

Studio Tecnico



CARLO STOPPACCIOLI Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG) Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822 E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com

E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com PEC: carlo.stoppccioli@geopec.it	
ASTE DI SPOLETO	ASTE GIUDIZIARIE®
PERIZIA GIUDIZIARIA	
Nelle Esecuzioni Immobiliari:	
- n. 34/2021 R.G. Es. PROMOSSA DA INTESA SANPAOLO S.P.A.	
GIUDIZIARIE* Contro	
000000000000000000000000000000000000000	
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	ASTE
II sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis,	GIUDIZIARIE®
4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei	310,227
Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 si presentava, previa convocazione	30EP0P8
all'udienza del 21.06.2021 presieduta dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott Simone Salcerini.	NG CA 3 Serial#: 5c6c0df242458779cfc8d0d30a1c1227
In tale sede prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo	900000000000000000000000000000000000000
il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.	3 Seria#
Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 luglio 2021, come di comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione. Non essendi	ASTE
presente alcun rappresentante della ditta esecutata le operazioni sono state rinviate a	GIUDIZIARIE SU
24.08.2021 e ancora al 09.09.2021 data in cui è stato possibile eseguire le operazion	ni g
peritali.	000000000000000000000000000000000000000
Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto e esecuzione immobiliare in Deruta, via del Monte Cerviano, in presenza del rappresentanti	di C
	di GIUDIZIARIE® SE

ASTE

ASTEGIUDIZIARIE





legale della Società e dell'affittuario che hanno permesso le operazioni peritali, ho eseguito il	
rilievo architettonico dell'immobile e la documentazione fotografica interna ed esterna	ASTE
dell'unità immobiliare. GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.	
Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla procedente e dopo	
un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure,	
proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il	
risultato delle indagini compiute procedendo nella	
RELAZIONE PERITALE	
che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:	
A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI	ASTE
B) DESCRIZIONE DEI BENI ARIE®	GIUDIZIARIE®
C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	
D) FORMALITA, VINCOLI, ONERI	
A CTT E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	
ASIL	
GIODIZIARIE	
G) VALORE DI MERCATO	
H) FORMAZIONE DEI LOTTI	
I) DESCRIZIONE DEI LOTTI.	ACTE
L) SPESE AS LES	GIUDIZIARIE°
***************************************	O TODILI WILL
A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
1) In Comune di Deruta (PG) Via Monte Cerviano:	
A CTT diritti di piena proprietà per 1/1	
CILIDIZIA PIFAbitazione Catastalmente è censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta:	



ASTE GIUDIZIARIE







Fog. 26 Part.lla 1436 sub 2 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza Vani 6 - Rendita	
480,30; ASTE	ACTE
- Autorimessa Catastalmente è censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta:	GIUDIZIARIE®
Fog. 26 Part.lla 1436 sub 1 - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mg 43 - Rendita	
71.06;	
B) DESCRIZIONE DEI BENI	
L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" punto 1) consiste in un alloggio sviluppato su	
due piani di una porzione di fabbricato di tipo a schiera, la cui costruzione risale al 2009, è	
ubicata in zona periferica rispetto al centro del Comune di Deruta, ma comunque zona in cui	
si è sviluppata l'edificazione di espansione della città a partire dagli anni 80-90.	
L' immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, vista la costruzione recente	ASTE
dell'intero edificio.	GIUDIZIARE
L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Metano, i pavimenti sono in	22
piastrelle di monocottura, il portone è nuovo di tipo blindato con pannello in alluminio	5cbc0df242458f79cfc8d0d30a1cf227
esterno, le porte interne sono in laminato tamburate, le finestre sono in legno verniciate	9479cfc
bianche dotate di vetro-camera, gli oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio di colore	162425
scuro. Le pareti sono tinteggiate e il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di	2000
monocottura o similari fino all'altezza di m 2,00. La copertura è con solaio in latero cemento	3 Seria#:
inclinato a vista nel piano primo, e tegole di terracotta di colore rosso-rosato. L'alloggio è	3 CA 3 3
dotato di muro a cassetta con isolamento termico e acustico su tutte le superfici opache. Le	ASTE
pareti sono intonacate esternamente e all'interno tinteggiate esternamente di colore tortora	GIUDIZIARIE® S
chiaro e all'interno di colore bianco. L'autorimessa al piano terra ha le pareti e soffitto	Dispersion of the control of the con
intonacate e tinteggiate di colore bianco, è dotata di pavimento in piastrelle e di porta di	
ingresso carrabile con serranda in metallo. L'immobile si compone di un'area scoperta ad	
uso giardino, sul retro, accessibile dalla cucina. Sul fronte si affacciano due balconi delimitati	ይ የ
	TSP FIRMATO Da: STOPPACCIOLI GARLO
	TOPPA
	Da: S
ASTE	ASTE





	è la colore rosso. L'immobile è	
	da pilastri rivestiti di mattoni pieni del tipo fatti a mano o similari di colore rosso. L'immobile è	
	stato collaudato ed è dotato di autorizzazione per lo scarico delle acque reflue.	ASIE
	L'immobile a seguito di ricerca dati catastali e planimetria è risultato che l'Unità Immobiliare è	GIUDIZIARIE®
	regolarmente intestata alla	
	POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	
ASTE GIUDIZI	ed è utilizzato dal quale affittuario come da contratto stipulato in data 21.07.2020.	
	C) FORMALITA' VINCOLI ONERI	
	Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del	
	15.11.2019 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data	ASTE
	18.12.2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e	GIUDIZIARIE®
	relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:	
	1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal	
ASTE	Notaio Vincenzo Lemmi il 24.06.2009, rep. 39840/9378, iscritta presso l'agenzia delle	
GIUDIZI	Entrate di Perugia- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 26.06.2009 ai n.ri 17692/3874	
	di formalità in favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze e contro	
	la :	
	2) Restrizione Ipoteca con annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio	
	Vincenzo Lemmi il 10.01.2013, Rep. 42150/11128, trascritta in data 06.03.2013 al n. 869	ASTE
	Reg. Particolare e 5523 Reg. Generale, con trasferimento parziale di ipoteca sull'immobile	GIUDIZIARIE®
	oggetto della presente perizia per mutuo di € 140.000,00 e relativa quota di ipoteca pari a €	
	280.000,00.	
ЛСТЕ	3) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio LEMMI Vincenzo di	
GIUDIZI	Perugia del 03.07.2013 Rep. 42411/11330, trascritto in data 08.07.2013 al n. 17154 Reg.	

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE





Part. 11049 gli immobili oggetto di relazione passavano alla	
ASTE	ASTE
4) Trascrizione Contro n. 7484/5652 verbale di pignoramento immobiliare, notificato	GIUDIZIARIE°
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.,	
con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158 a carico	
Si precisa che alla data del 18.12.2023, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici non risultano altre formalità e vincoli.	
D) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	
Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione	
immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che :	ASTE
GIUDIZIARIE® proprietario dal 24.09.1977 fino al	GIUDIZIARIE®
05.06.2006;	a1c1227
proprietaria dal 05.06.2006 al).E#0p85.
15.05.2008. proprietaria dal 15.05.2008 al	CA.3.Serial#: 5c5c0df242458779cfc8d0g30a1c1227
23.03.2009.	P009
4) a proprietaria dal 23.03.2009 al 20.10.2010.	Serial#
5) l	
6) ASTE a proprietaria dal 20.04.2011 al 13.04.2012. GIUDIZIARIE® 1.11 12.04.2013 al 01.06.2013	ASTE SUPERIOR OF THE STATE OF T
8) La particella 239 viene soppressa per avvenuto accatastamento degli edifici costruiti, in	2. 2. 2. 3.
data 01.06.2012, la porzione di fabbricato oggetto della presente perizia viene censita a	SS CO
N.C.E.U. al foglio 26 con la particella 1436 e rimane di proprietà	I S
GIUDIZIA 03,07.2013.	GIUDIZIARIE STUVENCION GARANTE STUDIO STANDARIO STANDA
	OS S
	AddCL





	9) dal 03.07.2013 ad oggi.	
	F) CONFORMITA' URBANISTICA:	ASTE
	Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile di cui sopra, il fabbricato è stato autorizzato	GIUDIZIARIE°
	con Permesso di Costruire n. 023/2009 del 13.08.2009, con P. di C. in sanatoria n. 026/2010	
***************************************	del 15.06.2010 e successiva SCIA n. 13922 del 31.10.2011 (che si allega) e richiesta	
AST	agibilità del 21.08.2012, ma è necessario presentare una pratica di accertamento di conformità per lievi modifiche riguardanti:	
GIUDIZI	al piano 1° sottostrada la costruzione di un divisorio che separa il locale autorimessa da un	
	ripostiglio, apertura di una porta interna sul fondello del sottoscala che permette l'accesso	
	anche al ripostiglio; inoltre la finestra dell'autorimessa è stata ridotta;	
	al piano terra il terrazzo è delimitato da ringhiera metallica ancorata a tre pilatri in mattoni	ASTE
	che nel progetto sono rappresentati in planimetria, di dimensioni cm 30x30, mentre nella	GIUDIZIARIE®
	realtà sono stati costruiti di cm 50x50; sul retro è stato costruito un piccolo setto che delimita	CA 3 Serial#: 5c6c0df242458779cfc8d0d30a1cf227
	il locale caldaia;	0£P0P8
-ASTI	al piano primo il terrazzo è sempre delimitato da pilastri realizzati di maggiori dimensioni e	8879cfc
GIUDIZ	sul fianco destro è stata eliminata l'asola presente sul progetto.	df24245
	Tutte le opere potevano essere indicate nel progetto di variante e il fabbricato sarebbe	0
	stato conforme, ma non avendolo fatto il manufatto presenta queste lievi difformità.	
	L'istanza per ottenere il certificato di agibilità è stata presentata, ma non risulta rilasciata,	
	pertanto successivamente all'accertamento di conformità va presentata la documentazione	ASTE
	per l'agibilità attestata.	GIUDIZIARIE
	Ai fini della conformità catastale dell'immobile di cui sopra, le stesse opere difformi dovranno	
	essere riportate nella planimetria catastale con denuncia di variazione catastale e Docfa.	
-ASTI	G) VALORE DI MERCATO ASTE	GIUDIZIARIE®
GUDIZ	La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolar	





di accessioni e per	tinenze, al suo sta	to di fatto	
			ACTE
commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.			CILIDIZIADIE®
nistica di P.R.G.			CAULAL HARE
tetico, utilizzando	la metodologia	sintetica	
fornendo un "Valo	ore di Mercato Pr	udenziale"	
-			
vatorio delle quotaz	zioni immobiliari de	ell'Agenzia	
za personale del me	ercato immobiliare		
a è la <i>EV</i> S2003.			
			ACTE
EL CESDITI -	IMMOBILE	«1»	
LI CLOI III			
no snc			227
			0a1c
			POP:
Sun lords	Porcentuale	Sun	3. Serial#: 5c6c0df242458779cfc8d0j330a1c1227
Sup. Iorua	reiterituaic		2458f
101,27	100%	101,27)df24
62,44	60%	37,46	9
			##
38,00	10%		S
		147,69	Υ <u>Υ</u>
0			ACTE
			GIODIZIARIE ON ORDER PROPERTY OF THE COLUMN
ARROTONDATO	€ 214.000,00		2) 2)
quattordicimila/C	00)		ςς <ζ
			() ()
	A OTE		(i) =
	ASILE	o all'incente	s. stroppacciji GARLO Emesso
enti necessari, ritie	ene che la vendit	a all'incanto	(5)
	71021217 (1 (1		Ö
			A A
			U
	posseduta, alla sinistica di P.R.G. tetico, utilizzando fornendo un "Valcenti speculativi ed i vatorio delle quotaze la personale del me a è la EVS2003. EI CESPITI - no snc Sup. lorda 101,27 62,44 20,65 38,00	posseduta, alla sua posizione e nistica di P.R.G. tetico, utilizzando la metodologia fornendo un "Valore di Mercato Prosenti speculativi ed i cui valori sono de vatorio delle quotazioni immobiliare de la personale del mercato immobiliare de la EVS2003. EI CESPITI - IMMOBILE no snc Sup. lorda Percentuale 101,27 100% 62,44 60% 20,65 25% 38,00 10% PARROTONDATO € 214.000,00 quattordicimila/00)	tetico, utilizzando la metodologia sintetica fornendo un "Valore di Mercato Prudenziale" enti speculativi ed i cui valori sono derivati dalla vatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia ea personale del mercato immobiliare. a è la EVS2003. EI CESPITI - IMMOBILE «1» no snc Sup. lorda Percentuale Sup. comm. 101,27 100% 101,27 62,44 60% 37,46 20,65 25% 5,16 38,00 10% 3,80 147,69

ASTE GILIDIZIADIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





debba essere fatta in un UNICO LOTTO.	A 07F 0
I) DESCRIZIONE DEI LOTTI	ASIL
LOTTO UNICO: GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®
Diritti di piena proprietà per 1/1 della	
) dei seguenti immobili siti in Comune di Deruta (PG), Via Del Monte Cerviano	
A CTT snc;	
Appartamento catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG):	
- Fog. 26 Part. Ila 1436 Sub. 2 Cat. A/2 Classe 2 vani 6 R.C. 480,30;	
- Autorimessa catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG):	
- Fog. 26 Part. lla 1436 Sub. 1 Cat. C/6 Classe 5 mq 43 R.C. 71,06;	
- Le due aree scoperte sono censite con l'abitazione.	ASTE
L) SPESE: GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali. L'intestazione catastale al	
N.C.E.U. è corretta, mentre per l'accertamento di conformità delle opere non correttamente	8
rappresentate occorre una spesa di € 2650,00 CPG e Iva compresa e una sanzione di €	
1200,00 oltre diritti di segreteria € 200,00 per un totale di € 1400,00. Per la denuncia c	di
variazione al fine di riportare le incongruenze delle due unità immobiliari oggetto c	di
trasferimento necessita una spesa pari a € 1380,00 compreso di diritti, C.P.G. e Iva.	
Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.	
Letto, confermato e sottoscritto.	ASTE
Montefalco, li 18.12.2023	GIUDIZIARIE°
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICI	0
Geom. Carlo Stoppaccioli	
A CTT F.to digitalmente	
GILDIZIADIE®	
OIODIZI/ANIL	
A CTE	∧ CTE €
	ASIL





Allegati:		
	storica Agenzia delle E <mark>ntr</mark> . Sez. Territorio NCEU intestata c	correttamente;
2) N. 2 Planim	etrie al NCEU; ZARE®	GIUDIZIARIE®
	etrie Catastale scala 1:2000 (Vax);	
	etrie rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala '	1:100;
ASIF	o Operazioni Peritali; sopralluogo per inizio operazioni peritali;	ARIE*
7) Documenta	zione Fotografica operazioni peritali;	
8) Copie titoli	abilitativi;	
	ratto di affitto;	A CTE 9
10) N. 3 Ispezi	oni Ipotecarie del 18.12.2023; GIUDIZIARIE°	AS L
	OIODIZI/ (KIL	CIODIZIVACIL
ASIL	ASIL	ARIE
JUDIZIAKIE	GIUDIZI	AKIE
	ASTE	ASTE
	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
ASTE	ASTE	
ASTE GIUDIZIARIE°	GIUDIZI	ARIE®
	ASTE	ASTE

GIUDIZIARIE

