quadrati
 Destinazione: N. altro

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di FORUGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria
Data 23/05/2011 Ora 17:08:19

Ispezione telematica

Pag. 2 - segue

no. TI 149781 del 12/05/2008

Intestazione: 23/05/2011 17:08:19
Tassa versata € 3,00

Riferimento Tribunale
Nota di trascrizione
Registro immobiliare
Foglio catastale n. 4100

Procedimento n. 97 del 04/04/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Aspettante 1 In qualità di
Inventarista originario della
S.p.A. UNICREDIT SPA
C.A. n. 00146120161

Intestato ipotecario della
C/O AVV. GIUSEPPA
CESARINI, FORUGIA VIA
CAROLINI 22

Intestataria dell'atto precedente n. 1
Per il Tribunale di FORUGIA

Contro

Aspettante 2 In qualità di
Capomadre
Nome
Socio M. CARLOTTA
Intestataria dell'atto precedente n. 1
Per il Tribunale di FORUGIA

Aspettante 3 In qualità di
Capomadre
Nome
Socio T. CARLOTTA
Intestataria dell'atto precedente n. 1
Per il Tribunale di FORUGIA

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della causa (in caso di astensione di parte o/o del notaio, alle quali fornisco altre
informazioni di rilievo sulle parti) (se)

QUANDO HA COSTITUITO TITOLARE ESCLUSIVO CHE LA PRESENTE ISPEZIONE E' SEGNATA INCONTRINOM
497/017/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/23

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO - pag. 3

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di PERUGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 22/06/2009 Ora 17:00:09

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. CI 148795 del 22/06/2009
Istanza registrata: 21/06/2009 17:05:05
Data voto: 22/06/2009

Metodo di ricerca:

Nota di iscrizione:
Soggetto generale n. 10001
Soggetto particolare n. 0100

Procedimento n. 97 del 22/06/2009

TUTTI I CONVEGNATI, TRATTI O MAL RISPONDERO IL CREDITO SPONSORATO IN SEDE MONITORIA CON IL
DECRETI CHE "RITOLTI PER LA PRESENTE ISPEZIONE, DISTACCA A SEGUITO DELLA STIPULA DI TALE
DEBITO CONTRATTO DI ALI-RELATIVO ANZIANI SCARPO PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE
CORRISPONDENZA, PARTE II, FOLIO DELLA INSERZIONE, IN DATA 29 OTTOBRE 2002, LA PRESENTE ISPEZIONE
DEVE RITENERE A FAVORE DI UNICREDITO S.P.A. CON SEDE LEGALE IN ROMA (RM) VIA ALDO BRUGN
SPICCHI N. 16, CODICE FISCALE N. 00989100958. SI ESPRIMA IL CONSENSO AVENDO DA DEC
RISPONDERO IN MERITO ALLA SOSPETTIBILITA' DEI DATI ANAGRAFICI CONTRASTI INFORMATI NELLA
PRESENTI NOTA.

ASTE GIUDIZIARIE

Doc. ALI (RAPEC S. P. A., NC CA. 3 Serial# 14325e8db27c5f5e82abe79b882du5eb

ELENCO DELLE FORMALITA' RILEVATE NEL VENTENNIO - pag. 1

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di PERUGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 23/05/2014 Ora 17:08:18

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. TI 201761 del 23/05/2014
Inizio ispezione 25/05/2014 07:55:45
Esito ispezione 3,00

Richiedente

Nota di periclitazione

Registro generale n. 4256

foglio particolare n. 500

Prodotto n. 4 del 15/01/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 03/06/2013
Pubblicazione TRIBUNALE
di ARRESCO (100)

Numero di registro 3002
Codice fiscale 801 141 86323

Dati relativi all'ipoteca e ai privilegi

Spese di trascrizione del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Denominazione DELLA SEGRETERIA DOCUMENTAZIONE
Capitale € 1.132,00
Interessi € 1.215,81
Spese € 2.347,81

Tasse liquidazione
Totale € 25.000,00

Altri dati

Nota di periclitazione n. 4256 del 15/01/2014

Scheda n. 1
Indirizzo VIA G. GARIBOLDI 68/200
AV. N. NICOLA MANSUOLA

Dati riepilogativi

Indirizzo n. 1 Foglio n. 500

Foglio n. 1

Sezione B - Immobili

Unità immobiliare n. 1

Immobile n. 1

Categoria 001 - PULDINO (PU)
Catasto FABBRICATI
Indirizzo 67 - STALLE NUOVE
090154 - ARTO RINGHINI
VIA PRANZO SANTOCCHIA
51

Superficie 2010
Catastosa 2010
Salubrità 2
100 metri quadri

M. cubo

Immobile n. 2

Categoria 001 - PULDINO (PU)
Catasto FABBRICATI
Indirizzo 67 - ARTAZZINI 26 VILLINI

Superficie 2010
Catastosa 2010
Salubrità 1

Agenzia Entrate
 Ufficio Provinciale di FERRARA - Sezione
 Servizi di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
 Data: 23/05/2009 Ora: 17:08:18
 Pag. 2 - Fin

Ispezione telematica
 n. TI 44979 del 20/05/2009
 Volume Ispezione: 25495/2009/228045
 Cosa personale: 3,00

Indirizzo immobile:
 Via Franco Santucci, 30/A
 41013 Ferrara (FE)

Nota di iscrizione:
 Registro geometrico n. 8094
 Registrato in n. 44 del 25/05/2009

Sezione C - Soggetti

A favore:
 Acquirente: 1 In qualità di
 Direzione Provinciale di Ferrara
 n. 44 del 25/05/2009
 Per il prezzo di: 1/10

Contro:
 Acquirente: 1 In qualità di
 Direzione Provinciale di Ferrara
 n. 44 del 25/05/2009
 Per il prezzo di: 1/10

Sezione D - Ulteriori informazioni
 Dichiarazione della validità dell'iscrizione con annotazione di ipoteca e/o di altri diritti di cui all'art. 2809 del codice di procedura civile

NUMERO C.D. A. N. C. A. 3. Secc. M. 14/25a2d4h27-515e82-abe79a88.24d5eb

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

	Oggetto:	IPOTECA VOLONTAIRA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO				
		Nota di iscrizione del	05/10/2005	Reg. gen.	32864	Reg. part.
a)	Calcolo costo di cancellazione:					
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35.00
	Bolli					€ 59.00
	<i>Imposta ipotecaria</i>					
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
	capitale	€ 200.000.00	percentuale	0.50%	=	€ 1.000.00
Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 1.094.00

	Oggetto:	IPOTECA GIUDIZIALE; DECRETO AGIUNTIVO				
		Nota di iscrizione del	08/06/2016	Reg. gen.	13591	Reg. part.
c)	Calcolo costo di cancellazione:					
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35.00
	Bolli					€ 59.00
	<i>Imposta ipotecaria</i>					
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
	capitale	€ 81.924.19	percentuale	0.50%	=	€ 409.62
Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 503.62

	Oggetto:	IPOTECA GIUDIZIALE; DECRETO INGIUNTIVO				
		Nota di iscrizione del	15/03/2016	Reg. gen.	6236	Reg. part.
d)	Calcolo costo di cancellazione:					
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35.00
	Bolli					€ 59.00
	<i>Imposta ipotecaria</i>					
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
	capitale	€ 10.532.34	percentuale	0.50%	=	€ 52.66
Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 146.66

Totale costo cancellazioni						€ 1.838.28
-----------------------------------	--	--	--	--	--	-------------------

10) Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

dal		20/05/2005		all'attualità per:			
X	Atto pubblico di compravendita	del	20/05/2005	rep.	197711		
		a rogito del Notaio: Frillici Angelo					
Per il diritto di	X	proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual
		Foligno	terreni	238	2010		Seminativo
rend/r. dom.		2.58 €					
In favore di		[REDACTED]					
In favore di		[REDACTED]					
Contro		Trombettoni Angelo e Tamassoni Silvana					
note		trattasi dell'acquisto del suolo ove è stato edificato il fabbricato.					

dal		02/06/1977		al		20/05/2005		per:	
X	Atto pubblico di compravendita	del	02/06/1977	rep.	2545/876				
		a rogito del Notaio: Clerico' Luciano							
Per il diritto di	X	proprietà	per la quota di		1	/	1		
		nuda proprietà	per la quota di			/			
		usufrutto	per la quota di			/			
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r. dom.	
		Foligno	terreno	238	663		seminativo	12,47 €	
In favore di		Trombettoni Angelo e Tamassoni Silvana							
Contro		Demofonti Giselda							

11) Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

X L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

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

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

N.B. per accedere al fabbricato è necessario passare su terreno di altrui proprietà, come da servitù di passaggio indicata nell'atto di acquisto del terreno e come graficamente rappresentata nel grafico che segue. Sarà necessario demolire la recinzione e realizzare un cancello carrabile, poiché attualmente l'accesso avviene dal cancello esistente di altrui proprietà.

Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it
andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
Successioni e divisioni ereditarie

Diagnostica e risoluzione delle patologie edilizie da infiltrazione d'acqua

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

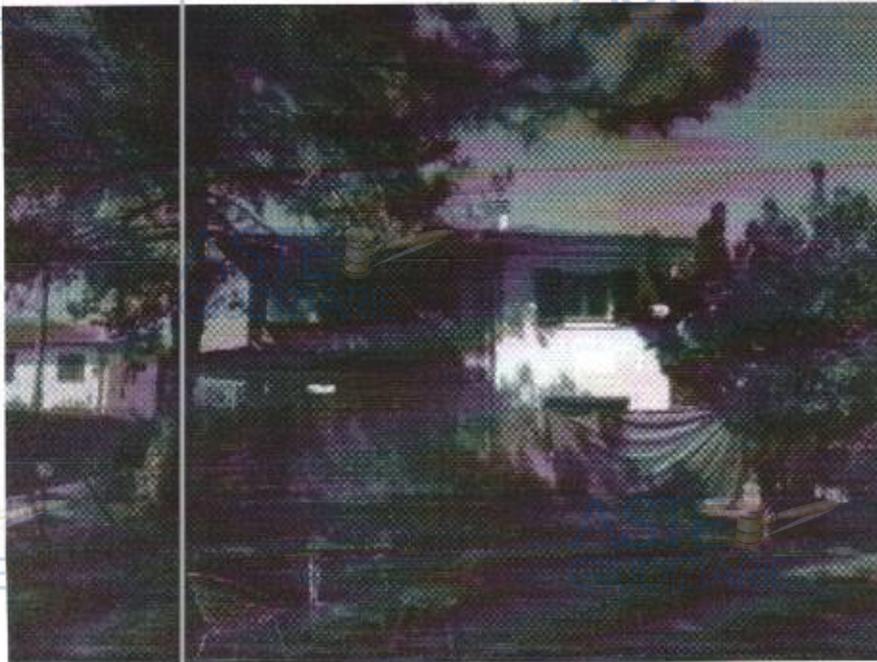
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: Gestione Crediti IFIS NPL Investing SPA (creditore
precedente)

Contro: [REDACTED] (debitore/esecutato)



Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023

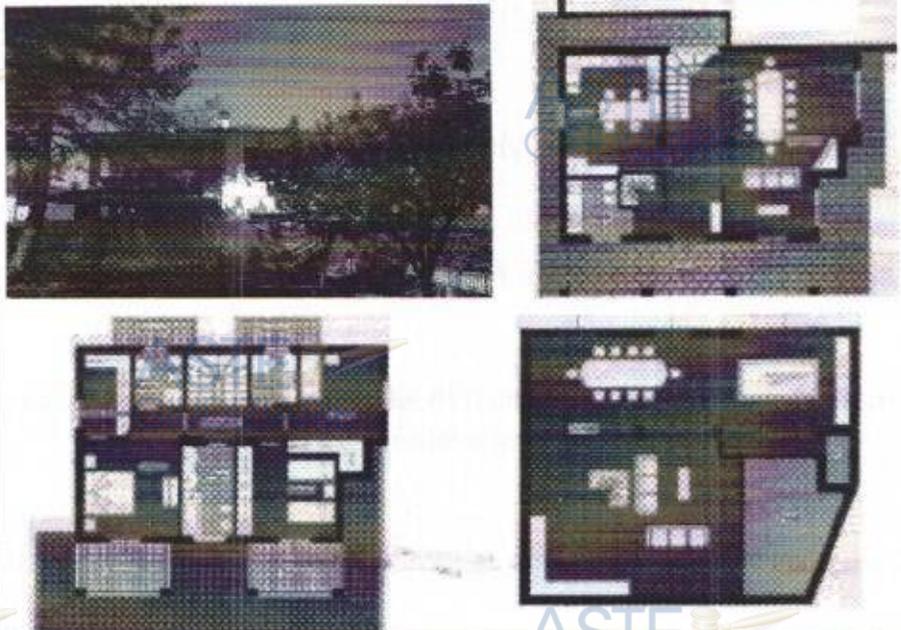
G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: IFIS NPL Investing SPA (creditore procedente)

Contro: ██████████ (debitore/esecutato)

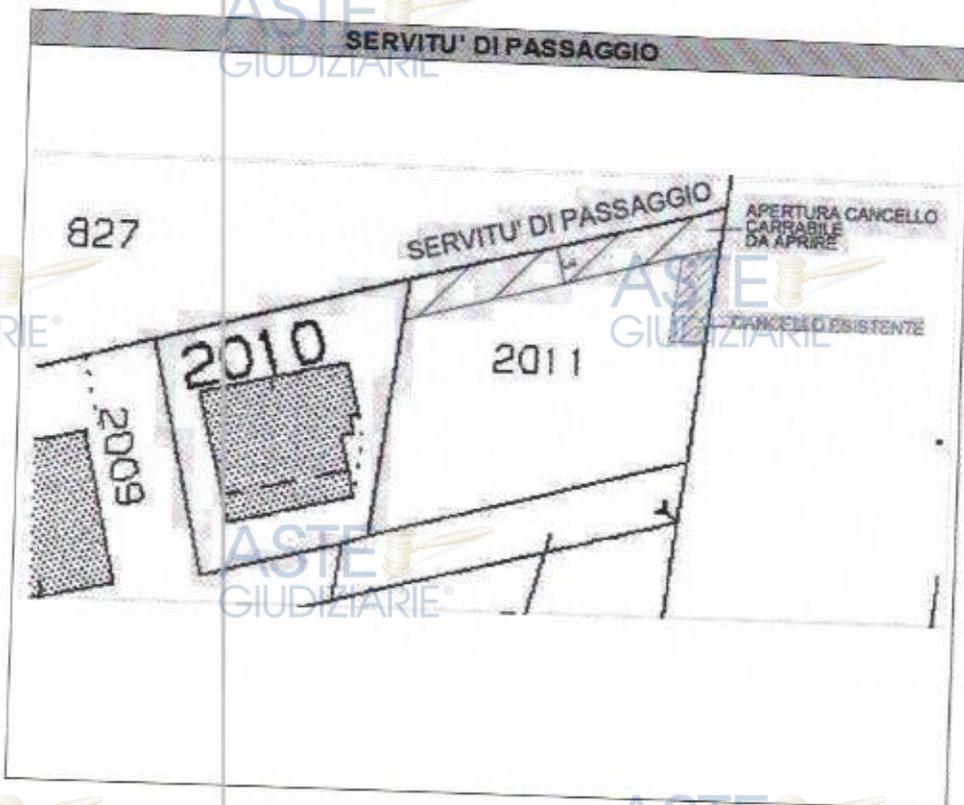
Stimatore.: Geom. Andrea Buono

LOTTO UNICO



Provincia		Comune			Località/Via				Piano
Perugia		Foligno			Via Franco Santocchia				Int.-T-1°
comune	catasto	foglio	particella	sub.	categoria	classe	sons.	superf.	rendita
Foligno	fabbricati	283	2010	3	A/7	2	7,5 vari		697,22 €
Foligno	fabbricati	283	2010	2	C/6	6		108 mq.	312,35 €

Situazione urbanistico/edilizia	cfr pag 25	E' necessaria una sanatoria urbanistica ed un aggiornamento catastale per piccole variazioni interne distributive e d'uso.
Stato di conservazione		L'immobile è in buono stato di conservazione, il livello delle finiture è molto buono
Stato Occupazionale	cfr pag 7	L'immobile è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia
Criticità	cfr pag 41	Il fabbricato è stato edificato su una piccola porzione di terreno all'interno di una più ampia consistenza di proprietà altrui. L'accesso al fabbricato avviene mediante servitù di passaggio su proprietà altrui. L'immobile è gravato da diritto di abitazione sul 50% dell'intero, in favore del coniuge separato comproprietario.
Valore stimato al netto del diritto di abitazione		157 000,00 €



13) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento, si trova in loc. San Eraclio di Foligno, in via Franco Santocchia, è costituito da un edificio con struttura in cemento armato distribuito su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo. Le finiture sono di buona qualità. Il fabbricato è stato edificato su una piccola porzione di terreno interclusa in una più ampia superficie di proprietà altrui. All'immobile si accede per mezzo di servitù di passaggio. Attualmente, l'accesso avviene dal cancello esistente di altrui proprietà, sarà necessario demolire la recinzione e realizzare un nuovo cancello carrabile per avere accesso nella zona destinata alla servitù di passaggio. La rampa di accesso al piano interrato è da realizzarsi, attualmente il fondo è in terra. L'immobile è gravato per 1/2 del diritto di abitazione in favore del coniuge separato comproprietario.

13.1) Dati ubicativi generali dei beni pignorati.

comune	indirizzo	catasto	foglio	parcella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddituale dominicale
Foligno	Via Franco Santocchia	fabbricati	283	2010	3	A/7	697,22 €
Foligno	Via Franco Santocchia	fabbricati	283	2010	2	C/6	312,35 €

Foto satellitare del bene



ACUMANE S.P.A. - N.C.C.A.3 - Serial#: 14325a6db27c5f5e82abe79a882dd5eb

13.2) Individuazione catastale attuale del bene pignorato.

comune	catasto	folio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Foligno	fabbricati	283	2010	3	A/7	2	7.5		697.22 €
Foligno	fabbricati	283	2010	2	C/6	6		108.00	312.35 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	folio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Foligno	fabbricati	283	2010	3	A/7	2	7.5	0.00	697.22 €

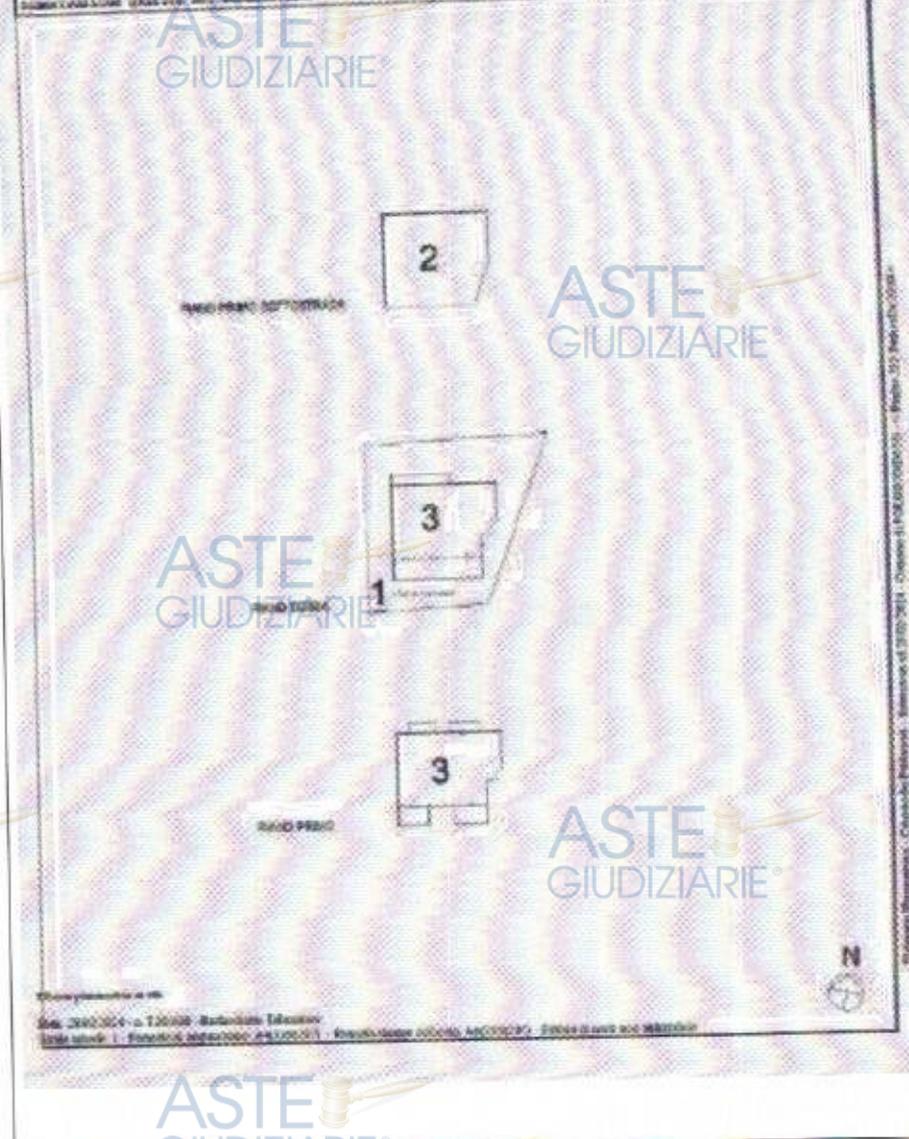


Agente del Territorio
CATALDO FABRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

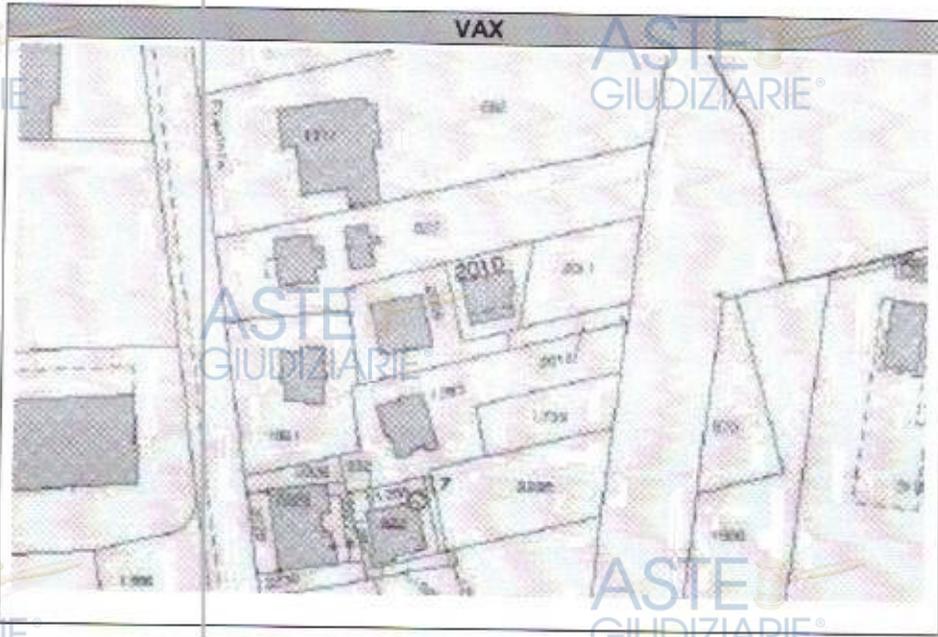
004 280204 - 12008 - Substanz. 185000

ELABORAZIONE PLANIMETRICA
Completare da:
Sommazione Evidenza
Sezione all'alba:
1850000
Vest. 185000 5. 1996

Comune di Perugia
Sezione: Foglio: 285 Particella: 2001
Metratura a. PERUGINA del 09/01/2007
Catasto n. 34421X del 15/06/2007
Scala: 1 : 500



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 14325a9db27c5f5e82abe79ab8820d5eb



VISURA CATASTALE

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informati al 28/06/2014

Area della ricerca: Comune di Roma (RM) - Municipio I - Via ...

Indirizzo: ...

RIFORMAZIONE		SOPPRESSIONE		ALTRA TRASFORMAZIONE	
N.	Att.	Ind.	Ind.	N.	Ind.
1	2010	1.739	1.739	2010	1.739
2	2010	1.739	1.739	2010	1.739

Indirizzo: ...

Indirizzo: ...

Indirizzo: ...

13.2.1) Diritto e quota pignorati.

comune	catasto	folio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Foligno	fabbricati	283	2010	3	A/7	2	7,5	0,00	597,22 €
opa: intestatario/cointestatario					diritto				quota
X Debitore/esecutato		proprietà							1 / 1
comune	catasto	folio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Foligno	fabbricati	283	2010	2	O6	6	0	108	312,35 €
opa: intestatario/cointestatario					diritto				quota
X Debitore/esecutato		proprietà							1 / 1

13.2.2) Confini.

La porzione di immobile confina:

a Nord	con	particella n. 827
a Sud	con	particella n. 2012 e 2009
a Est	con	Particella n.2011
a Ovest	con	particella n. 2009



Esemplare D-: EUJOMO ANDPEA Emessen Day ARI/IRAPFC S. P. A. NG CA. 3 Seriali#: 14725nfbch27c5f5f82abe79a862dd5eb

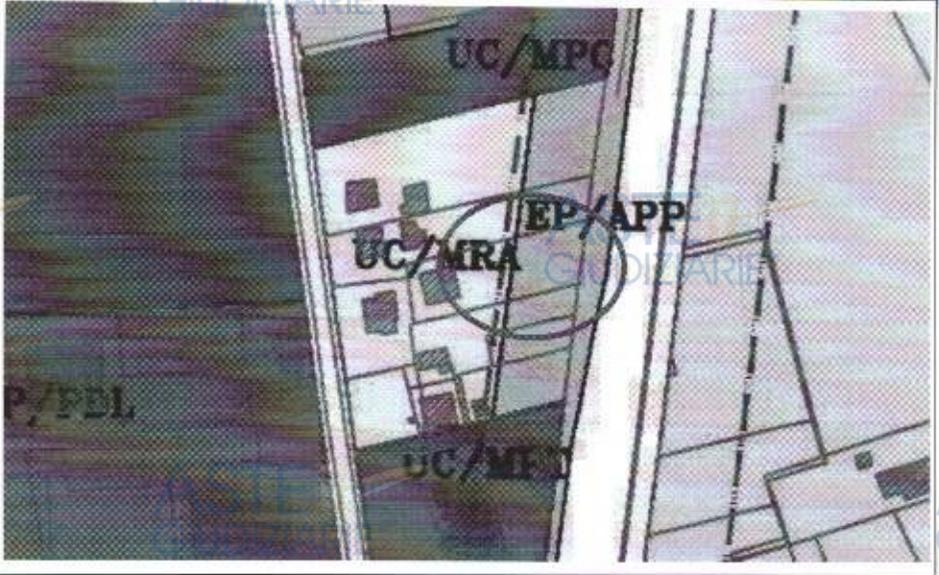
13.3) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Foligno come:

UC/MRA

RESIDENZIALE A DENSITA' ALTA

Estratto del P.R.G. del Comune di Foligno

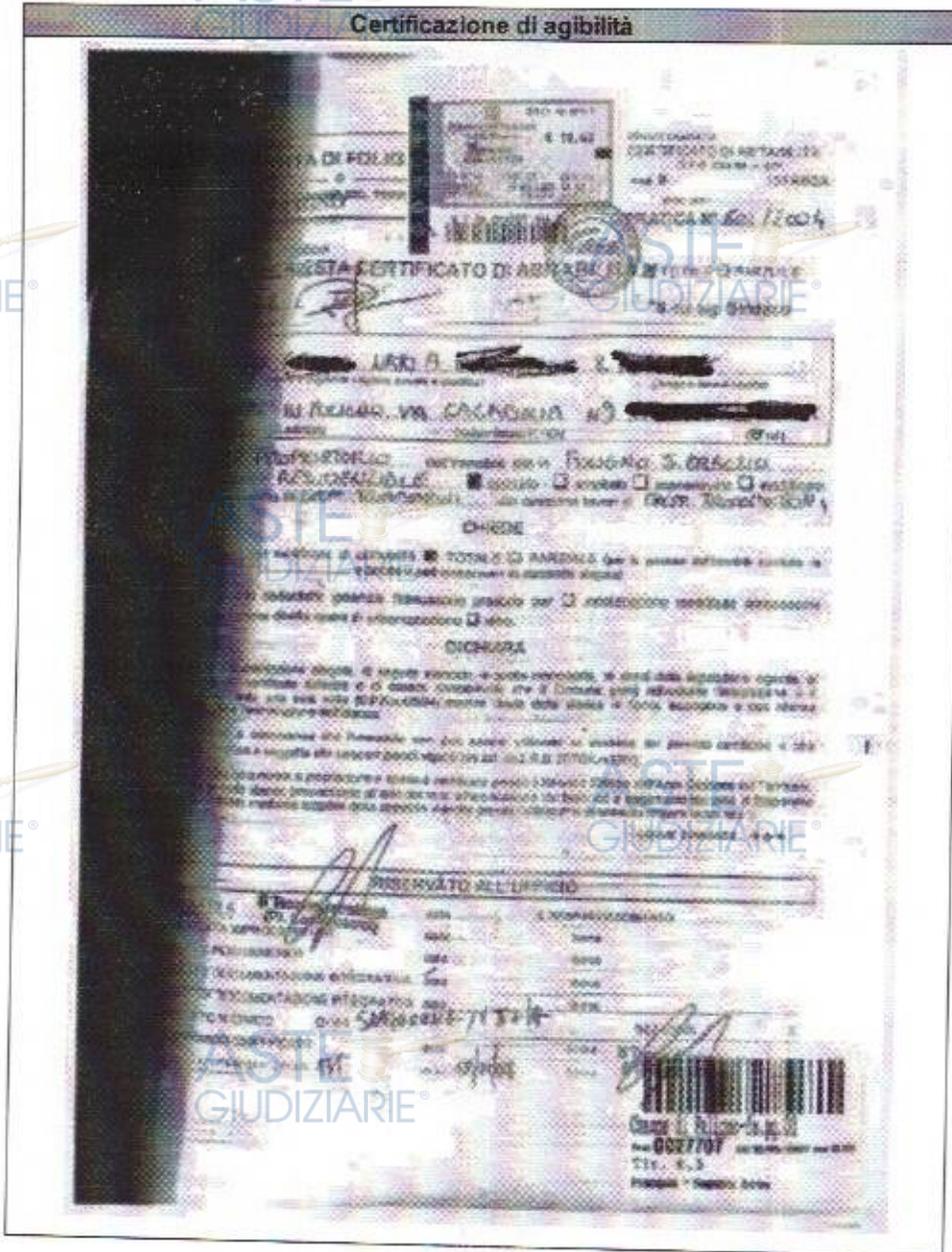
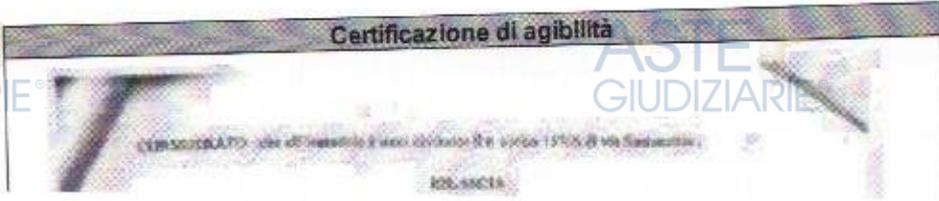


13.4) Certificato di Destinazione Urbanistica: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.

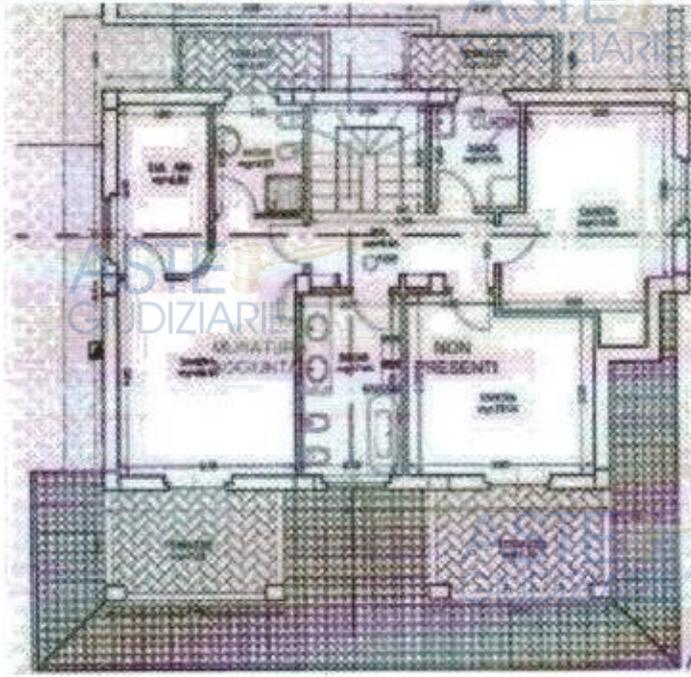
C.D.U. non prodotto poiché l'immobile oggetto di esecuzione non è un terreno

13.5) Precedenti edilizi/titoli abilitativi

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Pratica Edilizia	601	13/07/2004	
2	Variante Permesso di Costruire	245	26/04/2005	
3	Permesso di Costruire	539	12/09/2005	Cambio intestazione al permesso di costruire 245/05
4	Fine Lavori		08/05/2007	Segnalazione di Ultimazione Lavori
5	Agibilità	131	08/11/2008	



PIANTA DEL PIANO PRIMO - INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ABUSI

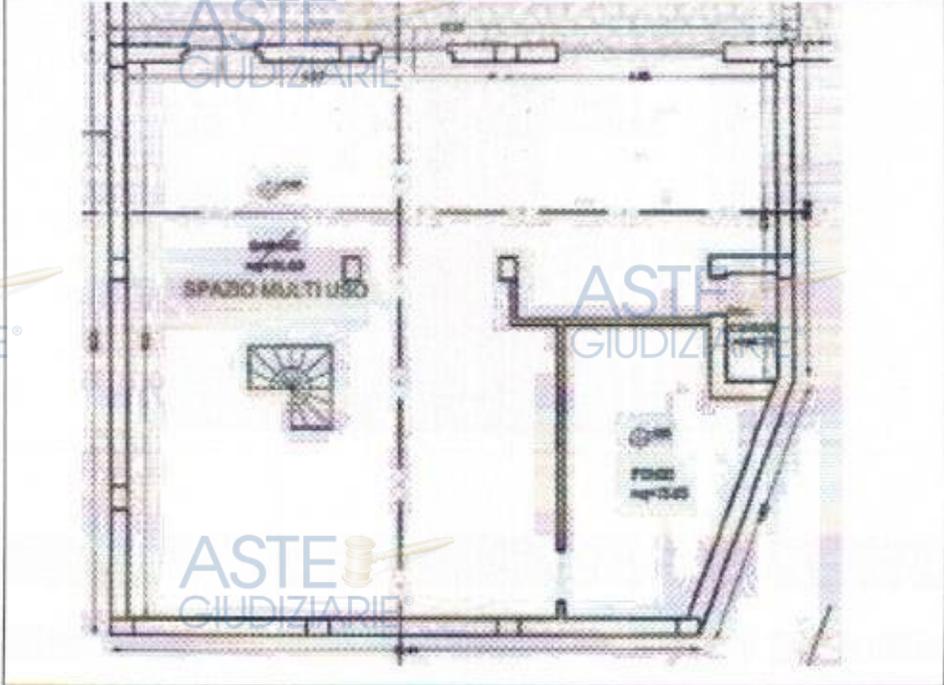
PIANTA DEL PIANO PRIMO - INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI - FOTO



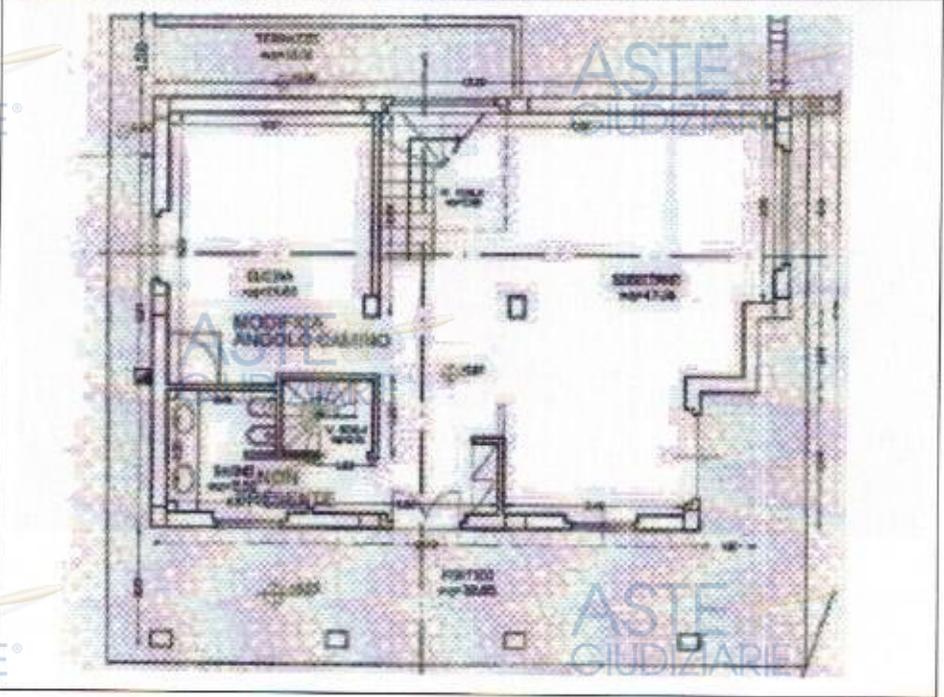
13.7) Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

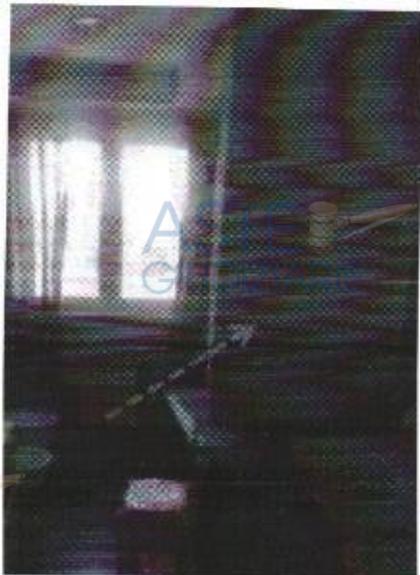
L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione **NON** è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito è necessario procedere con una sanatoria.

PIANTA DEL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI



PIANTA DEL PIANO TERRA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI





13.8) Sanabilità degli abusi rilevati.

La diversa destinazione interna dei vari locali è sanabile, come anche l'aggiunta di pareti.

13.9) Costi di sanatoria o di messa in pristino.

Per quanto riguarda la sanzione, essa viene stimata in 1.000,00 € poiché tale sanzione è ad esclusivo appannaggio dell'ufficio tecnico comunale, pertanto in questa fase può essere solo stimato l'importo più probabile. Mentre per l'onorario del tecnico che redige la sanatoria è stimato in 2.500,00 € comprensive di IVA e accessori.

13.10) Rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di esecuzione

PROSPETTO FRONTALE



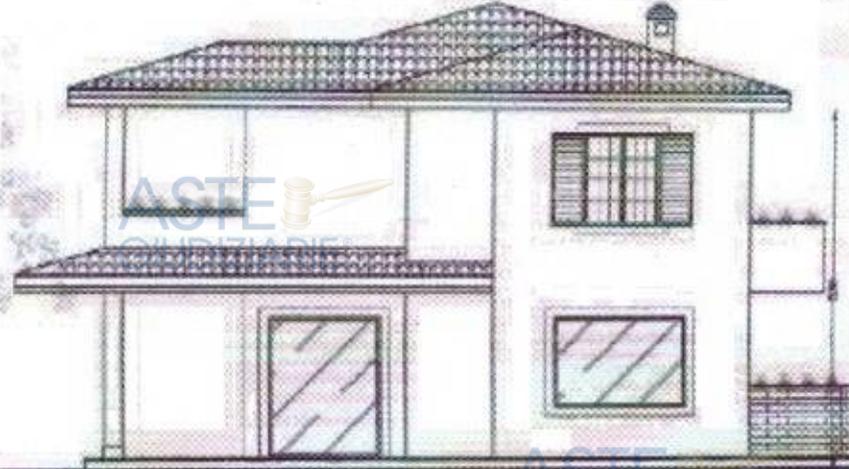
PROSPETTO SINISTRO



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO DESTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

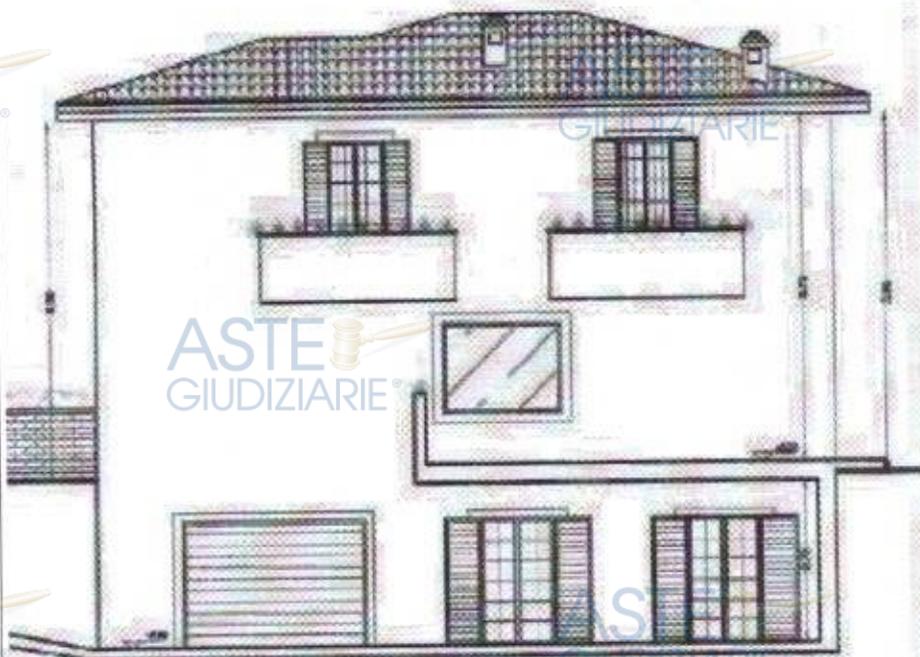
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO DESTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

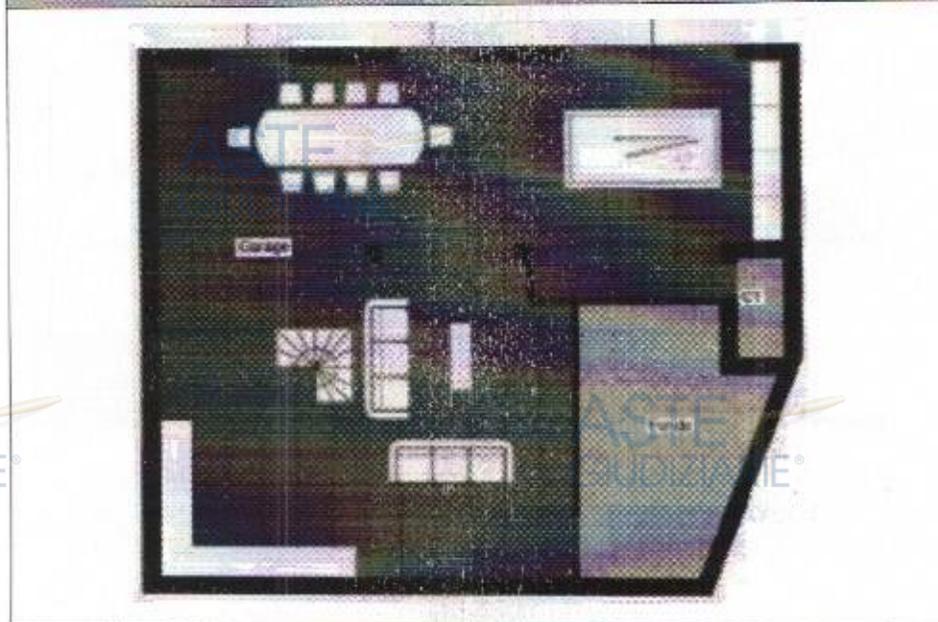
ASTE
GIUDIZIARIE®

41

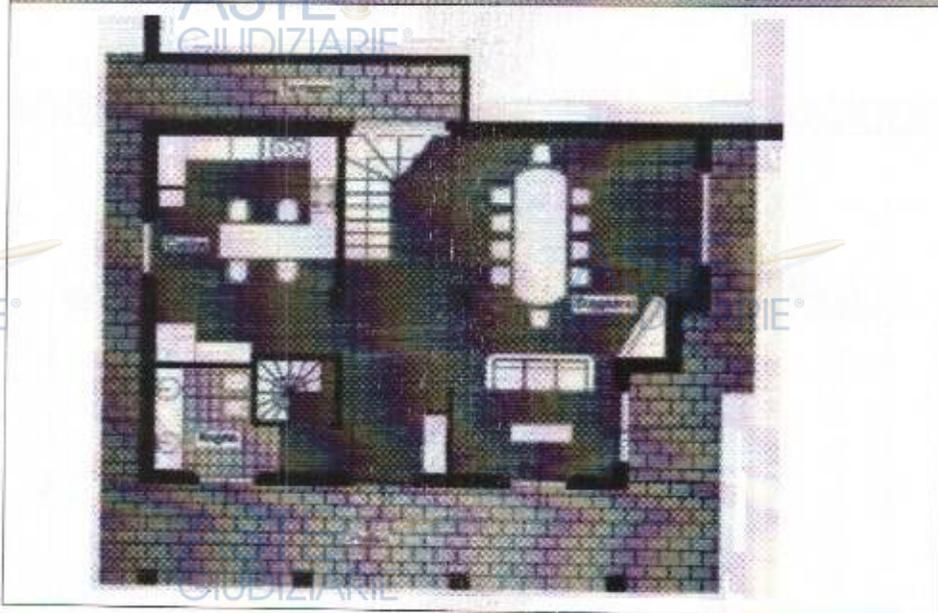
ASTE
GIUDIZIARIE®

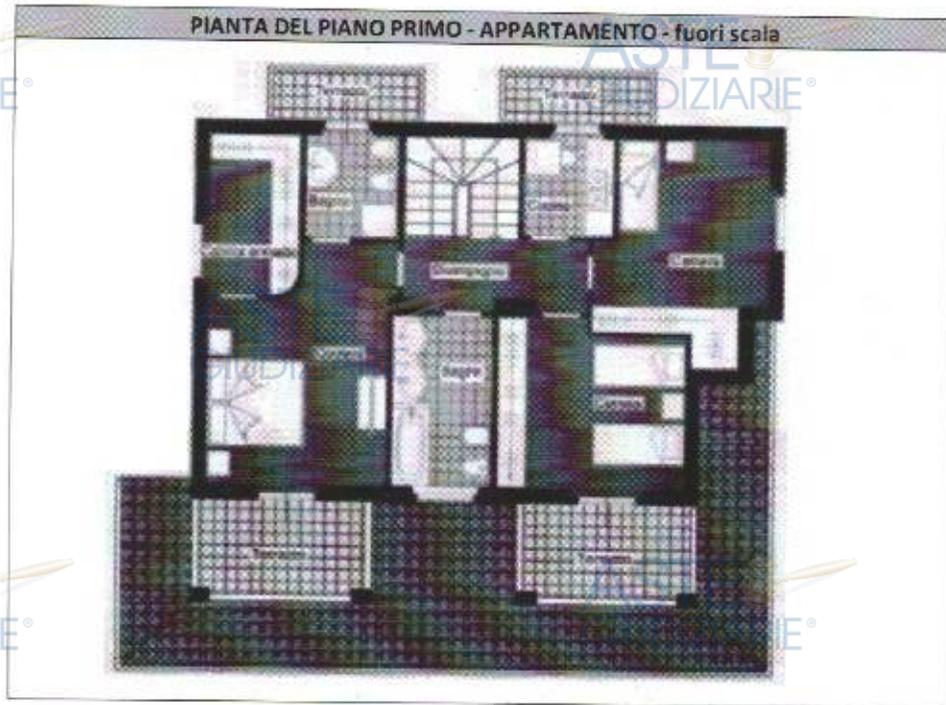
13.11) Elaborazione grafica dell'immobile oggetto di esecuzione

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - GARAGE - fuori scala



PIANTA DEL PIANO TERRA - APPARTAMENTO - fuori scala





13.12) Caratteristiche generali del bene immobile.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

centrale	semicentrale	semiperiferica	periferica	extraurbana
	X			

INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Appartamento	X	Unifamiliare	Plurifamiliare	Schiera cielo/terra
su condominio		unico piano	unico piano	posizione di testa
X su villetta	X	pluripiano	pluripiano	posizione intermedia
su aggregato storico		cielo/terra	cielo/terra	aggregato storico

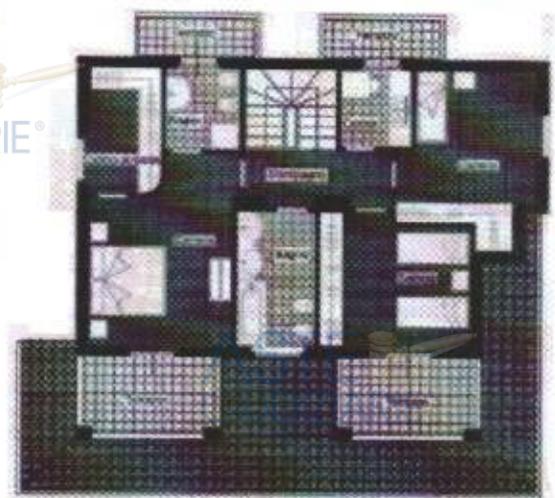
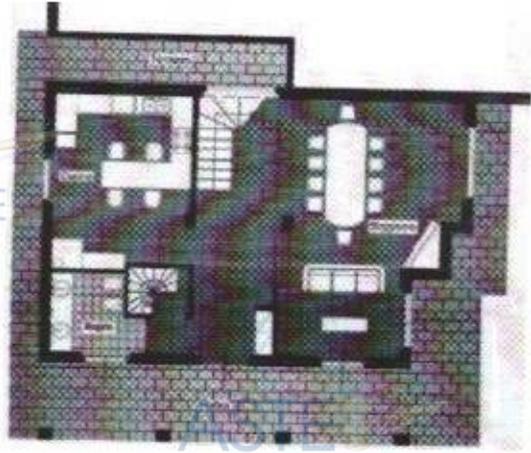
PIANI DI RIFERIMENTO

interrato	seminterrato	terra	rialzato	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	sottotetto
X		X		X									

Pertinenze			riferimento di piano										
descrizione			int	sel	T	ria	1°	2°	3°	4°	5°	6°	sottotetto
Garage	numero	1	X										
Posto auto coperto	numero												
Posto auto scoperto	numero												
Soffitta	numero												
Cantina/fondo	numero	2	X										
Magazzino	numero												
Mansarda													
Soppalco													
Taverna													
Veranda													
Giardino						X							
Corte/chiostro/patio													

COMPOSIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

X	Ingresso		
	Disimpegno giorno		
X	Soggiorno		
	Soggiorno/pranzo/cottura		
	Pranzo		
	Pranzo/cottura		
X	Cucina		
	Angolo cottura		
	Retro cucina		
	Studio		
	Ripostiglio		
	Ripostiglio sottoscala		
X	Bagno	n.	1
	WC di servizio	n.	
	Balcone scoperto	n.	
	Balcone coperto	n.	
	Terrazzo scoperto		
	Terrazzo coperto		
	Lastrico solare scoperto		
	Lastrico solare coperto		
	Portico/loggia		
	Veranda/serra solare		
X	Disimpegno notte		
X	Camera doppia		
X	Camera singola		
	Studio		
	Ripostiglio		
	Guardaroba		
X	Bagno	n.	1
X	Bagno in camera	n.	1
	WC di servizio	n.	
	Lavanderia/stireria		
	Studio		
	Balcone scoperto	n.	
	Balcone coperto	n.	
	Terrazzo scoperto		
X	Terrazzo coperto		
	Lastrico solare scoperto		
	Lastrico solare coperto		
X	Cucina		



DOTAZIONE BAGNI E CUCINA				
ZONA GIORNO	Cucina	X lavastoviglie	locale dispensa	
		lavatrice	altro	
	Angolo cottura	lavastoviglie	altro	
		lavatrice		
	Bagno zona giorno	X wc	doccia scarico a pavimento	
		cassetta a vista	doccia con piatto doccia	
		X cassetta ad incasso	cabina doccia	
		X lavabo	vasca da bagno	
		lavabo con mobile bagno	lavatrice	
	X bidet	altro		
Veranda	con impianto di riscaldamento			
	senza impianto di riscaldamento			
ZONA NOTTE	Bagno zona notte su disimpegno comune	X wc	doccia scarico a pavimento	
		cassetta a vista	doccia con piatto doccia	
		X cassetta ad incasso	cabina doccia	
		lavabo	X vasca da bagno	
		lavabo con mobile bagno	lavatrice	
		X bidet	altro	
	Bagno zona notte in camera	X wc	doccia scarico a pavimento	
		cassetta a vista	X doccia con piatto doccia	
		X cassetta ad incasso	cabina doccia	
		X lavabo	vasca da bagno	
		lavabo con mobile bagno	lavatrice	
	X bidet	altro		
	Ripostiglio	con lavatrice		senza lavatrice
		con asciugatrice		senza asciugatrice
		con finestra		senza finestra

DOTAZIONI PERTINENZE E ACCESSORI				
SUPERFICI COPERTE/SCOPERTE	X	garage 1	Presa acqua fredda	senza finestra
			Scarico acqua	altro
			X con finestra	
		garage 2	Presa acqua fredda	senza finestra
			Scarico acqua	altro
			con finestra	
		Posto auto 1	in autorimessa	esterno
		coperto		scoperto
		Posto auto 2	in autorimessa	esterno
		coperto		scoperto
	X	cantina/fondo 1	Presa acqua e scarico	accesso motocicli
			con finestra	altro
			X senza finestra	
		cantina/fondo 2	Presa acqua e scarico	accesso motocicli
			con finestra	altro
			senza finestra	
		Magazzino 1	Presa acqua e scarico	servizio igienico
			con finestra	impianto elettrico
			senza finestra	altro
		Magazzino 2	Presa acqua e scarico	servizio igienico
			con finestra	impianto elettrico
			senza finestra	altro
		Taverna	con finestre	con camino
			senza finestre	con canna fumaria
servizio igienico			angolo cottura	
impianto riscaldamento			altro	
DOTAZIONI ESTERNE				
SUPERFICI SCOPERTE		Giardino	incolto	impianto illuminaz. Esterna
			non recintato	lastricato
			X prato	gazebo/tettoia
			pozzo	violetti pavimentati
			impianto irrigazione	recinz. con muretto e rate
			piante ornamentali	recinz. con muro e ringhiera
			alberi da frutto	recinz. con muro
			X terreno in piano	X siepe semi perimetrale
			in leggera pendenza	altro:
			in forte pendenza	
		corte, chiostrine e patii	pavimento	con copertura fissa
			aiuole	con copertura mobile
			piante ornamentali	con fontana
			impianto irrigazione	altro:
		Gazebo/tettoie	con copertura fissa	in ferro
			con copertura mobile	in alluminio
			in legno	altro
		Piscina	H da a	vano tecnico prefabbricato
			fuori terra	vano tecnico in cemento arm.
			seminterrata	rivest. in piastrelle
			interrata	rivest. in telo pvc
			in cemento armato	idromassaggio
			in muratura	nuto contro corrente
			in pannelli di lamiera	altro:
rivest. in piastrelle				
rivest. in telo pvc				

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO OVE INSISTE L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE			
Anno di costruzione		ante 1967	<input checked="" type="checkbox"/> anno: 2007
Anno di ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	nessuna ristrutturazione	anno:
Oggetto della ristrutturazione		strutture verticali	bagni
		strutture orizz. Solai	impianto elettrico
		strutt. Orizz. Fondazioni	impianto idrico
		strutt. Orizz. Tetto	impianto riscaldamento
		facciate	altro:
Numero di piani fuori terra di cui è composto l'intero edificio		n. 1 piano fuori terra	n. 5 piani fuori terra
	<input checked="" type="checkbox"/>	n. 2 piani fuori terra	n. 6 piani fuori terra
		n. 3 piani fuori terra	sottotetto/mansarda
		n. 4 piani fuori terra	sottotetto/soffitta
Numero piani interrati seminterrati	<input checked="" type="checkbox"/>	n. 1 piano seminterrato	n. 2 piani interrati
		n. 1 piano interrato	altro:
Tipo di struttura portante	<input checked="" type="checkbox"/>	in cemento armato	in muratura di tufo
		in muratura di pietrame	in muratura mista
		in muratura di mattoni	altro:
Tipo di tamponatura		in blocchi di laterizio	stessa muratura portante
		a cassetta in laterizio	isolamento a cappotto
Tipo solai interpiano		in latero cemento	in legno e tvolame
		in ferro e tavelloni	in S.A.P.
		in legno e pianelle	pannelli prefabbricati
Tipo di solaio di copertura		in ferro e pann. Sandwich	in ferro e tavolame
		in varesi e tavelloni	in latero cemento
		in ferro e tavelloni	in S.A.P.
		in legno e pianelle	pannelli prefabbricati
Finitura esterna		in ferro e pann. Sandwich	in ferro e tavolame
		facciavista in pietra	intonaco non tinteggiato
		facciavista in mattoncini	intonaco + tinteggio
	facciavista in tufo	isolamento a cappotto	
n. unità immobiliari presenti	n.		
Aree esterne		in proprietà esclusiva	in proprietà comune
In condominio o non	<input checked="" type="checkbox"/>	non in condominio	in condominio
Amm. di condominio	<input checked="" type="checkbox"/>	nessun amministratore	nome:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 48

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti zona giorno	in graniglia di marmo						in piastrelle di ceramica
	in scaglie di marmo	X					in piastrelle di gres
Pavimenti zona notte	in marmo						in parquet
	in travertino						in resina
	in granito						altro:
	in graniglia di marmo						in piastrelle di ceramica
	in scaglie di marmo	X					in piastrelle di gres
Pavimento	in marmo						in parquet
	in travertino						in resina
	in granito						altro:
	Cucina cottura		Bagno zona giorno	Bagno comune notte	bagno in camera doppia	bagno in camera singola	
	in graniglia di marmo						
	in scaglie di marmo						
	in marmo						
	in travertino						
	in granito						
	in piastrelle di ceramica						
	in piastrelle di gres	X	X	X	X	X	X
	in parquet						
	in resina						
in laminato flottante							
altro:							
Rivestimento	Cucina cottura		Bagno zona giorno	Bagno comune notte	bagno in camera doppia	bagno in camera singola	
	in marmo						
	in travertino						
	in granito						
	in piastrelle di ceramica						
	in piastrelle di gres	X	X	X	X	X	X
	in resina						
	in vernice a smalto						
	altro:						

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

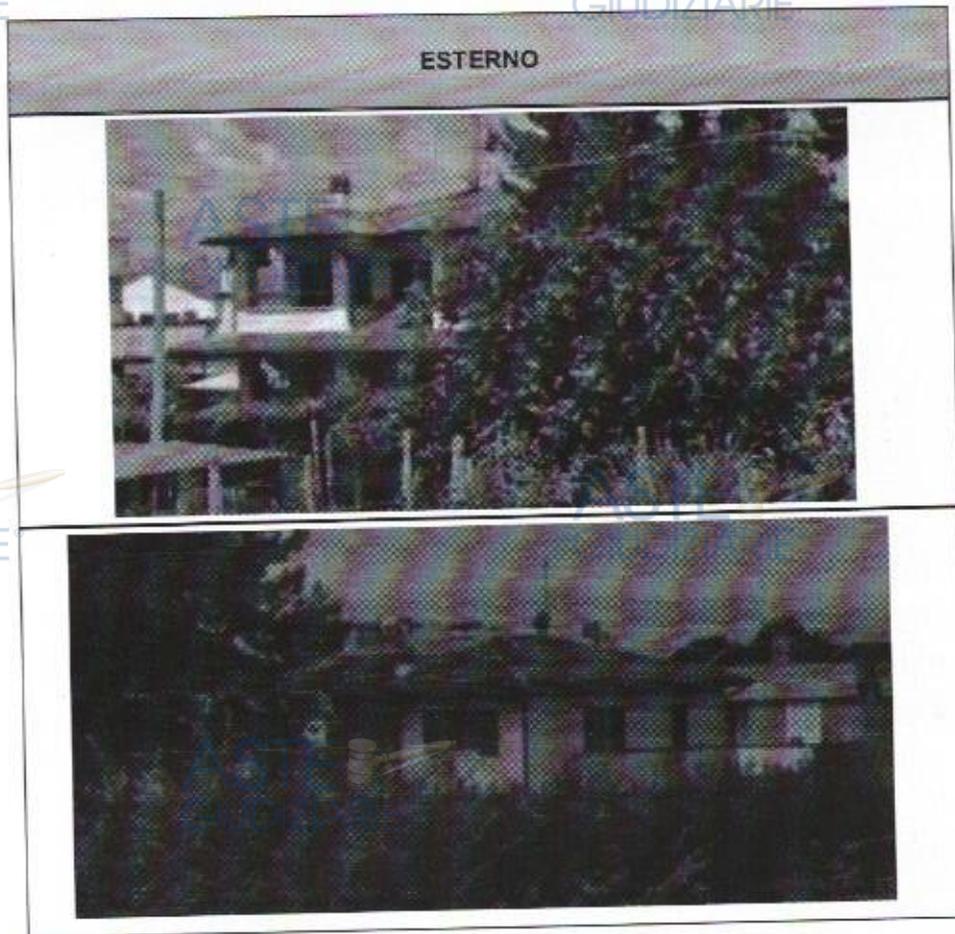
Impianto elettrico	X	in traccia	X	a norma
		a vista		non a norma
Impianto termico		dotazione minima		dotazione abbondante
	X	a radiatori		non presente
	X	a pavimento		con stufa a legna
Centrale termica	X	con termoconvettori	X	altro: termoconvet. Al S.1°
	X	a metano		a pellet
		a GPL		camino a legna
Ubicazione centrale termica		pompa di calore		altro:
	X	all'interno abitazione		all'esterno abitazione
Impianto di raffrescamento		in apposito locale		altro:
		presente		solo nelle seguenti stanze:
Impianto di allarme		non presente		Solo P.T. e P.1°
		in tutte le stanze		
	presente		X	non presente®

CARATTERISTICHE DEGLI INFISSI			
Infissi interni: porte		misure standard	misure fuori standard
		tamburate	legno massello
	X	tamburate laccate	legno massello verniciato
		tamburate e verniciate	legno massello laccato
		tamburate con vetro	altro:
Infissi esterni: finestre		in legno massello a vista	X in PVC
		in legno mass. verniciato	in alluminio
		in legno lamellare vern.	in ferro
vetri finestre		semplice singolo	X doppio con camera aria
		doppio	triplo con doppia camera
elementi oscuranti		scuri in legno	persiane in legno
		tapparelle in legno	X persiane in alluminio
		tapparelle in plastica	persiane in PVC
		tapparelle in alluminio	sportelloni in ferro
Inferriate	X	non presenti	solo zona giorno
		presenti	solo zona notte
Zanzariere		non presenti	solo zona giorno
	X	presenti	solo zona notte

STATO DELL'IMMOBILE			
Manto di copertura	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Facciate esterne	X	dell'epoca della costruz.	rifatte nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Canali di gronda	X	dell'epoca della costruz.	rifatti nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Discendenti pluviali	X	dell'epoca della costruz.	rifatti nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Pavimenti interni	X	dell'epoca della costruz.	rifatti nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Rivestimento cucina	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Rivestimento bagno zona giorno	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Rivestimento bagni zona notte	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	bagno comune zona notte
		da rifare	bagno in camera doppia
			bagno in camera singola
Impianto igienico sanitario	X	dell'epoca della costruz.	rifatto su bagno zona giorno
	X	in buono stato	rifatto su bagno notte comune
		da rifare	rifatto su bagno camera dopp.
		rifatto per la cucina	rifatto su bagno camera sing.
Impianto termico	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Impianto elettrico	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Impianto adduzione gas	X	dell'epoca della costruz.	rifatto nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Finestre	X	dell'epoca della costruz.	rifatte nell'anno
	X	in buono stato	da rifare
Oscuranti	X	dell'epoca della costruz.	rifatte nell'anno
	X	in buono stato	da rifare

CARATTERISTICHE CHE INCREMENTANO E DECREMENTANO IL VALORE		
	INCREMENTI	DECREMENTI
X	appezzamento di terreno in piano	appezzamento di terreno in pendenza
X	zona di ubicazione dell'immobile	zona di ubicazione dell'immobile
	pregio delle finiture	Presenza di infiltrazioni dal tetto
	presenza di affreschi	Presenza di infiltrazioni di risalita
X	ottima distribuzione dei vani	Criticità strutturali
	classe energetica	Presenza di lesioni diffuse
	presenza di aree scoperte	Scarsa altezza dei vani
	altro:	Distribuzione interna dei vani
		Presenza di un solo bagno
		classe energetica
		altro:

13.13) Documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

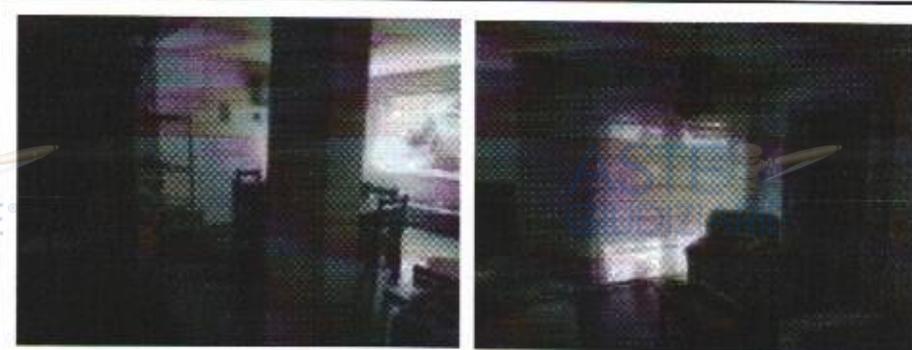
ASTE
GIUDIZIARIE® 52

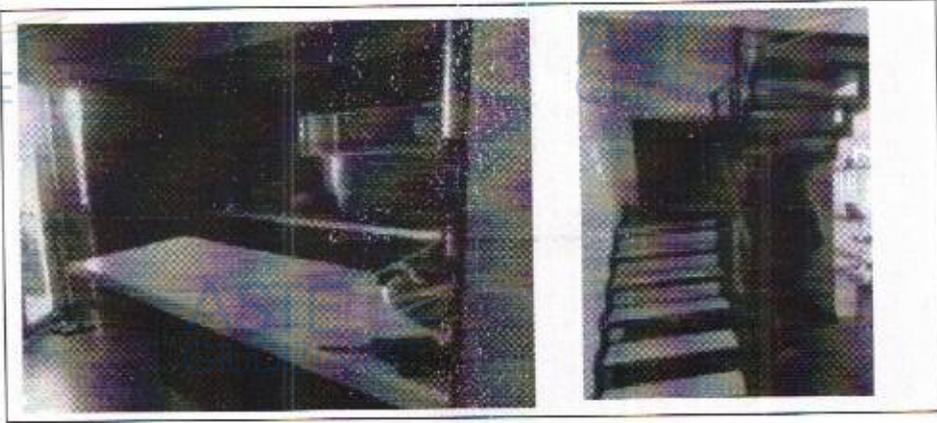
ASTE
GIUDIZIARIE®





PIANO TERRA





GARAGE

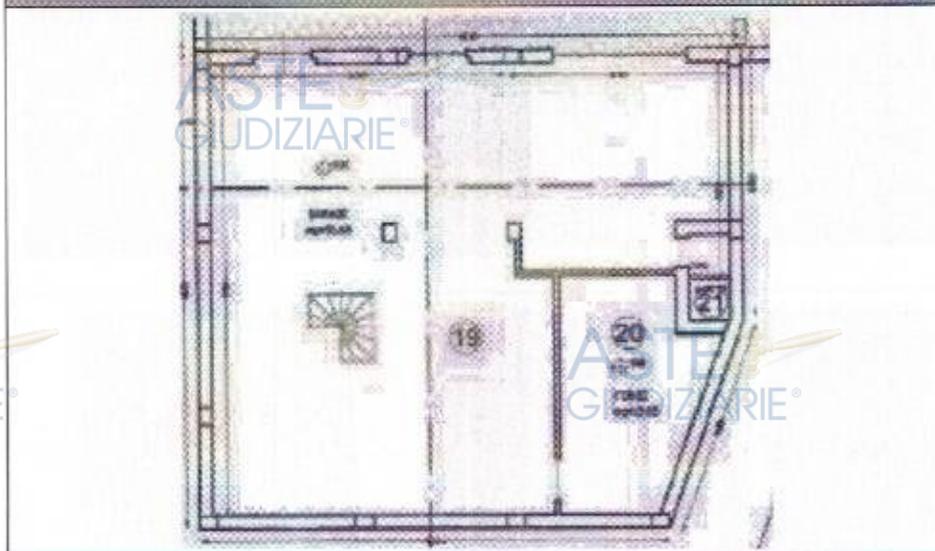


LOCALE TECNICO

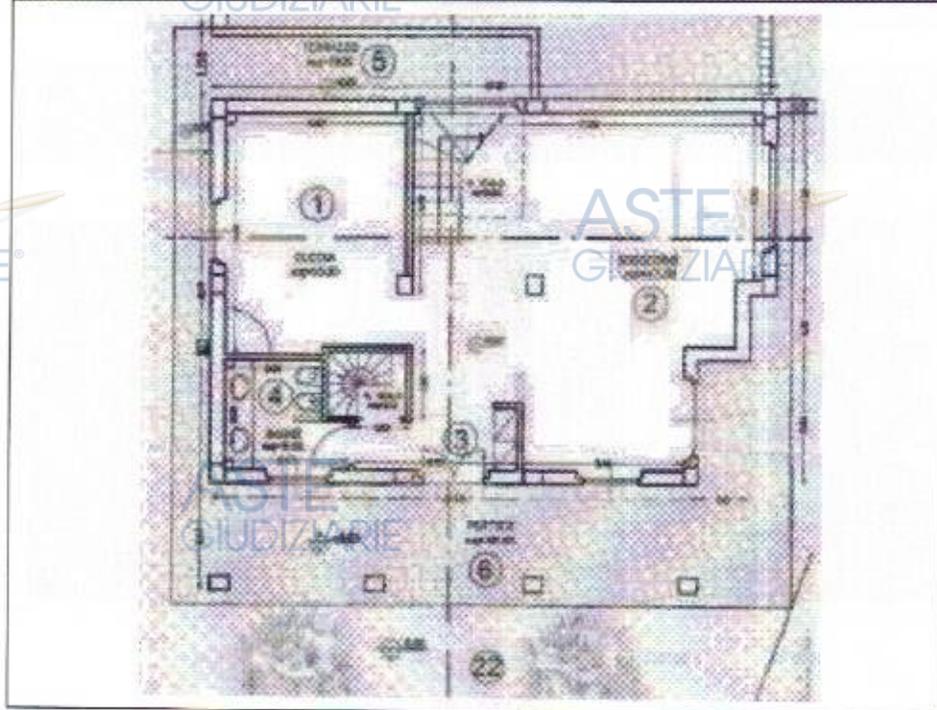


14) Sviluppo delle superfici espresse in metri quadrati.

PIANTA DELL'IMMOBILE CON RIFERIMENTO DEI SINGOLI AMBIENTI
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

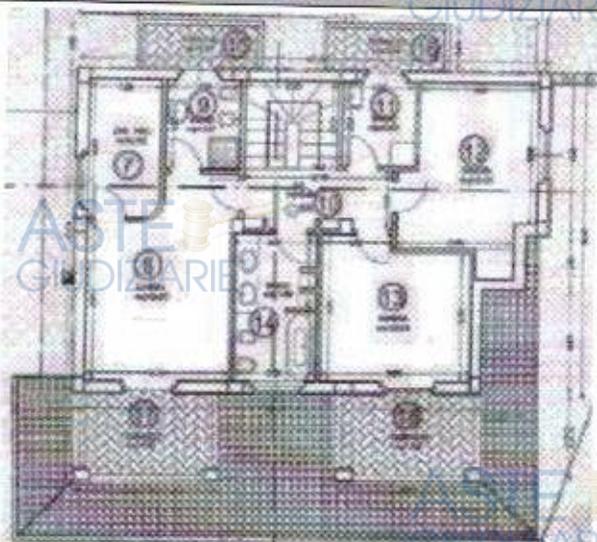


PIANTA DELL'IMMOBILE CON RIFERIMENTO DEI SINGOLI AMBIENTI
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA DELL'IMMOBILE CON RIFERIMENTO DEI SINGOLI AMBIENTI

PIANTA PIANO PRIMO



1 Superfici residenziali coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
PIANO TERRA									
1	Cucina	2,7	5,20	x	3,87	=	20,12		
2	Soggiorno	2,7	7,52	x	3,58	=	26,92		
			6,90	x	1,41	=	9,73		
			2,64	x	3,46	=	9,13	45,79	
3	Ingresso	2,7	3,50	x	1,00	=	3,50		
			2,27	x	1,60	=	3,63	7,13	
4	Bagno	2,7	2,35	x	2,08	=	4,89		
			0,59	x	1,00	=	0,59	5,48	
PIANO PRIMO									
7	Cabina armadio	2,72	3,49	x	1,88	=	6,56		
8	Camera	2,72	4,05	x	3,70	=	14,99		
			1,90	x	1,00	=	1,90	16,89	
9	Bagno	2,72	2,25	x	1,90	=	4,28		
10	Disimpegno	2,57	1,56	x	3,79	=	5,91		
11	Cucina	2,72	2,13	x	1,85	=	3,94		
12	Camera	2,72	3,58	x	3,09	=	11,06		
			2,00	x	0,53	=	1,06		
			2,50	x	0,63	=	1,58		
			1,00	x	0,77	=	0,77	14,47	
13	Camera	2,72	3,85	x	3,30	=	12,71		
			0,45	x	1,83	=	0,82	13,53	
				x		=			
14	Bagno	2,72	3,75	x	2,08	=	7,80		
Sommano superfici residenziali coperte							151,89	metri quadrati	

6.2 Garage e box auto in zona B semiperiferica/periferica direttamente comunicante con l'unità residenziale

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
19	garage	2,7		x			91,68		
Sommano							91,68	metri quadrati	

9 Cantine, fondi, ripostigli, vani sottoscala e centrali termiche

9.1 Cantine, fondi, ripostigli, vani sottoscala e centrali termiche direttamente comunicanti con l'unità residenziale

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
20	fondo			x	=	15.05		
21	Locale Caldaia			x	=	1.70		
Sommario:						16.75	metri quadrati	

10.2 Balconi scoperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
15	balcone		3.00	x	1.10	= 3.30		
16	balcone		3.00	x	1.10	= 3.30		
Sommario:						6.60	metri quadrati	

11.2 Terrazzi scoperti comunicanti con vani soggiorno e cucina ovvero con zona giorno - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
5	terrazzo		7.15	x	1.40	= 10.01		
Sommario:						10.01	metri quadrati	

11.8 Terrazzi coperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
17	terrazzo		3.41	x	2.10	= 7.16		
18	terrazzo		3.41	x	2.10	= 7.16		
Sommario:						14.32	metri quadrati	

12.1 Portici, porticati e loggiati

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
6	Portico			x	=	32.85		
Sommario:						32.85	metri quadrati	

14.8 giardini di abitazioni singole/ville/villini in zona B semiperiferica/periferica:

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
22	Corte/Rampa			x	=	204.00		

14.1) COEFFICIENTI IMPIEGATI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE (O VIRTUALE O RAGGUAGLIATA)

Superfici residenziali				
n.	descrizione	percentuale		
		min.	max.	impiegata o unica
1	Superficie residenziale coperta			100%
6.2	Garage e box auto in zona B semiperiferica/periferica direttamente comunicante con l'unità residenziale			60%
9.1	Cantine, fondi, ripostigli e vani sottoscala direttamente comunicanti con l'unità residenziale			50%
10.2	Balconi scoperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte			25%
11.2	Terrazzi scoperti comunicanti con vani soggiorno e cucina ovvero con zona giorno - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana			30%
11.8	Terrazzi coperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana			35%
14.8	Per giardini di abitazioni singole/ville/vilini in zona B semiperiferica/periferica: superficie normale fino a 400 mq.			3%

14.2) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (O VIRTUALE O RAGGUAGLIATA AI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE).

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale				
Superfici residenziali:				
n.	Descrizione	Superficie effettiva mq.	Coefficiente di ponderazione	Superficie convenzionale o commerciale
1	Superficie residenziale coperta	151,89	100%	151,89
6.2	Garage e box auto in zona B semiperiferica/periferica direttamente comunicante con l'unità residenziale	91,68	60%	55,01
9.1	Cantine, fondi, ripostigli, vani sottoscala e centrali termiche direttamente comunicanti con l'unità residenziale	16,75	50%	8,38
10.2	Balconi scoperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte	6,60	25%	1,65
11.2	Terrazzi scoperti comunicanti con vani soggiorno e cucina ovvero con zona giorno - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana	10,01	30%	3,00
11.8	Terrazzi coperti comunicanti con vani camera e bagni ovvero con zona notte - in zona B/C semiperiferica/periferica o extraurbana	14,32	35%	5,01
14.8	Giardini superficie normale fino a 400 mq.	204,64	3%	6,14
sommatorie:		528,74		242,57

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI			
n.	descrizione	superficie effettiva mq	superficie ponderata mq
1	Superfici residenziali	151,89	151,89
2	Superfici non residenziali	108,43	63,38
3	Superfici di ornamento	63,78	21,16
4	Superfici scoperte esterne	204,64	6,14
5	Dotazioni esterne: piscina	0,00	0,00
Totale superfici espresse in metri quadrati		528,74	242,57

15)

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

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**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente **1 100,00 €**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

1) Tab. 2) - Indagine 2023 - Indagine di mercato sui valori di mercato, con riferimento al Comune di Salerno, Provincia di Salerno, Regione Campania, Italia, con riferimento al mercato immobiliare di cui all'indirizzo degli edifici oggetto di esecuzione del presente procedimento di espropriazione immobiliare.

Indirizzo: Salerno

Comune: Salerno

Indirizzo: Salerno

Indirizzo: Salerno

Indirizzo: Salerno

Indirizzo: Salerno

Indirizzo	Catasto	Valore Massimo (Euro)			Indice Quotazioni (€/mq)		
		Min	Max	Media	Min	Max	Media
Indirizzo	Indirizzo	1000	11000	1	1,0	1,0	1
Indirizzo	Indirizzo	1000	1100	1	1,0	1,0	1
Indirizzo	Indirizzo	1000	11000	1	1,0	1,0	1

15.1) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Determinazione del valore di stima fabbricati			
descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Intero immobile oggetto di valutazione	242,57	1 100,00 €	266 831,62 €

Di seguito il calcolo del valore al netto del diritto di abitazione su 1/2 dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DEL CONIUGE			
descrizione	valore della metà dell'intero importo	percentuale diritto di abitazione	valore del diritto di abitazione
calcolo valore diritto di abitazione	133 415,81 €	65%	86 720,28 €
descrizione	valore dell'intero	valore del diritto di abitazione	valore al netto del diritto di abitazione
calcolo valore dell'immobile al netto del diritto di abitazione	266 831,62 €	86 720,28 €	180 111,34 €

Tabella dei coefficienti

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	85,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 49	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2024.

© MONO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 14325a8db27c5f5e82abe79e802dd5eb

deduzioni	
Spese di cancellazione gravami punto 9) della relazione	-1 838,28 €
Spese per regolarizzazione urbanistica dell'immobile	-3 500,00 €
Spese per apertura recinzione e realizzazione di nuovo cancello carrabile	-9 000,00 €
Abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-9 005,57 €
Valore a base d'asta	156 767,49 €
Valore per la base d'asta arrotondato	157 000,00 €

Valore a base d'asta per l'intero immobile al netto del 50% del diritto di abitazione in favore del coniuge separato 157.000,00 €



16) Notifica della relazione di stima alle parti

In data 28/06/2024 è stata inviata la relazione di perizia ai seguenti soggetti:	mail:	[REDACTED]
Barbara Di Nicola	PEC:	barbara.dinicola@avvocatperugiapec.it
[REDACTED]	mail:	[REDACTED]
IFIS NPL INVESTING SPA	PEC:	carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu
Avv. Marina Vandini	PEC:	marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu

17) Elenco degli allegati alla consulenza tecnica.

- Allegato 1** Verbale di sopralluogo
- Allegato 2** Visure catastali
- Allegato 3** Atti di provenienza
- Allegato 4** Titoli abilitativi edilizi
- Allegato 5** Decreto di omologazione separazione

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:
63 pagine oltre a 5 allegati.

Trevi 28 giugno 2024

L'ESPERTO
Geom. Andrea Buono