

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 254-2016

promossa da

UNICREDIT SPA e per essa DOBANK SPA
(Creditore procedente)

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Andrea Buono

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Gianluca Cesarini, con studio in Perugia (PG), 06123 Via C. Caporali n. 23

PEC: gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it

(Procuratore legale del Creditore procedente)

DATE:

Nomina 09 Marzo 2017

Giuramento: 13 Aprile 2017

Stesura definitiva C.T.U.: 22 Dicembre 2017

Invio per deposito (c/o cancelleria e alle parti per mezzo PEC): 22 Dicembre 2017

Udienza di comparizione delle parti: 25 Gennaio 2018



INDICE

Premessa	pag. 3
Quesiti	pag. 3
1 Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 4
3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile	pag. 4
4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative All'ultimo biennio (art. 63 co. 2 c.c.)	pag. 5
5 Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	pag. 6
6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili All'acquirente, con indicazione dei costi	pag. 6
7 Descrizione immobile oggetto di pignoramento	pag. 7
7.1 Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	pag. 7
7.2 Individuazione catastale dei singoli beni	pag. 7
7.3 Storica Catastale	pag. 7
7.4 Caratteristiche generali del bene	pag. 9
7.5 Caratteristiche del bene	pag. 9
7.6 Determinazione della superficie commerciale	pag. 12
8 conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta Nel pignoramento immobiliare	pag. 12
9 Aggiornamenti catastali	pag. 13
10 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 13
11 Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	pag. 13
11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 13
11.2 Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione Degli abusi rilevati	pag. 14
11.3 Sanabilità degli abusi rilevati	pag. 14
11.4 Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per Renderlo agibile	pag. 14
12 Stato di possesso	pag. 14
13 Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	pag. 15
14 Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	pag. 15
15 Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	pag. 15
16 Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	pag. 15
17 Stima dei lotti	pag. 16
17.1 Determinazione del valore unitario	pag. 16
17.2 determinazione del valore di mercato	pag. 17
18 Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	pag. 17
19 Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di Usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	pag. 17
20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 18
21 Elenco degli allegati alla Consulenza tecnica Ufficio LOTTO UNICO DI VENDITA (Fascicolo 1)	pag. 19-21



PREMESSA

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 09 marzo 2017 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 254/2016 di R.G.E. il sottoscritto 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 dal UNICREDIT SPA e per essa quale mandataria per la gestione dei crediti DOBANK SPA (in qualità di *creditore procedente*), contro i _____ e _____, per i beni immobili ubicati nel Comune di Foligno (Provincia di Perugia), in Via Friuli n. 5.

Prestando il rituale giuramento in data 13 aprile 2017, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 03/07/2017 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 20/07/2017 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili pignorati poiché gli esecutati si sono resi irreperibili e la raccomandata a.r. è tornata al mittente per compiuta giacenza.

Il sottoscritto in data 27/07/2017 ha comunicato all'Ill.mo Sig. Giudice il mancato accesso, il quale in data 23/08/2017 ha nominato il custode e autorizzato l'accesso anche con l'ausilio della forza pubblica.

Il giorno 22/09/2017 alle ore 11.00 veniva effettuato l'accesso forzato con l'ausilio della forza pubblica, alla presenza del personale incaricato dal custode. 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.

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.



2)- *Integrazione della documentazione mancante.*

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

- a) **Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate**
- documentazione catastale: planimetrie, visure e visure storiche
 - attestazione sull'esistenza o meno di contratti di locazione sui beni pignorati
 - acquisizione trascrizione dichiarazione di successione
- b) **Ufficio della CC.RR.II**
- aggiornamento ipotecario
- c) **Ufficio Tecnico Comunale**
- acquisizione di titoli abilitativi
 - verifica urbanistico-edilizia
 - acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- d) **Archivio Notarile Distrettuale e/o studi notarili**
- acquisizione copia atto di trasferimento proprietà

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

Dalla verifica sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) Ipoteca Volontaria	del 11/05/2007 n. 49 reg. gen 15392 reg. part. 4109 derivante da concessione a garanzia di mutuo
Atto	Atto notarile pubblico del 27/04/2007 rep 237866 rogante M.L. Fino
A favore	Unicredit Banca S.p.A.
Contro	
Gravante su immobili	su immobili siti nel Comune di Foligno in via Friuli n. 5, e censiti al catasto fabbricati al foglio 118 particella 625 subalterni 19-46 e 32



b) Ipoteca Giudiziale	del 18/10/2016 n. 11 reg gen24665 reg part 17422 derivante da atto esecutivo cautelare
Atto	Atto Giudiziario del 05/10/2016 n. 1169/2016
A favore	Unicredit S.p.A.
Contro	
Gravante su immobili	su immobili siti nel Comune di Foligno in via Friuli n. 5, e censiti al catasto fabbricati al foglio 118 particella 625 subalterni 19-46 e 32

Osservazioni:

() Nel pignoramento non è stato inserito il subalterno 53 relativo a parti comuni nella fattispecie locale condominiale foglio 118 part. 625 sub 53 cat. A/2 cl. 4° consistenza 3.5 vani rendita 352,48 euro, per i quali gli esecutati sono comproprietari per diritti di 1/41 ciascuno e pertanto per un totale di 2/41.*

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

L'immobile di cui le unità pignorate fanno parte è un condominio costituito denominato "Condominio Via Friuli n. 5" con codice fiscale 91007460545, è amministrato dall'Amministratore pro-tempore Avv. Paola Marchionni e sono stati riscontrati oneri di natura condominiale e spese condominiali insolute come da relazione dell'Amministratore Protempore, che ammontano ad **euro 9.602,57** così ripartite:

- Saldo consuntivo al 31.12.2016 € 4.910,97
Di cui 3.644,29 maturati al 31.12.2015.
- Quote ordinarie da gennaio a dicembre 2017 € 658,89
- Lavori di sistemazione del tetto € 3.523,48
- Acqua periodo ottobre 2016 – gennaio 2017 € 208,57;
- Acqua periodo febbraio-maggio 2017 € 218,41;



- Acqua periodo giugno-settembre 2017

€ 82.25.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù 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.

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

a)

Ipoteca Volontaria del 11/05/2007 n. 49			
capitale	€ 130 000,00	totale	€ 195 000,00
<i>calcolo costo di cancellazione:</i>			
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00
Bolli			€ 59,00
Imposta ipotecaria:			
<i>calcolata sul 0,5% del valore del capitale con minimo 200,00 €</i>			
calcolo	0,5%	€ 130 000,00	€ 650,00
<i>totale costo di cancellazione della presente formalità</i>			€ 744,00

b)

Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/10/2016 n. 11			
capitale		totale	
<i>calcolo costo di cancellazione:</i>			
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00
Bolli			€ 59,00
Imposta ipotecaria:			
<i>calcolata sul 0,5% del valore del capitale con minimo 200,00 €</i>			
calcolo	0,5%	€ 0,00	€ 200,00
<i>totale costo di cancellazione della presente formalità</i>			€ 294,00

Totale costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari a € 1 038,00



7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	comune	Località/Via	Piano	Scala	Interno
Perugia	Foligno	Via Friuli n. 5	4°	unica	19

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL SINGOLO BENE PIGNORATO

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG)

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
118	625	19	A/2	4	6,5 vani	128 mq escluso a. s.	654,61
118	625	46	C/6	3	18 mq	18	15,8
118	625	32	C/6	3	16 mq.	17	14,05

Parti condominiali per diritti di proprietà di 2/41 divisi in parti uguali tra i due esecutati del seguente bene non pignorato:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
118	625	53	A/2	4	3,5 vani	104 mq escluso a. s.	352,48

7.3 STORIA CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

catasto	fabbricati	Comune di	Foligno (PG)	foglio	118	part.	625	sub	19-32
data	atto								
30/06/1987	Impianto meccanografico								
intestatari	cognome e nome			c.f.	titolo del diritto		quota		
					proprietà		1/1		
data	atto								
16/12/1987	Atto Pubblico di compravendita del 16/12/1987 rep. 32297 Notaio Fino								
trasferimento a:	cognome e nome			c.f.	titolo del diritto		quota		
					proprietà		1/2		
					proprietà		1/2		
data	atto								
19/10/1991	Successione mortis causa del 11/03/1992 n. 1 vol. 480 efficace dal 19/10/91								
trasferimento a:	cognome e nome			c.f.	titolo del diritto		quota		
					proprietà		4/6		
					proprietà		1/6		



			proprietà	1/6
<i>data</i>	<i>atto</i>			
24/09/2001	Successione mortis causa del 21/03/2002 n. 63 vol. 558 efficace dal 24/09/01			
trasferimento a:	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>
			proprietà	1/2
trasferimento a:			proprietà	1/2
	<i>data</i>	<i>atto</i>		
27/04/2007	Atto Pubblico di compravendita rep. 237865 Notaio Fino			
trasferimento a:	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>
			proprietà	1/2
trasferimento a:			proprietà	1/2

CATASTO FABBRICATI

<i>catasto</i>	fabbricati	<i>Comune di</i>	Foligno (PG)	<i>foglio</i>	118	<i>part.</i>	625	<i>sub</i>	46
<i>data</i>	<i>atto</i>								
fino al	Impianto meccanografico								
27/12/1983									
<i>intestatari</i>	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>					
			proprietà	1/1					
<i>data</i>	<i>atto</i>								
16/12/1987	Atto Pubblico di compravendita del 16/12/1987 rep. 32297 Notaio Fino								
trasferimento a:	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>					
			proprietà	1/2					
trasferimento a:			proprietà	1/2					
	<i>data</i>	<i>atto</i>							
19/10/1991	Successione mortis causa del 11/03/1992 n. 1 vol. 480 efficace dal 19/10/91								
trasferimento a:	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>					
			proprietà	4/6					
trasferimento a:			proprietà	1/6					
			proprietà	1/6					
<i>data</i>	<i>atto</i>								
24/09/2001	Successione mortis causa del 21/03/2002 n. 63 vol. 558 efficace dal 24/09/01								
trasferimento a:	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>					
			proprietà	1/2					
trasferimento a:			proprietà	1/2					
	<i>data</i>	<i>atto</i>							
27/04/2007	Atto Pubblico di compravendita rep. 237865 Notaio Fino								



	<i>cognome e nome</i>	<i>c.f.</i>	<i>titolo del diritto</i>	<i>quota</i>
trasferimento a:			proprietà	1/2
			proprietà	1/2

7.4 Caratteristiche Generali dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, consistono in una unità immobiliare sita al piano 4° di un edificio condominiale di n. 6 piani fuori terra e di n. 1 piano sotto strada, e da n. 2 garage siti al piano primo sotto strada nello stesso edificio.

Gli immobili si trovano a circa 2 km dalla strada statale SS 75 e a circa 1 km. dal centro storico della città di Foligno, in una zona ad alta densità abitativa dotata di molti servizi quali ufficio postale, banca, esercizi commerciali di vario genere e scuole dell'infanzia.

L'immobile plurifamiliare dove si trovano i beni oggetto di pignoramento è un edificio con struttura portante a telaio in cemento armato, costruito a metà degli anni settanta e sviluppato in altezza per n. 6 piani fuori terra e n.1 piano sottostrada.

L'edificio è realizzato nello stile tipico dei grandi condomini degli anni settanta, con finitura esterna in intonaco tinteggiato.

7.5 CARATTERISTICHE DEL BENE

ABITAZIONE (SUB. 19) Al piano quarto del grande edificio condominiale c'è l'unità immobiliare con destinazione residenziale, oggetto della presente relazione di stima, la distribuzione dei vani all'interno è quella classica, con una zona giorno e una zona notte, subito dopo l'ingresso c'è un piccolo ripostiglio, un soggiorno e una cucina abitabile, il disimpegno che collega la zona giorno a quella notte, conduce a n. 2 bagni, uno con doccia e uno con vasca, e a n. 1 camera da letto singola/studio e a n. 2 camere da letto doppie.

Tutti gli ambienti sono proporzionati alle destinazioni di utilizzo, i bagni sono dotati di finestra anche se sul bagno principale la finestra affaccia sul balcone di proprietà adiacente alla cucina abitabile.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile sia dalle scale che con l'ascensore.

- **Struttura portante:** in cemento armato e murature di tamponatura in blocchi di laterizio, rivestiti esternamente e internamente con intonaco. Solai presumibilmente in latero-cemento intonacati.
- **Finestre:** legno naturale dal disegno tradizionale, con vetri semplici e in alcuni casi con doppie finestre in alluminio e vetro. Tapparelle esterne in pvc con cassettone coprirullo avvolgibile in legno non coibentato.
- **Porte:** interne in legno con finitura classica, con cornici riportate. Portoncino di ingresso non blindato, in legno con serratura di sicurezza.
- **Pavimenti:** monocottura nelle zone giorno e bagni e parquet nelle camere da letto.
- **Rivestimenti:** piastrelle smaltate e decorate.
- **Pareti:** intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dei locali è 2.87 m.



IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione per una dotazione minima. L'impianto non è a norma e risulta manomesso.

IMPIANTO ALLARME: non è presente nessun impianto di allarme e nessuna predisposizione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: è tradizionale con caldaia e corpi radianti. I radiatori sono stati rimossi, e la caldaia si trova all'interno dell'immobile e più precisamente nella cucina abitabile, mancano le dotazioni minime di sicurezza per l'areazione dell'ambiente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: sottotraccia, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria, serie economica.

IMPIANTO GAS: del tipo tradizionale per l'adduzione del gas alla caldaia e alla cucina. L'erogazione avviene dalla condotta pubblica di gas.metano.

GARAGE (SUB. 46) E' costituito da un unico ambiente di forma pressoché regolare rettangolare, è accessibile dalla porta carrabile, non ha finestre ed è ubicato al piano interrato. L'altezza interna è di m. 3.26

- **Struttura portante:** cemento armato. Solai in laterocemento.
- **Finestre:** non vi sono finestre.
- **Porte:** Portonne in legno massello di tipo tradizionale, a due ante. Porta di comunicazione con l'intercapedine, in ferro.
- **Pavimenti:** battuto di cemento.
- **Pareti:** intonacate e tinteggiate, tranne una porzione in cls a facciavista.

IMPIANTO ELETTRICO: a vista, con presenza di un punto luce e un punto di comando non appare conforme rispetto alle norme di settore.

IMPIANTO ALLARME: assente

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: assente

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente. Vi è una servitù di passaggio degli scarichi e di altri impianti a servizio del condominio sul soffitto.

GARAGE (SUB. 32) E' costituito da un unico ambiente, di forma irregolare accessibile dalla porta carrabile, è privo di finestre ed è ubicato al piano interrato. L'altezza interna è di m 2.37. Inoltre è difficilmente accessibile con autovetture anche di piccole dimensioni, per la numerosa presenza di pilastri nel corsello comune e per la ridotta larghezza dell'apertura della porta carrabile che di m. 1.90.

- **Struttura portante:** cemento armato. Solai in laterocemento.
- **Finestre:** assenti
- **Porta:** porta scorrevole-avvolgibile in lamiera zincata.
- **Pavimenti:** pavimento in battuto di cemento.
- **Pareti:** intonacate e tinteggiate.

IMPIANTO ELETTRICO: a vista con fili volanti, con presenza di un punto luce e un



punto di comando . non appare conforme rispetto alle norme di settore.

IMPIANTO ALLARME: assente

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: assente

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente.

sviluppo delle superfici calpestabili rilevate

Appartamento		foglio 118	particella 625	sub 19
descrizione	lung ml.		larg. ml	superficie mq.
ingresso	3,20	x	1,50	= 4,80
	1,00	x	1,15	= 1,15
ripostiglio	1,65	x	0,85	= 1,40
soggiorno	4,40	x	5,05	= 22,22
cucina abitabile	2,70	x	2,50	= 6,75
	1,70	x	2,20	= 3,74
disimpegno	1,90	x	1,15	= 2,19
	2,45	x	1,25	= 3,06
	3,40	x	1,25	= 4,25
camera/studio	4,00	x	3,10	= 12,40
camera doppia 1	4,00	x	3,90	= 15,60
camera doppia 2	3,95	x	3,65	= 14,42
bagno 1	2,42	x	1,58	= 3,82
bagno 2	1,15	x	1,32	= 1,52
	1,30	x	1,42	= 1,85
sommano				99,17
balcone 1	2,10	x	1,20	= 2,52
balcone 2	4,80	x	1,80	= 8,64
balcone 3	4,20	x	1,80	= 7,56
x sommano				18,72

Garage		foglio 118	particella 625	sub 32
garage		x		= 15,80

Garage		foglio 118	particella 625	sub 46
garage	4,65	x	2,99	= 13,90
	1,61	x	2,25	= 3,62
sommano				17,53

STATO DI CONSERVAZIONE:

Appartamento sub 19:

lo stato generale dell'unità immobiliare appartamento ubicata al quarto piano è scarso, sono stati asportati i radiatori, la caldaia è datata, l'impianto termico è in tubazioni di acciaio, e l'impianto



elettrico fuori norma è stato manomesso.

Garage sub 32:

Il garage è in uno stato scarso, svolge più la funzione di un fondo poiché è di difficile accessibilità se non impossibile per le autovetture anche di piccolissime dimensioni, la numerosa presenza di pilastri nel corsello e la porta di accesso stretta (1.90 m) rendono arduo l'accesso agli autoveicoli. L'impianto elettrico non è a norma, presenta fili volanti, non vi è presenza di finestrate, la forma è irregolare.

Garage sub 46:

Il garage sub 46 è in buono stato, è di facile accessibilità per le autovetture.

7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

50% della superficie del garage sub 46 e 32

25% della superficie dei terrazzi e balconi.

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie mq.	coefficiente di ponderazione	Sup convenzionale Vendibile o sup. commerciale
appartamento sub. 19	119,91	100%	119,91
balconi e terrazzi	18,72	25%	4,68
garage sub 32	15,80	50%	7,90
garage sub 46	17,53	50%	8,77
sup. totale	171,96	sup. ponderata	141,26

8)- 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, eccezione fatta per le quote di comproprietà sulle parti comuni relativamente alla quota totale di 2/41 intestata agli esecutati in parti uguali (1/41 ciascuno) sul bene condominiale censito al catasto fabbricati del comune di Foligno al folio 118 part. 625 sub 53 cat. A/2 cl. 4° cons. 3.5 vani rendita 352.48 euro.

9)- Aggiornamenti catastali

Gli atti catastali sono aggiornati, dalle planimetrie catastali si evidenzia una lieve difformità sul posizionamento di alcuni divisori dell'unità immobiliare residenziale del piano 4°, i costi per la variazione catastale sono stimati nella misura di **700,00 euro oneri inclusi**

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La particella 625 del foglio 118, secondo il PRG in vigore del Comune di Foligno, è identificata nella zona denominata UC/MRA ovvero "residenziale ad alta intensità"

L'indice di edificabilità è di mq. 0.65 x mq i distacchi dai confini sono di 5 m. e i distacchi dai fabbricati sono di 10 m. L'altezza massima consentita è di 12.5 m.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Da ricerche esperite e dell' accesso agli atti presso il Comune di Foligno è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

n.	tipo di autorizzazione	n.	data	Oggetto rilasciata a
1	Permesso di Costruire	1396	31/12/7973	Costruzione di un fabbricato a più abitazioni rilasciato a
2	Permesso di Costruire	185	15/03/1977	Variante al progetto approvato di cui sopra rilasciato alle
3	concessione Edilizia	36	12/03/1982	Variante al progetto approvato di cui al punto 1 rilasciato alla
4	Concessione edilizia	572	19/12/1984	Modifica piano interrato con divisione in garage singoli e fondi rilasciata a

Osservazioni: non è stata trovata agli atti la certificazione di agibilità, inoltre non è stata trovata agli atti la pianta del piano interrato dei garages con la divisione in box come da concessione n. 572 del 19/12/1984



- garage al piano interrato di un edificio plurifamiliare sito nel Comune di Foligno censito al c.f. al foglio 118 particella 625 sub 46;
- diritti di comproprietà pari a 2/41 su locali condominiali di un edificio plurifamiliare sito nel Comune di Foligno censito al c.f. al foglio 118 particella 625 sub 53;

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: Dalla consultazione dell'ufficio di Stato Civile del Comune di Foligno (PG), è emerso che :

e a tal proposito non è stato possibile acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo l'immobile non è occupato.

15)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

Per gli impianti si rimanda al punto 7, paragrafo 7.5 nel quale per le U.I. sono state descritte le caratteristiche e la tipologia di impianti esistenti.

L'impianto elettrico dell'appartamento sub. 19 non è a norma ed è stato manomesso, pertanto l'impianto elettrico è da rifare ex novo. L'impianto termico a radiatori è con tubazioni in acciaio con collettore di distribuzione, ma sono stati rimossi i termosifoni pertanto debbono essere riacquistati e reinstallati, inoltre la caldaia è da sostituire e debbono essere realizzate le adeguate forature di areazione di sicurezza

La spesa relativa al rifacimento dell'impianto elettrico comprensivo dello sfilaggio dei conduttori esistenti, è stimata in **euro 5.000,00 I.V.A. incl.**

La spesa relativa alla nuova fornitura e posa in opera degli elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio e alla sostituzione della caldaia è stimata in

euro 4.500,00 I.V.A. incl.

L'impianto elettrico del garage sub 32 non è a norma, rvi sono fili volanti, la spesa relativa al rifacimento dell'impianto elettrico del garage sub 32 è stimata in

euro 500,00 + I.V.A. incl.

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

Date le caratteristiche dei beni immobili pignorati, si ritiene opportuno formare **UN**



UNICO LOTTO DI VENDITA

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari pignorate oltre ai diritti e alle quote sui beni condominiali non pignorati ma inscindibili dalle unità immobiliari principali e per il quale valore è da intendersi ricompresa nella valutazione dei beni principali.

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG)

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
118	625	19	A/2	4	6,5 vani	128 mq escluso a. s.	654,61
118	625	46	C/6	3	18 mq	18	15,8
118	625	32	C/6	3	16 mq.	17	14,05
118	625	53	A/2	4	3,5 vani	104 mq escluso a. s.	352,48

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 del lotto immobiliare 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 Foligno, 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.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale (punto 7 paragrafo 7.5).

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima, inoltre debbono intendersi compresi nel valore stimato anche i diritti e le quote di comproprietà delle parti condominiali non oggetto di pignoramento.

17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si



è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

€/mq 700,00

17.2 Determinazione del valore di mercato

Superficie convenzionale vendibile mq. 141,26 x €/mq. 700,00 = € 98.882,00

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 14.832,30*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

**Valore di mercato = € 84.049,70 arrotondato a € 84.000,00
(euro ottantaquattromila/00).**

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario, come individuate nel precedente punto 4:

spese condominiali insolute € 9.602,57

nel precedente punto 6:

costi preventivati per cancellazioni trascr/iscr pregiud. € 1.038,00

nel precedente punto 9:

variazione catastale per sistemazione delle lievi irregolarità € 700,00 oneri incl.

e nel precedente punto 15:

refacimento impianto elettrico appartamento sub 19 € 5.000,00 I.V.A. incl.

ripristino impianto termico e sostituzione caldaia € 4.500,00 I.V.A. incl.

refacimento impianto elettrico garage sub 32 € 500,00 I.V.A. incl.

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 21.340,57

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.



20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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 – Atto di provenienza;

Allegato n. 5 – integrazione della documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione Ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 7 – Stralcio documentazione urbanistica riferita ai titoli rilasciati per il fabbricato pignorato;

Allegato n. 8 – Piantine individuanti le U.I. pignorate;

Allegato n. 9 – Spese condominiali insolute;

Allegato n. 10 – Regolamento di condominio e millesimi;

Allegato n. 11 – Documentazione fotografica.

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: **18 pagine oltre a 11 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 19 a pagina 21**, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Trevi 22 dicembre 2017

L'ESPERTO
Geom. Andrea Buono



- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 254/2016

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Appartamento al piano 4° in edificio plurifamiliare con n. 2 garage al piano interrato.

APPARTAMENTO (SUB. 19) Ubicato al piano quarto del grande edificio condominiale, unità immobiliare con destinazione residenziale, con una zona giorno e una zona notte, subito dopo l'ingresso c'è un piccolo ripostiglio, un soggiorno e una cucina abitabile, il disimpegno che collega la zona giorno a quella notte, conduce a n. 2 bagni, uno con doccia e uno con vasca, e a n. 1 camera da letto singola/studio e a n. 2 camere da letto doppie.

Tutti gli ambienti sono proporzionati alle destinazioni di utilizzo, i bagni sono dotati di finestra anche se sul bagno principale la finestra affaccia sul balcone di proprietà adiacente alla cucina abitabile. L'accesso all'unità immobiliare è possibile sia dalle scale che con l'ascensore. L'altezza interna dei locali è di m. 2.87, la superficie calpestabile è di mq. 99,14 oltre a mq. 18,72 di balconi e terrazzi, la S.C.V. è pari a circa mq. 124,59.

GARAGE (SUB. 46) E' costituito da un unico ambiente di forma pressoché regolare rettangolare, è accessibile dalla porta carrabile, non ha finestre ed è ubicato al piano interrato. L'altezza interna è di m. 3.26, la superficie calpestabile è di mq. 17,53, la S.C.V. è pari a circa mq. 8,77.

GARAGE (SUB. 32) E' costituito da un unico ambiente, di forma irregolare accessibile dalla porta carrabile, è privo di finestre ed è ubicato al piano interrato, è difficilmente accessibile con autovetture anche di piccole dimensioni, per la numerosa presenza di pilastri nel corsello comune e per la ridotta larghezza dell'apertura della porta carrabile che di m. 1.90. L'altezza interna è di m 2.37 la superficie calpestabile è di mq. 15,80, la S.C.V. è pari a circa mq. 7,90.

Superficie commerciale vendibile complessiva = 141,26 mq

VALORE LOTTO UNICO allo stato attuale = **€ 84.000,00**

diconsi euro ottanuaquattromila/00

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario), da intendersi come obblighi di fare: € 21.340,57 oneri fiscali inclusi
diconsi euro ventunomilatrecentoquaranta/57**



Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG)

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
118	625	19	A/2	4	6,5 vani	128 mq escluso a. s.	654,61
118	625	46	C/6	3	18 mq	18	15,8
118	625	32	C/6	3	16 mq.	17	14,05
118	625	53	A/2	4	3,5 vani	104 mq escluso a. s.	352,48

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	tipo di autorizzazione	n.	data	Oggetto rilasciata a
1	Permesso di Costruire	1396	31/12/1973	Costruzione di un fabbricato a più abitazioni rilasciato a
2	Permesso di Costruire	185	15/03/1977	Variante al progetto approvato di cui sopra rilasciato alla
3	concessione Edilizia	36	12/03/1982	Variante al progetto approvato con conc. 185 rilasciato alla
4	Concessione edilizia	572	19/12/1984	Modifica piano interrato con divisione in garage singoli e fondi rilasciata a

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

Ipoteca Volontaria del 11/05/2007 n. 49 reg.gen. 15392 reg. part. 4109 derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notarile del 27/04/2007 rep. 237866 rogante Dott.sa M.L. Fino.

a favore: *Unicredit Banca S.p.A.*

Contro:

Immobil: siti in Foligno (PG) Via Friuli n. 5, censiti al catasto fabbricati al foglio 118 pert. 625 subalterni 19-46- e 32

Ipoteca Giudiziale del 18/10/2016 n. 11 reg. gen. 24665 reg. part. 17422 derivante da atto esecutivo cautelare del 05/10/2016 n. 1169/2016

a favore: *Unicredit Banca S.p.A.*

Contro:

Immobil: siti in Foligno (PG) Via Friuli n. 5, censiti al catasto fabbricati al foglio 118 pert. 625 subalterni 19-46- e 32



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

Trevi 22 dicembre 2017

*L'ESPERTO
Geom. Andrea buono*

