TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103/2019 PROMOSSA DA

UBI BANCA

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. SIMONE SALCERINI

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO TERRA CON ANNESSO GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA UBICATA IN VIA SANT' ANGELO COMUNE DI CANNARA (PG).

LOTTO N.2: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO PRIMO CON ANNESSO GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA UBICATA IN VIA SANT' ANGELO COMUNE DI CANNARA (PG).

LOTTO N.3: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO SECONDO UBICATA IN VIA SANT' ANGELO COMUNE DI CANNARA (PG).

Spoleto, 18 Febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103/2019 PROMOSSA DA

UBI BANCA

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 03 luglio 2019 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell' Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l 'esecuzione immobiliare promossa da Ubi Banca rappresentata dall' Avvocato Innocenti Francesco con studio legale a Roma contro [redacted], invitandomi a comparire il giorno 26 settembre 2019 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: l) planimetria catastale e planimetria allegata all`ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell`immobile pignorato;

3) predisponga L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t:.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento,capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l`immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all`accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l`illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l`eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolati (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l`immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato(appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

di eccesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell`ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del l5-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l`immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l`esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall`art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

Con raccomandata ed email Pec del 30 novembre 2019 comunicavo sia al Sig. [redacted] nonché all' Avv Innocenti Francesco per conto di Ubi Banca che in data 12.12.2019 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati.

Alla data prefissata non era presente nessuno dei chiamati in causa ed in una unità immobiliare oggetto di procedura vi era presente la Sig.ra [redacted] in qualità di inquilina dell' appartamento del piano terra. Ho concordato con la stessa altra data per poter accedere all' appartamento fissando il sopralluogo in data 18 Dicembre 2019. Per gli accessi inerenti agli altri immobili invece ho preso contatti con il legale rappresentante della Oro Immobiliare che, tramite un suo delegato, in data 24.01.2020 mi ha consentito sopralluogo alle unità immobiliari site al piano primo e secondo. Alle date prefissate rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche e la documentazione fotografica esterna ed interna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' Atto di pignoramento i beni sottoposti all' esecuzione forzata sono:

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in Comune di Cannara PG via Sant' Angelo snc e precisamente:

1) Appartamento al piano terra con annessa corte
2) Appartamento al piano primo
3) Appartamento al piano secondo
4) Garage al piano primo sottostrada
5) Garage al piano primo sottostrada

Il tutto censito al C.F. del Comune di Cannara al foglio 20:

- particella 2005 e 2006 sub. 4 graffate (P.T. – Cat. A/2 Classe 2 – vani 4.5 R.C. 290.51 €;
- particella 2006 sub. 7 (P.1 – cat. A/2 classe 2 – vani 4 - R.C. 258.23 €;
- particella 2006 sub. 8 (P.2 – cat. A/2 Classe 2 vani 2.5 – R.C. 161.39 €;
- particella 2006 sub. 10 (P.S.1 – cat. C/6 Classe 2 – mq 56 R.C. 80.98 €;
- particella 2006 sub. 13 (P.S.1 – cat. C/6 Classe 2 – mq 29 R.C. 41.94 €;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

I beni elencati sono riferiti:

- a singole unità immobiliari facenti parte di un condominio a destinazione residenziale ove oltre ai beni sopra elencati sono presenti anche altri cinque appartamenti.

Al fine di rappresentare meglio i beni, data la consistenza ed la disposizione degli stessi intendo individuare il valore economico in **n. 3 Lotti** attribuendo a due appartamenti residenziali anche i rispettivi garage.

Per questo motivo attribuirò i suddetti immobili ai seguenti lotti:

LOTTO n. 1

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre al portico, lastrico, giardino ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 4 Graffata con la Part. 2005*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita 290,51 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 10*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 56 mq rendita 80,98 euro;*

LOTTO n. 2

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre a due terrazze ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 7*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani rendita 258,23 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 13*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 29 mq rendita 41,94 euro;*

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

LOTTO n. 3

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano Secondo composta da cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno a una terrazza il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 8*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita 161,39 euro;*

In fede.

Spoleto, 18 Febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 1** sono riferiti ad una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre al portico, lastrico, giardino ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 4 Graffata con la Part. 2005*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita 290,51 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 10*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 56 mq rendita 80,98 euro;*

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Cannara nei Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a mantenimento residenziale a densità alta (UC/MRA).

Descrizione Analitica dell'ABITAZIONE

L' unità censita al C.F. del Comune di Cannara al ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 4 Graffata con la Part. 2005***, è disposta su un livello ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Sant'Angelo dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti ai lotti n. 2 e 3 ed altre Unità Immobiliari) censita alla Part. 2003 e 2006 Sub. 1 (Vano Scale).

Il bene è composto da un'abitazione residenziale composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre al portico, lastrico e giardino esclusivo.

La struttura portante è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio con solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate mentre alcune parti sono rivestite in mattoni comuni a faccia vista. Nell'edificio sono presenti opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ringhiere in ferro.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato con esclusione dei locali bagno i quali sono rivestiti in piastrelle.

Gli infissi sono realizzati in legno con tapparelle esterne in Pvc.

L' impianto termico è realizzato con radiatori ed la caldaia dell'unità immobiliare è installata al piano terra, all'esterno in un locale apposito adiacente al Portico.

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53166f9f0a89448b99dc10f66

Lo stato di conservazione dei beni è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 20 Part. 2006 Sub. 4 Graffafa con la Part. 2005				
Pranzo	26,21	2,70 m	Sud	Buone
Camera	15,25	2,70 m	Est	Buone
Disimpegno	5,33	2,70 m	/	Buone
Bagno	4,94	2,70 m	Est	Buone
Camera	14,66	2,70 m	Est	Buone
Bagno	5,81	2,70 m	Nord	Buone
Portico	8,20		Sud	Buone
Lastrico	30,09		Nord	Buone
Giardino	225,41		/	Buone

Totale Superficie Netta	**72,20 mq**			
Totale Superficie Lorda Residenziale	**81,55 mq**			
Totale Superficie Lorda Non Residenziale	**38,20 mq**			
Totale Superficie Lorda Corte Esclusiva	**225,41 mq**			

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

Descrizione Analitica del GARAGE

L' unità censita al C.F. del Comune di Cannara al ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 10***, è disposta al piano primo Sottostrada ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Sant'Angelo dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti ai lotti n. 2 e 3 ed altre Unità Immobiliari) censita alla Part. 2003 e 2006 Sub. 1 (Vano Scale).

La pavimentazione del locale è realizzata in cemento industriale ed l'infisso di accesso è realizzato ad un'anta in alluminio.

Lo stato di conservazione del bene è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 20 Part. 2006 Sub. 10				
Autorimessa	56,16	2,50 m	/	Buone

Totale Superficie Netta	**56,16 mq**			
Totale Superficie Lorda Garage	**59,80 mq**			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione richiesta all'Agenzia delle Entrate ho accertato che gli stessi sono oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate al N° 4236 in data 27 Aprile 2018.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cannara posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 1, è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 54 del 08/06/2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 51 del 18/06/2009;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

- Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d' opera del 19/02/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. 3471 del 25/03/2010;
- Certificato di Agibilità del 16/04/2010;
- Permesso di Costruire in Variante n. 19 del 26/02/2008 per realizzazione recinzioni

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall'Ente.

Stato Civile dell'esecutato

Non viene indicato lo stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società giuridica.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell'esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate:

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANNARA:

Certificato storico per immobile *Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 4 Graffata con la Part. 2005* intestato all'esecutato:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/01/2011 protocollo n. PG0012605 in atti dal 12/01/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 2011.1/2011);
- Variazione di Classamento del 30/06/2009 protocollo n. PG0242262 in atti dal 30/06/2009 Variazione di Classamento (n. 25421.1/2009);
- Costituzione del 11/12/2008 protocollo n. PG0431878 in atti dal 11/12/2008 Costituzione (n. 8569.1/2008);

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANNARA:

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

Certificato storico per immobile *Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 10* intestato all'esecutato:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/01/2011 protocollo n. PG0012613 in atti dal 12/01/2011 Variazione richiesta dal Comune (n. 2018.1/2011);
- Variazione di Classamento del 30/06/2009 protocollo n. PG0242262 in atti dal 30/06/2009 Variazione di Classamento (n. 25421.1/2009);
- Costituzione del 11/12/2008 protocollo n. PG0431878 in atti dal 11/12/2008 Costituzione (n. 8569.1/2008);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 1 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà della società [redacted] con sede in Bastia Umbra (PG), per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 08/07/2009 rep.242728/46736, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07/08/2009 al n. 13944 di formalità; **a favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 09/03/2007 rep.232984/41353, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 11/04/2007 al n. 7042 di formalità; **favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 3/4 di nuda proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 22/01/2007 al n. 10/590, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/10/2007 al n. 18520 di formalità; **favore:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

([redacted]) per 1/4 di nuda proprietà; **<u>contro:</u>** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà. (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Brufani Filippo del 28/10/2010 rep.21453/12786, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 10/11/2010 al n. 18067 di formalità).

- Ante Ventennio di proprietà dei signori [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/1 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà ad essi pervenuto in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 05/01/1988 rep.42479/8121, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30/01/1988 al n. 1557 di formalità.

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) Ipoteca volontaria n. 8187 del 17/09/2007 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: c/o la propria sede in JESI VIA DON ANGELO BATTISTONI 4) e contro [redacted] con sede in [redacted] per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 10/09/2007 rep.234999/42495;

b) Annotazione di frazionamento in quota n. 1742 del 07/05/2009 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 03/03/2009 rep. n. 241238/45926 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 3: Ipoteca Euro 225.000,00 – Capitale Euro 150.000,00 Afferisce la p.lla 2006 sub. 4 e 2005 (graffate);

Quota n. 4: Ipoteca Euro 187.500,00 – Capitale Euro 125.000,00 Afferisce le p.lle 2006 sub. 7 e 2006 sub. 13;

Quota n. 7: Ipoteca Euro 135.000,00 – Capitale Euro 90.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 8;

Quota n. 8: Ipoteca Euro 27.000,00 – Capitale Euro 18.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 10;

c) Annotazione di frazionamento in quota n. 1717 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

25/02/2010 rep. n. 244961/48028 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 203.910,00 – Capitale Euro 135.940,00;

d) Annotazione di frazionamento in quota n. 1720 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 25/02/2010 rep. n. 244964/48031 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 13.360,22 – Capitale Euro 8.906,81 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 13;

Quota n. 2: Ipoteca Euro 169.500,00 – Capitale Euro 113.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 7;

e) Ipoteca volontaria n. 4716 del 28/10/2011 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: PERUGIA LOCALITÀ S. ANDREA DELLE FRATTE VIA A: SORIANO n. 3) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data 24/10/2011 rep.26488/16248.

f) Ipoteca giudiziale n. 4331 del 21/11/2016 favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (Richiedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/o ST. LEG. SCOTTA VIA CIBRARIO 6 TORINO) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 520.000,00 di cui Euro 420.626,79, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Monza, in data 07/10/2016 rep.4913/2;

g) Pignoramento Immobiliare n. 10620 del 19/06/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo, (Richiedente: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO, 8) e contro: [redacted] con sede in [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Spoleto, in data 15/05/2019 rep.505;

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2019 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.
Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 850,00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie residenziale ponderata.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Abitazione mq 81,50 x 100% x 850,00 ……..…… € 69 275.00

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore Portico e Lastrico mq 38,20 x 25% x 850,00 …… € 8 117.50
Valore Garage mq 59,80 x 50% x 850.00…….. € 25 415.00
Valore Corte mq 225.00 x 30.00 …… € 6 750.00

Probabile Valore di Mercato……...…..…… **€ 109 557.50**

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di Mercato LOTTO 1

……..…….. € **109 500.00**

CENTONOVEMILACINQUECENTO/00

In fede.
Spoleto, 18 febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53166f9f0a89448b99dc10f66

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Richiesta Contratti di Locazione;
6. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
7. Verbale di Inizio Operazioni;
8. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 2** sono riferiti ad una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre a due terrazze ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 7*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani rendita 258,23 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 13*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 29 mq rendita 41,94 euro;*

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Cannara nei Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a mantenimento residenziale a densità alta (UC/MRA).

Descrizione Analitica dell'ABITAZIONE

L' unità censita al C.F. del Comune di Cannara al ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 7***, è disposta su un livello ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Sant'Angelo dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti ai lotti n. 1 e 3 ed altre Unità Immobiliari) censita alla Part. 2003 e 2006 Sub. 1 (Vano Scale).

Il bene è composto da un'abitazione residenziale composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni e due terrazzi.

La struttura portante è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio con solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate mentre alcune parti sono rivestite in mattoni comuni a faccia vista. Nell'edificio sono presenti opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ringhiere in ferro.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato con esclusione dei locali bagno i quali sono rivestiti in piastrelle.

Gli infissi sono realizzati in legno con tapparelle esterne in Pvc.

La caldaia dell'unità immobiliare è installata al piano Primo, all'esterno in un locale apposito adiacente alla Terrazza.

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53166f9f0a89448b99dc10f66

Lo stato di conservazione dei beni è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 20 Part. 2006 Sub. 7				
Pranzo	26,21	2,70 m	Sud	Buone
Camera	15,25	2,70 m	Est	Buone
Disimpegno	5,33	2,70 m	/	Buone
Bagno	4,94	2,70 m	Est	Buone
Camera	14,66	2,70 m	Est	Buone
Bagno	5,81	2,70 m	Nord	Buone
Terrazzo 1	7,76	2,70 m	Sud	Buone
Terrazzo 2	7,04	2,70 m	Est	Buone

Totale Superficie Netta	**72,20 mq**			
Totale Superficie Lorda Residenziale	**81,38 mq**			
Totale Superficie Lorda Non Residenziale	**14,80 mq**			

Descrizione Analitica del GARAGE

L' unità censita al C.F. del Comune di Cannara al ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 13***, è disposta al piano primo Sottostrada ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Sant'Angelo dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti ai lotti n. 2 e 3 ed altre Unità Immobiliari) censita alla Part. 2003 e 2006 Sub. 1 (Vano Scale).

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

La pavimentazione del garage è realizzata in cemento industriale ed l'infisso di accesso è realizzato a un'anta in alluminio.

Lo stato di conservazione del bene è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 20 Part. 2006 Sub. 13				
Autorimessa	29,33	2,50 m	/	Buone

Totale Superficie Netta	**29,33 mq**			
Totale Superficie Lorda Garage	**31,58 mq**			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione richiesta all'Agenzia delle Entrate ho accertato che gli stessi sono oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate al N° 7709 in data 08 Luglio 2016.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cannara posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 2, è stato oggetto di:

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cannara posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 1, è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 54 del 08/06/2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 51 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d' opera del 19/02/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. 3471 del 25/03/2010;
- Certificato di Agibilità del 16/04/2010;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

- Permesso di Costruire in Variante n. 19 del 26/02/2008 per realizzazione recinzioni

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall'Ente.

Stato Civile dell'esecutato

Non viene indicato lo stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società giuridica.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell'esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate:

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANNARA:

Certificato storico per immobile *Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 7* intestato all'esecutato:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/01/2011 protocollo n. PG0012608 in atti dal 12/01/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 2014.1/2011);
- Variazione nel Classamento del 30/06/2009 protocollo n. PG0242262 in atti dal 30/06/2009 Variazione di Classamento (n. 25421.1/2009);
- Costituzione del 11/12/2008 protocollo n. PG0431878 in atti dal 11/12/2008 Costituzione (n. 8569.1/2008);

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANNARA:

Certificato storico per immobile *Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 13* intestato all'esecutato:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/01/2011 protocollo n. PG0012616 in atti dal 12/01/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 2021.1/2011);

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

- Variazione nel Classamento del 30/06/2009 protocollo n. PG0242262 in atti dal 30/06/2009 Variazione di Classamento (n. 25421.1/2009);
- Costituzione del 11/12/2008 protocollo n. PG0431878 in atti dal 11/12/2008 Costituzione (n. 8569.1/2008);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 3 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 08/07/2009 rep.242728/46736, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07/08/2009 al n. 13944 di formalità; **a favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 09/03/2007 rep.232984/41353, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 11/04/2007 al n. 7042 di formalità; **favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 3/4 di nuda proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 22/01/2007 al n. 10/590, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/10/2007 al n. 18520 di formalità; **favore:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted]) per 1/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]) per 1/4 di nuda proprietà; **contro:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà. (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Brufani Filippo del

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

28/10/2010 rep.21453/12786, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 10/11/2010 al n. 18067 di formalità).

- Ante Ventennio di proprietà dei signori [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/1 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà ad essi pervenuto in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 05/01/1988 rep.42479/8121, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30/01/1988 al n. 1557 di formalità.

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) Ipoteca volontaria n. 8187 del 17/09/2007 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: c/o la propria sede in JESI VIA DON ANGELO BATTISTONI 4) e contro [redacted] con sede in [redacted] per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 10/09/2007 rep.234999/42495;

b) Annotazione di frazionamento in quota n. 1742 del 07/05/2009 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 03/03/2009 rep. n. 241238/45926 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 3: Ipoteca Euro 225.000,00 – Capitale Euro 150.000,00 Afferisce la p.lla 2006 sub. 4 e 2005 (graffate);

Quota n. 4: Ipoteca Euro 187.500,00 – Capitale Euro 125.000,00 Afferisce le p.lle 2006 sub. 7 e 2006 sub. 13;

Quota n. 7: Ipoteca Euro 135.000,00 – Capitale Euro 90.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 8;

Quota n. 8: Ipoteca Euro 27.000,00 – Capitale Euro 18.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 10;

c) Annotazione di frazionamento in quota n. 1717 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 25/02/2010 rep. n. 244961/48028 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 203.910,00 – Capitale Euro 135.940,00;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

d) Annotazione di frazionamento in quota n. 1720 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 25/02/2010 rep. n. 244964/48031 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 13.360,22 – Capitale Euro 8.906,81 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 13;

Quota n. 2: Ipoteca Euro 169.500,00 – Capitale Euro 113.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 7;

e) Ipoteca volontaria n. 4716 del 28/10/2011 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: PERUGIA LOCALITÀ S. ANDREA DELLE FRATTE VIA A: SORIANO n. 3) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data 24/10/2011 rep.26488/16248.

f) Ipoteca giudiziale n. 4331 del 21/11/2016 favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (Richiedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/o ST. LEG. SCOTTA VIA CIBRARIO 6 TORINO) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 520.000,00 di cui Euro 420.626,79, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Monza, in data 07/10/2016 rep.4913/2;

g) Pignoramento Immobiliare n. 10620 del 19/06/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo, (Richiedente: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO, 8) e contro: [redacted] con sede in [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Spoleto, in data 15/05/2019 rep.505;

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2019 riportate dall’ Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 800,00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie residenziale ponderata.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Abitazione mq 81,38 x 100% x 800,00 ……..…… € 65'104,00

Valore Terrazzo mq 14,80 x 35% x 800,00 ……..…… € 4'144,00

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore Garage mq 31,58 x 50% x 800 …….. € 12'632,00

Probabile Valore di Mercato……...…..…… **€ 81'880,00**

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di Mercato LOTTO 2

……..…….. € **82 000,00**

OTTANTADUEMILA/00

In fede.

Spoleto, 18 Febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

9. Documentazione Fotografica;
10. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Richiesta Contratti di Locazione;
6. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
7. Verbale di Inizio Operazioni;
8. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

LOTTO n. 3

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 3** sono riferiti ad una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano Secondo composta da cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno a una terrazza il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 8*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita 161,39 euro;*

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Cannara nei Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a mantenimento residenziale a densità alta (UC/MRA).

Descrizione Analitica dell'ABITAZIONE

L' unità censita al C.F. del Comune di Cannara al ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 8***, è disposta su un livello ed il bene è accessibile dalla strada Comunale Via Sant'Angelo dalla quale si giunge direttamente sulla corte (comune anche ai beni descritti ai lotti n. 1 e 2 ed altre Unità Immobiliari) censita alla Part. 2003 e 2006 Sub. 1 (Vano Scale).

Il bene è composto da un'abitazione residenziale composta da cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno a una terrazza.

La struttura portante è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio con solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate mentre alcune parti sono rivestite in mattoni comuni a faccia vista. Nell'edificio sono presenti opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ringhiere in ferro.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato con esclusione dei locali bagno i quali sono rivestiti in piastrelle.

Gli infissi sono realizzati in legno con tapparelle esterne in Pvc.

La caldaia dell'unità immobiliare è installata al piano Secondo, all'esterno in un locale apposito adiacente alla Terrazza.

Lo stato di conservazione dei beni è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53166f9f0a89448b99dc10f66

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 20 Part. 2006 Sub. 7				
Pranzo	25,21	2,70 m		
Camera	13,72	2,70 m		
Bagno	4,19	2,70 m		
Terrazzo	43,90	/		

Totale Superficie Netta	**43,12 mq**			
Totale Superficie Lorda Residenziale	**49,90 mq**			
Totale Superficie Lorda Non Residenziale	**48,47 mq**			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate ho accertato che l'immobile non è stato oggetto di contratti di locazione e/o comodato.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cannara posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 3, è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 54 del 08/06/2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 51 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d' opera del 19/02/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. 3471 del 25/03/2010;
- Certificato di Agibilità del 16/04/2010;
- Permesso di Costruire in Variante n. 19 del 26/02/2008 per realizzazione recinzioni

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall'Ente.

Stato Civile dell'esecutato

Non viene indicato lo stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società giuridica.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell'esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate:

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANNARA:

Certificato storico per immobile *Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 8* intestato all'esecutato:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/01/2011 protocollo n. PG0012609 in atti dal 12/01/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 2015.1/2011);
- Variazione nel Classamento del 30/06/2009 protocollo n. PG0242262 in atti dal 30/06/2009 Variazione di Classamento (n. 25421.1/2009);
- Costituzione del 11/12/2008 protocollo n. PG0431878 in atti dal 11/12/2008 Costituzione (n. 8569.1/2008);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 3 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

- Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 08/07/2009 rep.242728/46736, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07/08/2009 al n. 13944 di formalità; **a favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 09/03/2007 rep.232984/41353, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 11/04/2007 al n. 7042 di formalità; **favore:** [redacted] con sede in [redacted] per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 3/4 di nuda proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 22/01/2007 al n. 10/590, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/10/2007 al n. 18520 di formalità; **favore:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted]) per 1/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]) per 1/4 di nuda proprietà; **contro:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà. (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Brufani Filippo del 28/10/2010 rep.21453/12786, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 10/11/2010 al n. 18067 di formalità).
- Ante Ventennio di proprietà dei signori [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/1 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 2/4 di nuda proprietà ad essi pervenuto in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria del 05/01/1988 rep.42479/8121, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30/01/1988 al n. 1557 di formalità.

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) Ipoteca volontaria n. 8187 del 17/09/2007 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: c/o la

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

propria sede in JESI VIA DON ANGELO BATTISTONI 4) e contro [redacted] con sede in [redacted] per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 10/09/2007 rep.234999/42495;

b) Annotazione di frazionamento in quota n. 1742 del 07/05/2009 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 03/03/2009 rep. n. 241238/45926 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 3: Ipoteca Euro 225.000,00 – Capitale Euro 150.000,00 Afferisce la p.lla 2006 sub. 4 e 2005 (graffate);

Quota n. 4: Ipoteca Euro 187.500,00 – Capitale Euro 125.000,00 Afferisce le p.lle 2006 sub. 7 e 2006 sub. 13;

Quota n. 7: Ipoteca Euro 135.000,00 – Capitale Euro 90.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 8;

Quota n. 8: Ipoteca Euro 27.000,00 – Capitale Euro 18.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 10;

c) Annotazione di frazionamento in quota n. 1717 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 25/02/2010 rep. n. 244961/48028 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 203.910,00 – Capitale Euro 135.940,00;

d) Annotazione di frazionamento in quota n. 1720 del 12/04/2010 come da atto notatile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi del 25/02/2010 rep. n. 244964/48031 e sugli immobili oggetto del presente certificato gravano le seguenti quote frazionate:

Quota n. 1: Ipoteca Euro 13.360,22 – Capitale Euro 8.906,81 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 13;

Quota n. 2: Ipoteca Euro 169.500,00 – Capitale Euro 113.000,00 Afferisce alla p.lla 2006 sub. 7;

e) Ipoteca volontaria n. 4716 del 28/10/2011 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: PERUGIA LOCALITÀ S. ANDREA DELLE FRATTE VIA A: SORIANO n. 3) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

24/10/2011 rep.26488/16248.

f) Ipoteca giudiziale n. 4331 del 21/11/2016 favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (Richiedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/o ST. LEG. SCOTTA VIA CIBRARIO 6 TORINO) e contro: [redacted] con sede in [redacted] per Euro 520.000,00 di cui Euro 420.626,79, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Monza, in data 07/10/2016 rep.4913/2;

g) Pignoramento Immobiliare n. 10620 del 19/06/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo, (Richiedente: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO, 8) e contro: [redacted] con sede in [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Spoleto, in data 15/05/2019 rep.505;

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2019 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.
Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 800,00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie residenziale ponderata.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Abitazione mq 49,90 x 100% x 800,00 ……..……	€ 39'920,00
Valore Terrazzo mq 48,47 x 35% x 800,00 ……..……	€ 13'571,60

Probabile Valore di Mercato……...…..…… **€ 53'491,60**

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66

Valore di Mercato LOTTO 3

…….…….. € **53 500,00**

CINQUANTATREMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoleto, 18 Febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

11. Documentazione Fotografica;
12. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Richiesta Contratti di Locazione;
6. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
7. Verbale di Inizio Operazioni;
8. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano terra composta cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre al portico, lastrico, Gardino ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 4 Graffata con la Part. 2005*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita 290,51 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 10*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 56 mq rendita 80,98 euro;*

Valore di mercato LOTTO n. 1
.....**109 500.00 €**
CENTONOVEMILACINQUECENTO/00

lotto n. 2 costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano primo composta da cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni oltre a due terrazze ed annesso garage al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f9f0a89448b99dc10f66

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 7*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani rendita 258,23 euro;*
- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 13*** *categoria C/6 classe 2 consistenza 29 mq rendita 41,94 euro;*

Valore di mercato LOTTO n. 2
.....**82 000.00 €**
OTTANTADUEMILA/00

lotto n. 3 costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale sviluppata al piano Secondo composta da cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno a una terrazza il tutto sito nel Comune di Cannara Via San Angelo S.n.c. meglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- ***Foglio 20 Part. 2006 Sub. n. 8*** *categoria A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita 161,39 euro;*

Valore di mercato LOTTO n. 3
.....**53 500.00 €**
CINQUANTATREMILACINQUECENTO/00

Valore Totale LOTTI 1 + 2 + 3……..……..…… **245 000.00 €**
DUECENTOQUARANTACINQUEMILA/00

In fede.
Spoleto, 20 Febbraio 2020

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Firmato Da: FABI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fb940e53168f8f0a89448b99dc10f66