

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 128/2020 R.G.E.

G.E. Dr. *Simone* SALCERINI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO



INDICE

1. QUESITO _____

2. PREMESSA _____

3. RELAZIONE PERITALE _____

2.1 DESCRIZIONE _____

2.2 GIUDIZIO DI STIMA _____

2.3 STUDIO E FORMAZIONE LOTTI _____

2.4 ATTI AUTORIZZATIVI _____

2.5 CARICHI PENDENTI _____

2.6 STATO DI POSSESSO _____

2.7 VERIFICA ESISTENZA VINCOLI _____

2.8 CONCLUSIONI _____

3. ALLEGATI _____

3.1 CERTIFICATO RESIDENZA E STATO FAMIGLIA -

EVENTI CTU – VERIFICA LOCAZIONE _____ (Allegato n.1)

3.2 VISURE-PLANIMETRIE-VAX-CDU-ISTANZA _____ (Allegato n.2)

3.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA _____ (Allegato n.3)

3.4 ATTI AUTORIZZATIVI _____ (Allegato n.4)

3.5 CERTIFICAZIONE NOTARILE _____ (Allegato n.5)

4. PROPOSTA DI PARCELLA E NOTULA SPESE _____ (Allegato n.6 a parte)



QUESITO

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 22/01/2021 nominava il sottoscritto Esperto Stimatore.

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e la S.V. Ill.ma poneva il seguente quesito:

“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: 1) 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 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 e oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);

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, n civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzioni; 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, n civico, piano, interno, dati catastali e 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;

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 e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modifica 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 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 associazione di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleghi, avendone fatta 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 particolari (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 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 la perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (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 a 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 15-20%), 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”.

La S.V. Ill.ma concedeva termine al deposito della relazione di stima entro il 30/07/2022



PREMESSA

Il sottoscritto CTU, previa verifica della residenza dell'esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spoleto, fissava la data del primo sopralluogo per il giorno 04/05/2021 ore 10.00, poi rinviata al giorno 11/05/2021.

Preventivamente si era provveduto a richiedere la relazione notarile in data 05/03/2021 nonché i precedenti edilizi in data 12/03/2021.

Il giorno 11/05/2021 alle ore 10.00, era presente per la parte eseguita

, il quale chiede di posticipare la data del sopralluogo a causa dell'assenza dell'esecutato e della conseguente impossibilità di poter accedere all'interno dell'immobile; viene quindi definita la data definitiva di sopralluogo per il giorno 18/05/2021 ore 10.00, come da verbale allegato.

(Allegato n.1)

Il giorno ed all'ora sopra stabilita, il sottoscritto, in co-presenza con il tecnico ausiliario Geom. Simone Ortenzi, si recava presso l'immobile oggetto di stima per eseguire l'inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente procedeva all'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, iniziava subito le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, con la raccolta di notizie ove e come possibile anche indirette di carattere generale afferenti alla situazione di consistenza e di fatto dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc.

Altri accessi sono stati compiuti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Spoleto per indagini sulla situazione Edilizio-Urbanistica e reperire altresì dati sui Titoli Abilitativi, Certificato di agibilità, Condoni Edilizi e sanatorie (eventuali) e Vincoli.

In fase di approfondimento delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio Tecnico Comunale il sottoscritto riscontrava le seguenti difformità:

- Rifodera per impianti tecnologici nel tinello al piano terra (1)
- Rifodera per impianti tecnologici nel locale camera al piano primo (2)
- Gradini con n.2 alzate per superamento dislivello tra i due fondi al piano interrato (3)
- Divisorio di separazione nel locale garage al piano terra (4)



La riduzione della superficie destinata ad autorimessa, comporta il reperimento della pari quadratura nell'area esterna dell'immobile o, previa verifica dell'applicabilità, mediante monetizzazione

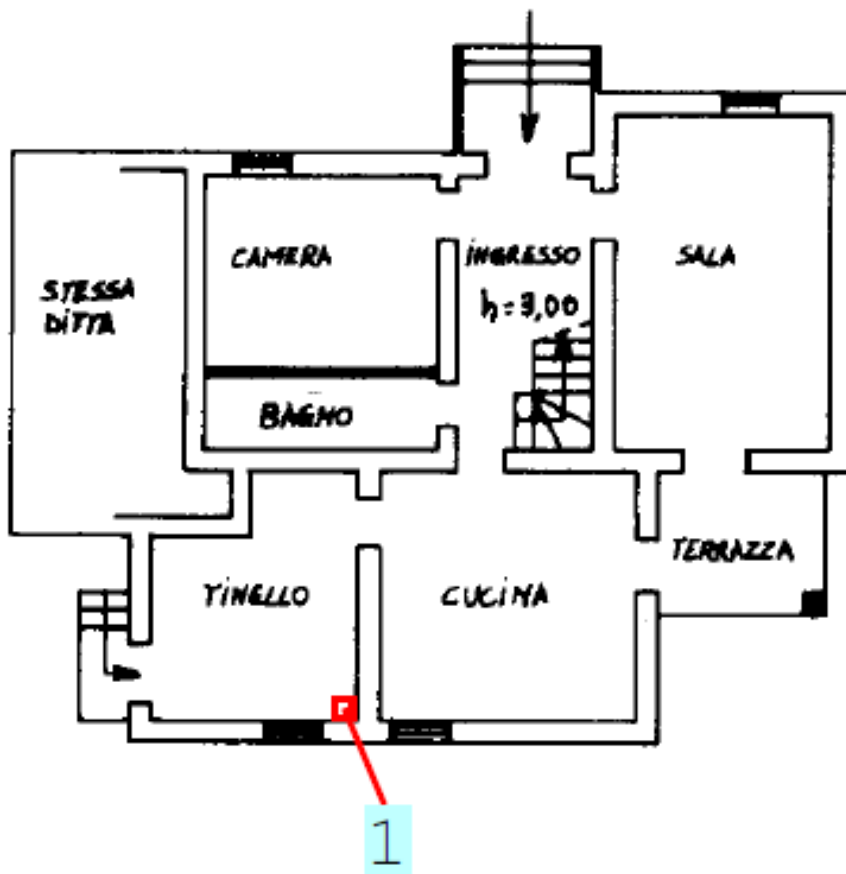
- Tettoia antistante l'accesso al garage al piano terra (5)

Trattasi di tettoia delle dimensioni di ml.3,00x3,70 e dell'altezza di ml.2,23 con struttura in ferro, posta a distanza da confini e strada pubblica non conforme

Si precisa, infine, che dal rilievo sono emerse lievi divergenze architettoniche nei prospetti dell'edificio, rispetto allo stato approvato, che dovranno essere necessariamente oggetto di valutazione con l'Ufficio Tecnico Comunale competente, ai fini della sanabilità delle stesse.

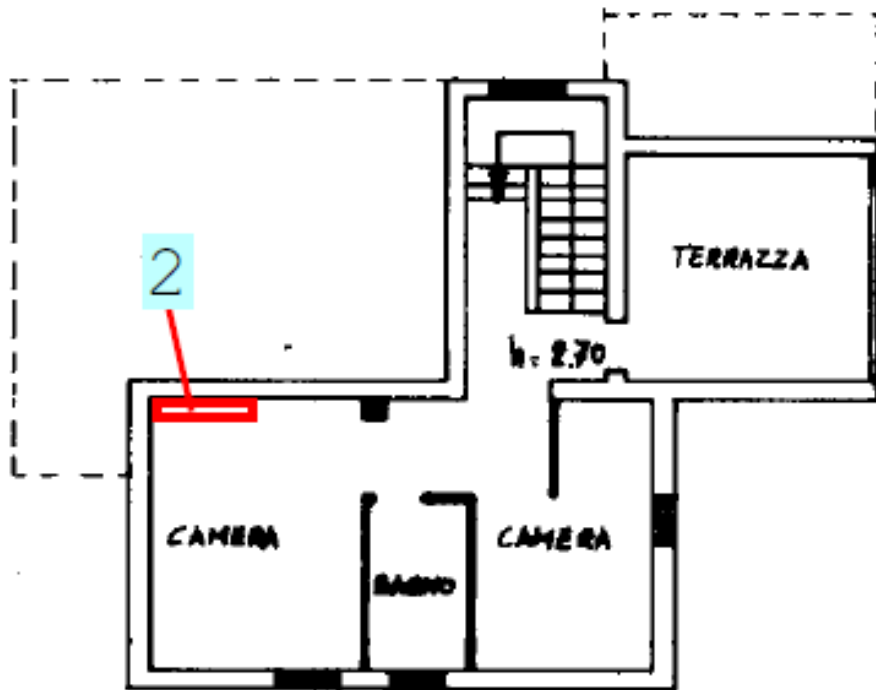
Planimetria Sub 2 – Raffronto Stato Attuale - Stato Assentito

Piano Terra



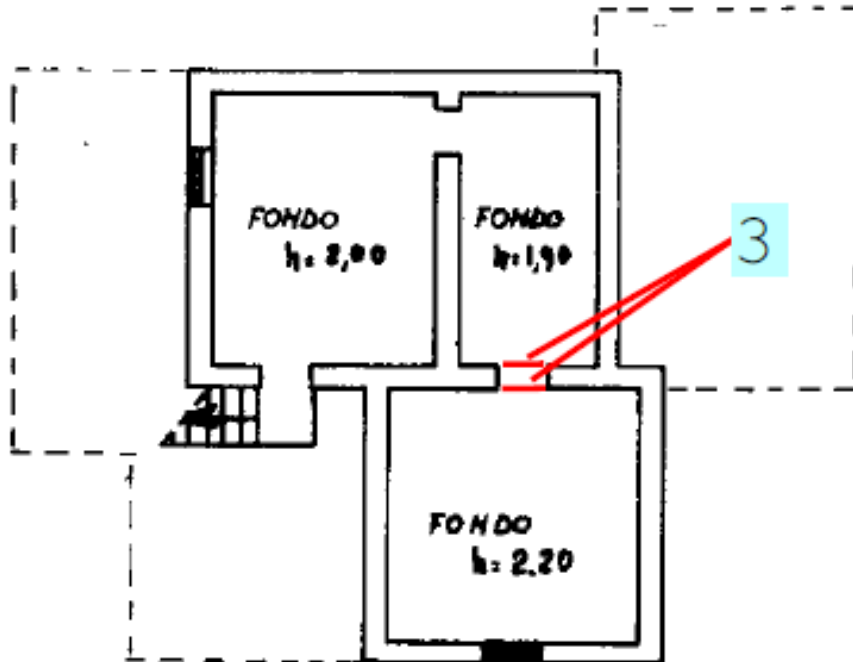
Planimetria Sub 2 – Raffronto Stato Attuale - Stato Assentito

Piano Primo



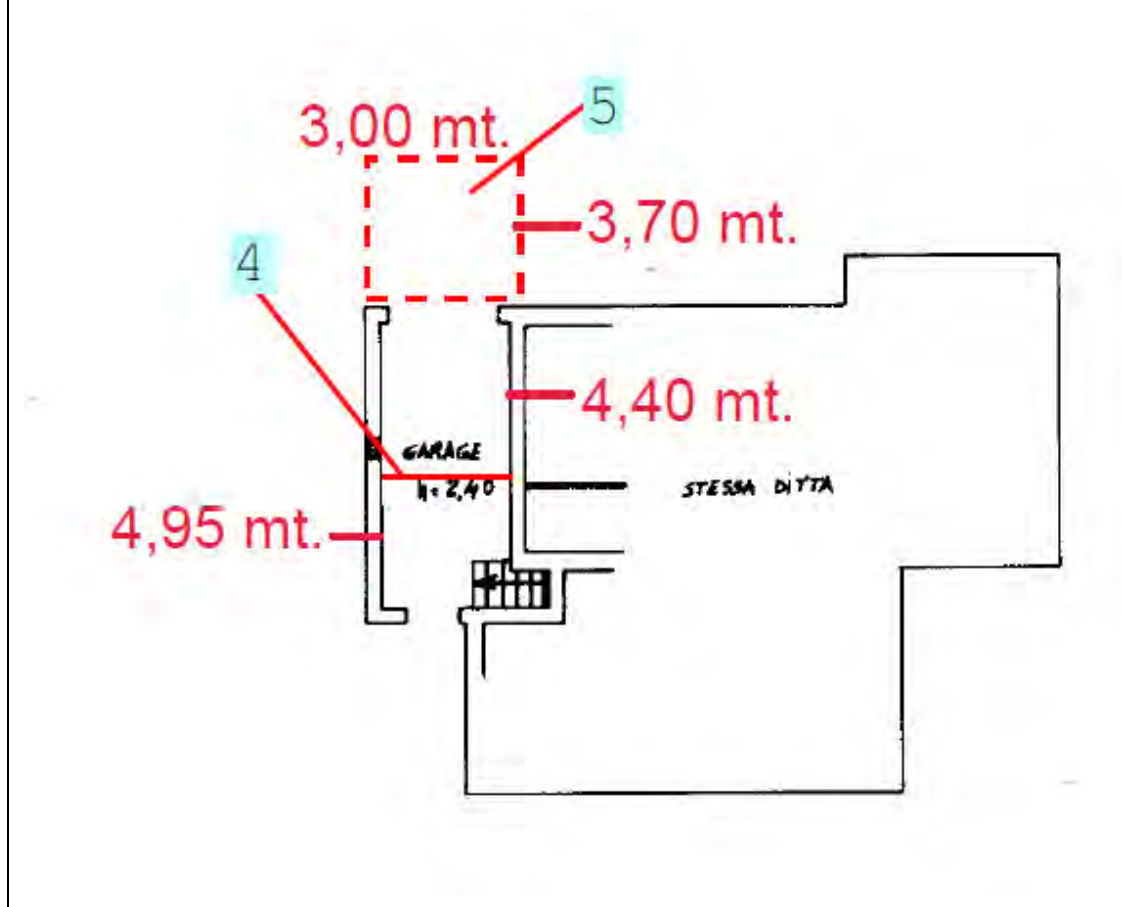
Planimetria Sub 2 – Raffronto Stato Attuale - Stato Assentito

Piano S1



Planimetria Sub 1 – Raffronto Stato Attuale - Stato Assentito

Piano Terra



Tutto ciò premesso ed in esito quindi, ad un attento studio degli Atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto presente, in particolare, la documentazione ipocatastale prodotta e fatte le necessarie visure per la verifica delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari, per la raccolta dei relativi dati, per la richiesta e ritiro della documentazione occorrente.

Proceduto alla preliminare catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti sul luogo e di tutte quelle notizie occorrenti per la elaborazione della presente valutazione, al fine di poter, lo scrivente, riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V. Ill.ma.

Elaborati, infine, gli stessi dati tecnici rilevati direttamente sul luogo unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso gli Uffici Preposti, nonché da quelli nei particolari allo scopo allestiti e riscontrati nella loro consistenza procedeva all'espletamento del mandato ricevuto.



Lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto ritiene di dover rispondere, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

1. DESCRIZIONE:

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- AGENZIA DELLE ENTRATE (CATASTO)
- CARATTERISTICHE GENERALI

2. GIUDIZIO DI STIMA:

- CRITERIO DI STIMA ADOTTATO
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

3. STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

4. ATTI AUTORIZZATIVI

5. CARICHI PENDENTI

6. STATO DI POSSESSO

7. VERIFICA ESISTENZA VINCOLI

8. CONCLUSIONI



DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



VIA ALESSANDRO VOLTA n.10 – 06049 SPOLETO (PG)

COORDINATE: N.42.758846 E.12.725132

ATTO DI PIGNORAMENTO

La presente relazione, secondo i termini del quesito formulato dalla S.V. Ill.ma, ha per oggetto la individuazione, la descrizione e la valutazione dei seguenti beni di cui all'atto di pignoramento ed esattamente:

“per diritti corrispondenti a 1/1 di nuda proprietà a

e per diritti corrispondenti a 1/1 del diritto di usufrutto a

** porzioni immobiliari distinte e censite al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al*

- ❖ Foglio 123, part. 315 sub 1, z.c. 2, p.T, cat. C/6, cl.3, mq.16, rendita € 28,92*
- ❖ Foglio 123, part. 315 sub 2, z.c. 2, p.S1-T-1, cat. A/4, cl.4, vani 8, rendita € 433,82*



Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, consultando i documenti negli atti con quelli ritirati presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia Entrate, verificava che lo stesso era così distinto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO

UNITA' IMMOBILIARE N.1

N.C.E.U. COMUNE **SPOLETO**

FOGLIO **123** PARTICELLA **315** SUBALTERNO **1**

CATEGORIA **C/6** - CLASSE **3**

CONSISTENZA **16 MQ.**

PIANO **T**

RENDITA **€28,92**

INTESTAZIONE CATASTALE

-

PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE N.2

N.C.E.U. COMUNE **SPOLETO**

FOGLIO **123** PARTICELLA **315** S4BALTERNO **2**

CATEGORIA **A/4** - CLASSE **4**

CONSISTENZA **8 VANI**

SUPERFICIE CATASTALE **200 MQ. (escluse aree scoperte mq.192)**

PIANO **S1-T-1**

RENDITA **€433,82**

INTESTAZIONE CATASTALE

-

PROPRIETA' per 1/1

CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare risulta formato da un'unica unità abitativa e n.1 terreno contiguo, disposto su n.2 livelli fuori terra e contiguo ad altre proprietà su un lato.



La struttura portante è in muratura, con solai in latero-cemento e tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate; il manto di copertura è in laterizio, la gronda in zampini di legno e pianelle, i pluviali ed i canali di gronda in rame.

Sono altresì presenti soglie esterne, infissi e persiane in legno.

L'edificio risulta provvisto di tutte le finiture esterne di facciata.

GARAGE - Fig. 123 P.lla 315 sub1 (U.I. n.1)

L'autorimessa è accessibile dal fronte strada comunale ed è dotata di porta di accesso del tipo basculante, con interni dotati di pavimentazione, intonaco e tinteggiatura.

ABITAZIONE - Fig. 123 P.lla 315 sub 2 (U.I. n.2)

L'unità abitativa è disposta su due livelli, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tinello camera, bagno e terrazzo al piano terra, mentre al piano primo raggiungibile tramite scala interna sono presenti n.2 camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

Sono altresì presenti n.3 fondi al piano interrato, raggiungibili tramite scala interna dal locale tinello.

L'abitazione risulta dotata degli impianti principali (caldaia, sanitari, rubinetterie, impianto elettrico) e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, infissi interni, intonaci e tinteggiatura dei vani).

(Allegato n. 3)

GIUDIZIO DI STIMA

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo sintetico comparativo per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori venali di beni simili a quello oggetto di stima.

Nel rapporto di valutazione si è tenuto conto della tipologia del fabbricato, della sua ubicazione rispetto al più vicino e rilevante centro urbano, della sua vetustà, del suo criterio di costruzione, delle sue rifiniture esterne ed interne, del suo stato di conservazione e manutenzione, del suo orientamento, del tipo di costruzione ed insediamenti nella zona dove lo stesso è ubicato, della sua commerciabilità, degli impianti tecnologici presenti, di tutte le sue proprietà sia intrinseche che estrinseche;



determinando così il relativo segmento di mercato a cui appartiene il fabbricato oggetto di stima.

Le indagini di mercato, volte allo scopo di risalire agli effettivi valori di compravendita di beni simili, sono state compiute in primo luogo presso qualificati Studi Notarili ed accreditate Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Per una completo studio sono state attentamente analizzate, ma solo come fonte di informazione, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale (O.M.I.), prodotto e pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per tramite dell'Agenzia del Territorio e i listini della Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, riferimenti attendibili del mercato immobiliare per uniformità di analisi nel valutare la domanda e l'offerta e costruire la comparazione, in quanto si uniforma alla norma ex UNI 10750/2005 elaborata dall'Uniter ed approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, relative alle effettive condizioni del bene oggetto di studio, che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente relazione.

Il valore unitario verrà riferito all'unità di misura del metro quadrato come da normativa di riferimento D.P.R. n.138/98, considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali, queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

GARAGE - Fg. 123 P.lla 315 sub 1 (U.I. n.1)

Sup. commerciale vani principali	mq. 22,50 x 0,50	mq. 11,25
Superficie commerciale complessiva		mq. 11,25
Prezzo medio di zona applicato		€1.000,00/mq.
Valore di stima = mq. 11,25 x €1.000,00/mq.		€11.250,00



ABITAZIONE - Fg. 123 P.lla 315 sub 2 (U.I. n.2)

Sup. commerciale vani principali	mq. 168,40 x 1,00	mq. 168,40
Sup. commerciale terrazzi	mq. 27,40 x 0,25	mq. 6,85
Sup. commerciale fondi	mq. 68,00 x 0,40	mq. 27,20
Superficie commerciale complessiva		mq. 202,45
Prezzo medio di zona applicato		€1.000,00/mq.
Valore di stima = mq. 202,45 x €1.000,00/mq.		€202.450,00

Si precisa che il valore estimativo sopra riportato è omnicomprensivo della corte censita al N.C.T. con la particella n.315 della superficie complessiva di mq.280.

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Andremo subito a dire che detti immobili, per la sua natura, consistenza, estensione, disposizione, posizione e tipologia, trattandosi di edificio unifamiliare residenziale con annessa autorimessa, posizionata in accettabile contesto ed esposizione, in caso di vendita al pubblico incanto si ritiene proporre e formulare **unico lotto**, così meglio identificato:

LOTTO N.1:

FABBRICATI - FG.123 P.LLA 315 SUB 1-2

UNITA' ABITATIVA (N.8 VANI - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA-TERRA-PRIMO) CON ANNESSO GARAGE (MQ. 16 - PIANO TERRA) IL TUTTO UBICATO NEL COMUNE DI SPOLETO VIA ALESSANDRO VOLTA N.10, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 123 P.LLA 315 SUB 1 CAT. C/6 E SUB 2 CAT.A/4

PROPRIETA' PER 1/1

ATTI AUTORIZZATIVI

COMUNE SPOLETO – SERVIZIO TECNICO:

- Concessione Edilizia n. del 1982 relativa a ristrutturazione ed ampliamento



- Concessione in sanatoria n. _____ del _____ 1996 relativa a chiusura portico, realizzazione terrazza e costruzione di un fondo

REGIONE UMBRIA (EX PROVINCIA DI PERUGIA) – SERVIZIO CONTROLLO COSTRUZIONI:

- Deposito sismico prot. n. _____ del _____ 1994 relativo ad ampliamento edificio

(Allegato n. 4)

CARICHI PENDENTI

Sulla base della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, lo scrivente ha accertato che sui beni oggetto della presente valutazione, di cui all'atto di pignoramento _____ (nota di trascrizione del _____ 2020 al n. _____ di formalità) a nome dell'esecutato _____ risulta:

- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ 2004
a favore di:
contro:
importo: €220.000,00 di cui €110.000,00 per capitale
derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
durata: 17 anni
atto:
- Ipoteca giudiziale n. _____ del _____ 2007
a favore di:
contro:
importo: €10.000,00 di cui €7.746,85 derivante da decreto ingiuntivo
derivante da: decreto ingiuntivo
atto:
- Ipoteca giudiziale n. _____ del _____ 2007



a favore di:

contro:

importo: €6.000,00 di cui €3.185,94 derivante da decreto ingiuntivo

derivante da: decreto ingiuntivo

atto:

- Ipoteca giudiziale n. del /2007

a favore di:

contro:

importo: €18.500,00 di cui €14.219,77 per capitale

derivante da: decreto ingiuntivo

atto:

- Ipoteca legale n. del 2008

a favore di:

contro:

importo: €76.156,66 di cui €38.078,33 per capitale

atto:

- Ipoteca legale n. del 2009

a favore di:

contro:

importo: €29.195,56 di cui €14.597,78 per capitale

atto:

- Pignoramento immobiliare n. del 2010

a favore di:

contro:

atto:



- Pignoramento immobiliare n. del
a favore di:
contro:
atto:

(Allegato n.5)

STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta alla data odierna risulta nelle disponibilità dell'esecutato.

(Allegato n.1)

VERIFICA ESISTENZA VINCOLI

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Spoleto ed in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, sui beni oggetto di valutazione sussistono le seguenti condizioni urbanistiche.

L'immobile è individuato dal P.R.G. parte in zona **B4** ovvero Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq e parte come viabilità esistente, in base ai seguenti strumenti urbanistici comunali vigenti:

- P.R.G. - parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n. 50 del 14/05/2008;
- P.R.G. - parte operativa e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n. 105 del 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30.12.2008;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 10.04.2014 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - Serie Avvisi e Concorsi – n.16 del 15.04.2014;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 04/02/2019, di adozione, e n.2 del 06/03/2020 di approvazione della Variante Parziale al P.R.G. - P.S., ai sensi dell'art. 32 della L.R. 01/2015, com. 3 e 4;

(Allegato n.2)



CONCLUSIONI

Relativamente alle difformità riscontrate, fatta salva la sanabilità delle stesse sotto l'aspetto urbanistico e sismico, si precisa che le spese tecniche occorrenti per l'Accertamenti di Conformità ai sensi dell'art.154 L.R. n.1/2015, previa verifica della fattibilità della sanatoria stessa, omnicomprensiva di pratica edilizia, valutazione della sicurezza, accatastamento ed agibilità ammonta indicativamente ad €6.000,00 oltre oneri ed IVA.

Diversamente la rimozione volontaria della tettoia comporterebbe spese tecniche ridotte, relative alle sole opere interne e di facciata.

Andremo in via definitiva a replicare che, alla data odierna è stato attribuito un valore di stima complessivo di:

LOTTO N.1 €213.700,00

Valore di stima complessivo €213.700,00 (euro duecentotredicimilasettecento/00)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Letto confermato e sottoscritto.

Montefalco, lì 13 luglio 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Luca Trabalza



MODULARIO
F. 19/85 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

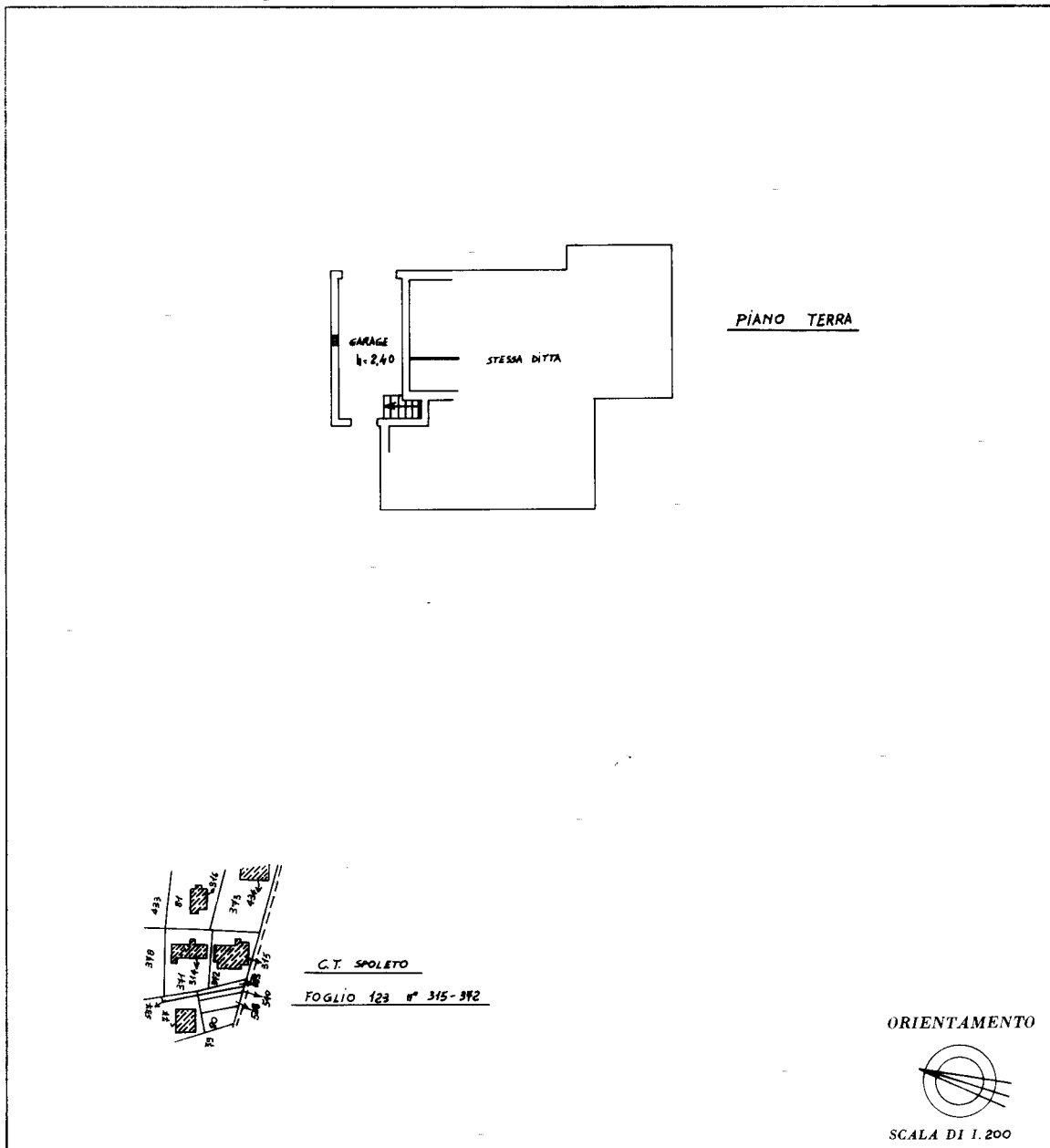
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1985, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPOLETO Via A. VOLTA

Ditta VESCARELLI ENZO H. SPOLETO 16-18-50. PROPR. - VESCARELLI PARIGI MICHELE H. GUALDO CATTANEO 26-2-23 USUFRUTTUARIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F. 123 534/1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SCATOLINI FELICE
Iscritto all'Albo de L collegio
della Provincia di PERUGIA
DATA 18-12-1985
Firma: felice Scatolini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2021 - Comune di SPOLETO (1921) - < Foglio: 123 - Particella: 315 - Subalterno: 1 >
VIA ALESSANDRO VOLTA piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. reg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

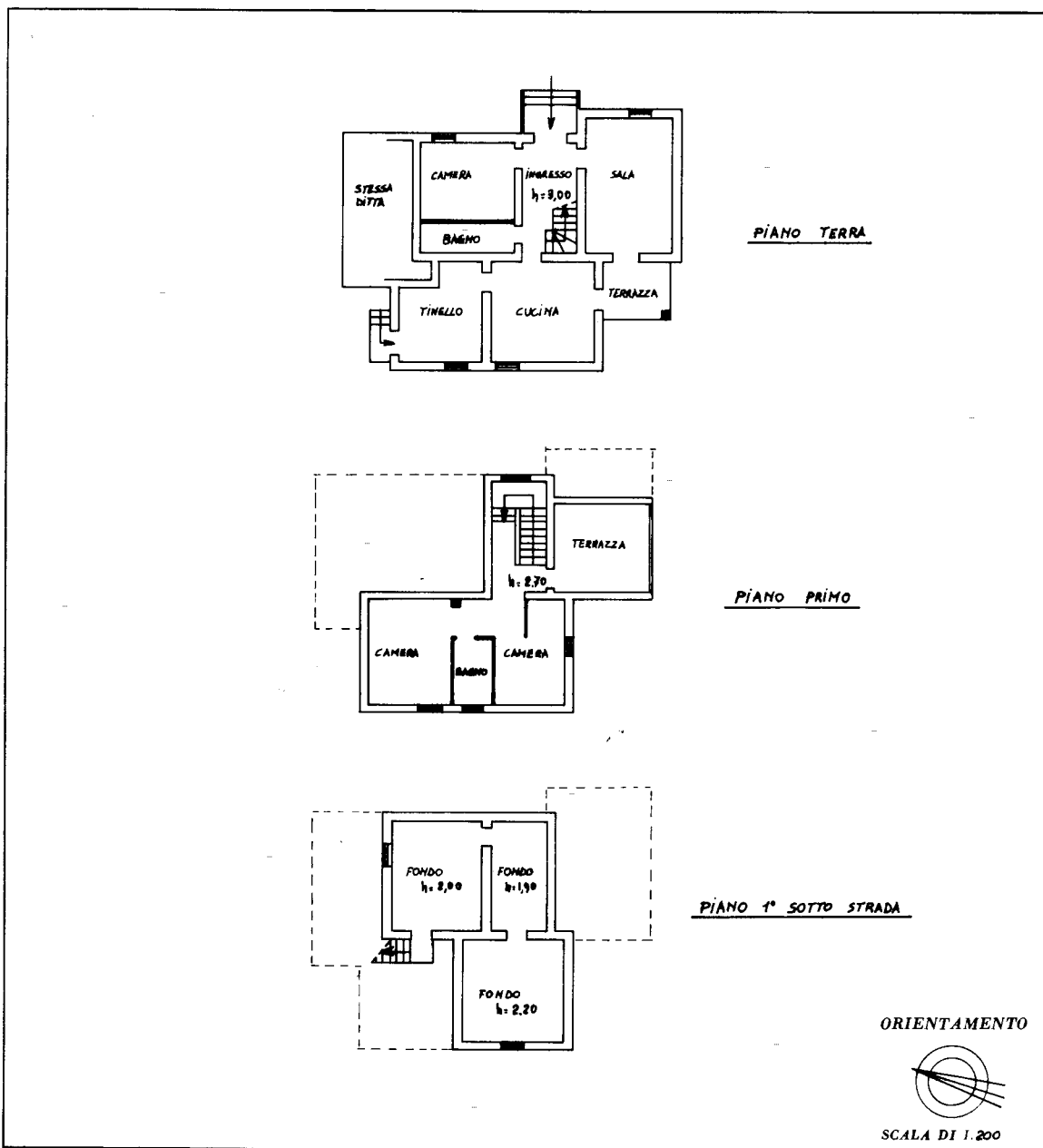
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPOLETO Via A. VOLTA 10
Ditta VESCARELLI ENZO N. SPOLETO 16-12-50 PROP. VESCARELLI PARIQI NICOLE N. GUALDO CATTANEO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA 26-2-83 USUFRUTTUARIO



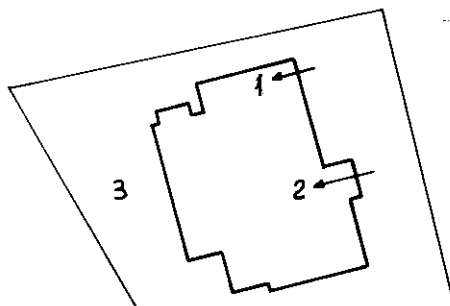
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. 123
PROT. N°	534/2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SCATOLINI FELICE
Iscritto all'Albo de L. collegio
della Provincia di PERUGIA
DATA 18-12-1985
Firma: [Signature]

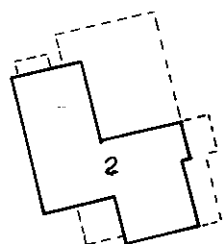
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2021 - Comune di SPOLETO (1921) - < Foglio: 123 - Particella: 315 - Subalterno: 2 >
VIA ALESSANDRO VOLTA n. 10 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

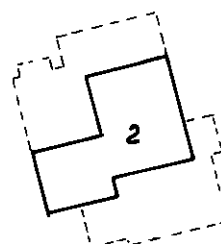
ELABORATO PLANIMETRICO
COMUNE DI SPOLETO FOGLIO 123



PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO 1°



PIANO 1°S.

SUB. 3 BENE COM. NON CENSIB. (CORTE) AI SUB. 1-2

SUB. 1 GARAGE (P.T.)

SUB. 2 APPARTAMENTO (P.T.-P.1°) TRE FONDI (P.1°S)



RIF. TIPO MAPPALE
N°30 DEL 9-1-86

Felice Santoluc