

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 270/2014

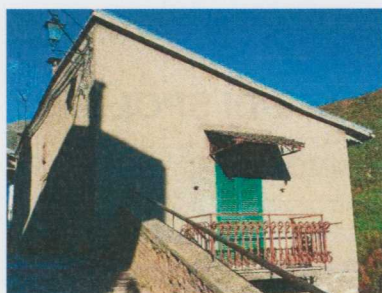
G.E.: Dott. Simone Salcerini

Promossa da: _____ (creditore precedente)

Contro: _____

C.T.U.: Geom. Andrea Buono

LOTTO UNICO



Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Poggiodomo	Roccatamburo - Via della Stella n. 68	terra
intestatari debitori esegutati:			diritto
			proprietà
			proprietà
			quota
			1/2
			1/2

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	156	3	A/4	3	4 vani	71 mq.	€ 165,27
	157	4					
	158	3					

Valore di vendita giudiziaria a base d'asta € 12 800,00

Diritto pignorato	cfr pag 4	Diritto di proprietà 1/1 sul fabbricato e di 1/3 sui terreni agricoli
Differenze rispetto al pignoramento	cfr pag 23	Il Pignoramento è corretto, c'è un immobile già oggetto di decreto di assegnazione.
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	cfr pag 11	Presenti ipoteche volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti.
Situazione urbanistico/edilizia	cfr pag 28	L'immobile è da ritenersi legittimato poiché antecedente all'anno '67 - '42 - '39
Stato di conservazione	cfr pag 21	L'immobile è in cattivo stato.
Stato Occupazionale	cfr pag 30	L'immobile è libero.
Criticità	cfr pag 8	I terreni agricoli pignorati non possono essere affrancati e/o riscattati poiché gravati da uso civico restrittivo (delibera Giunta d'Arbitri Compr. Di Spoleto del 11/12/1891)



Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it

andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)

Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione

Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante

Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale

Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

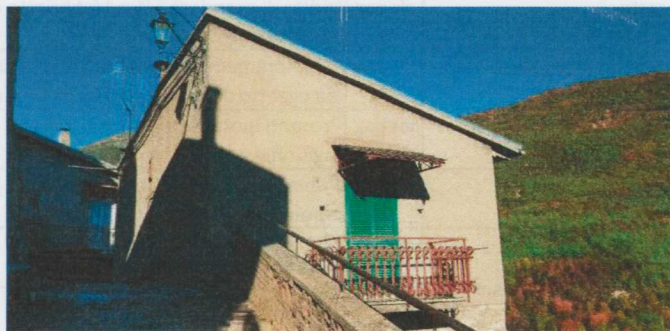
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 270/2014

G.E.: Dott. Simone Salcerini

Promossa da: _____ (creditore precedente)

Contro: _____



Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

INDICE

	Premessa	pag.	4
1)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag.	4
1.2)	Comunicazione inizio delle operazioni peritali alle parti	pag.	5
2)	Integrazione della documentazione mancata.	pag.	5
3)	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	6
4)	Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag.	8
5)	Esistenza di diritti demaniali quali di usi civici ecc..	pag.	8
6)	Formalità vincoli o oneri da cancellare a carico dell'acquirente e costi	pag.	11
7)	Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento	pag.	12
7.1)	Dati ubicativi generali dei beni pignorati e descrizione sommaria dei beni	pag.	12
7.2)	Individuazione catastale attuale del bene pignorato	pag.	17
7.3)	Confini	pag.	20
7.4)	Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne	pag.	20
7.5)	Caratteristiche interne del bene	pag.	21
7.6)	Sviluppo delle superfici calpestabili con indicazione dell'altezza dei vani	pag.	22
7.7)	Sviluppo della superficie commerciale	pag.	23
8)	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento	pag.	23
9)	Aggiornamenti catastali	pag.	24
10)	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag.	24
11)	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	pag.	28
11.1)	Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	pag.	30
11.2)	36+C16+E37:X33	pag.	30
11.3)	Sanabilità degli abusi rilevati	pag.	30
11.4)	Costi di sanatoria o ripristino	pag.	30
12)	Stato di possesso	pag.	30
12.1)	Provenienza dei beni immobili pignorati	pag.	30
13)	Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio	pag.	31
14)	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	pag.	31
15)	Caratteristiche degli impianti	pag.	32
16)	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	pag.	32
17)	Determinazione del valore dell'immobile	pag.	33
17.1)	Metodo estimativo adottato	pag.	33
17.2)	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	34
18)	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	pag.	34
19)	Immobile pignorato per la sola nuda proprietà o diritto di usufrutto	pag.	34
20)	Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag.	34
21)	Notifica della relazione di stima alle parti	pag.	35
22)	Elenco degli allegati alla consulenza tecnica	pag.	35
	Lotto unico di vendita fascicolo 1	pag.	36



PREMESSA

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 09 maggio 2019 il Giudice dell' Esecuzione dott. Simone Salcerini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 270/2014 di R.G.E. il geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta,

promossa da [redacted] (in qualità di creditore procedente),

contro [redacted] (debitore/esecutato),

per i beni immobili ubicati nel Comune di Poggiodomo (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento in data 20 giugno 2019, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 28 settembre 2019 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 21 ottobre 2019 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Le parti non si sono presentate e pertanto non è stato possibile accedere agli immobili.

Il giorno 08 gennaio 2020 si è proceduto con l'accesso forzoso autorizzato da Giudice e in quella sede 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.

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta è completa, il bene oggetto di esecuzione corrisponde a quello del pignoramento per i seguenti diritti e quote:

diritto di piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno degli esecutati per quanto riguarda il fabbricato sito in Via della Stella n. 68 e diritti di $\frac{1}{3}$ di piena proprietà per quanto riguarda i terreni.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tuttavia nel pignoramento è stata inclusa la particella 132 sub 2 del foglio 11 che successivamente è stata venduta con atto giudiziario decreto di trasferimento immobili come da trascrizione 1489/2019. Inoltre nel pignoramento è stata indicata una particella di terreno la n. 529 del foglio 20 che è stata soppressa poiché passata alle strade.

1.2) COMUNICAZIONE INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data **28/09/2019** è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai seguenti soggetti:

	raccomandata 1 A.R.	n.
	raccomandata 1 A.R.	n.
	raccomandata 1 A.R.	n.
	raccomandata 1 A.R.	n.
	PEC	

2) INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.

	Integrazione della documentazione
a)	Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate
	Visura catastale storica
	Planimetria catastale dell'immobile
	Pianta catastale scala 1:2000
b)	Ufficio della CC.RR.II.
	Aggiornamento ipotecario
	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni
c)	Ufficio Tecnico Comunale
	Verifica Urbanistico-edilizia
d)	Archivio Notarile Distrettuale/studi notarili
	Acquisizione atto di provenienza
e)	Ufficio di Stato Civile e Anagrafe
	Acquisizione certificati di stato civile

**3) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

a) Atto	Ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 23/04/2007
Amministrativo	al numero particolare 569 di € 26.246,00
Atto	Ipoteca legale del 10/04/2007 per € 13.123,00
A favore	Gerit spa - Agente riscossione provincia di Roma
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Poggiodomo: catasto fabbricati foglio 11 particella 156 subalterno 3

b) Atto	Ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 15/09/2010
Amministrativo	al numero particolare 926 di € 31.412,18
Atto	Ipoteca legale del 26/08/2010 per € 15.706,09
A favore	Equitalia Gerit spa
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Poggiodomo: catasto fabbricati foglio 11 particella 156 subalterno 3

N.B. nella descrizione dell'immobile non vengono riportate le p.lle legate 157/4 e 158/3

c) Atto Amministrativo	Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 17/12/2013 al numero particolare 565 di € 10.000,00
Atto	Ipoteca giudiziale del 07/11/2013 per € 5.000,00
A favore	Fredditalia International spa
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Poggiodomo: catasto fabbricati foglio 11 particella 156 subalterno 3 - 157 subalterno 4 - 158 subalterno 3

d) Atto Amministrativo	Pignoramento trascritto alla conservatoria di Spoleto in data 10/12/2014 al numero particolare 3679
Atto	Atto esecutivo cautelare del 10/11/2014
A favore	Finanza e Sviluppo spa
Contro	
Gravante su immobili	Comune di Poggiodomo: catasto fabbricati foglio 11 particella 156 subalterno 3 - 157 subalterno 4 - 158 subalterno 3 catasto terreni foglio 13 particella 67, foglio 20 particelle 17-293-294 subalterno 2, foglio 21 particella 163

N.B. nel pignoramento sono incluse anche le p.lle 132/2 del foglio 11 C.U. che risulta venduta vedi trascrizione 1489/2019 e la p.la 529 del foglio 20 C.T. che è passata alle strade (vedi visura storica)

[redacted] come risulta dalla visura catastale è proprietario di altri beni non compresi nel pignoramento (provenienza successione di [redacted] (trascrizione [redacted])

4) VINCOLI e/o ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (Art. 63 co. 2° c.c.).

Nel fabbricato oggetto di esecuzione non c'è condominio.

5) ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O DI SERVITU' PUBBLICHE), O USI CIVICI, CON EVIDENZIAMENTO DEGLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

La verifica della presenza degli usi civici di cui al presente articolo, gravanti sui terreni censiti al NCT al Fg 13 part. 67; Fg. 20 part. 17 e 283; Fg 21 part. 163. del comune di Poggiodomo(PG)

si è espletata con le seguenti modalità:

sovrapposizione delle mappe del Cessato Catasto su quelle del vigente catasto.

Dal quadro di unione del NCT del comune di Poggiodomo è emerso che i fogli catastali n.ri 13, 20 e 21 nel C.C. ; derivano dalla mappa Roccatamburo.

Pertanto si è proceduto a sovrapporre le attuali particelle sopra quelle del C.C.

Accertata la provenienza delle attuali si è provveduto alla consultazione dei registri "Referta" e Matrice" del comune di Poggiodomo.

Premesso che Il comune amministrativo di Poggiodomo nel C.C. è suddiviso in tre sezioni con relative mappe, la prima interessa Poggiodomo capoluogo e dal registro "matrice" è scritto (vedi allegato1) che la mappa è composta da 1102 appezzamenti dell'estensione di 7.924,09 Tavole e con la lettera "A" è segnalata la "servitù di pascolo annuale dell'estensione di Tavole 7.732,71 che si gode del comune di Poggiodomo". La seconda sezione interessa la frazione di Roccatamburo e nel registro "matrice" risulta essere composta da 1219 appezzamenti dell'estensione di 11.956,33 Tavole e con la lettera "B" è segnalata la "servitù di pascolo annuale dell'estensione di 11.770,18 Tavole che si gode dal comune di Roccatamburo". La terza sezione interessa la frazione di Usigni e nel registro "matrice" risulta essere composta di 1325 appezzamenti dell'estensione di 7.831, 89 Tavole e con la lettera "C" è segnalata la "servitù di pascolo annuale dell'estensione 7.831,39 Tavole che si gode dal comune di Usigni". Nella sezione di Usigni le tavole sottoposte a servitù è scritto a penna il numero 2.163, 67 e a matita è riportata una correzione che indica il numero 7.831,39 che, seguendo la logica dovrebbe essere il numero più attendibile. Le indicazioni di cui sopra, inducono a determinare che la quasi totalità del territorio del comune amministrativo di Poggiodomo è gravato da servitù di pascolo. Al fine di fugare ogni più ragionevole dubbio si è reso necessario trovare i dovuti riscontri.



Ciò premesso, tenuto conto che all'archivio di Stato di Perugia ove sono conservati i documenti del cessato catasto in vigore sino al 1953 nel registro "matrice", redatto nel maggio 1859, del comune di Poggiodomo alla intestazione n. 84 risulta la seguente dicitura: Comune di Roccatamburo (comune, inteso come comunità e non come amministrazione)

Nella seguente tabella vengono riportati tutti i terreni non gravati da servitù di uso civico; tali dati sono stati estrapolati dal registro "matrice" del comune di Poggiodomo in mappa
ROCCATAMBURO

MAPPALE	TAVOLE	CENT.MI
95	4	58
96	4	70
97	0	6
98	5	60
425	1	82
426	2	40
430	14	73
431	6	57
460	0	64
461	2	2
463	1	76
751	0	92
752	0	85
755	0	72
756	0	46
758	1	61
766	0	74
771	1	92
772	1	25
773	1	19
780	1	80
781	1	26
782	0	83
783	3	60
784	3	60
785	4	2



788	2	14
831	1	18
832	0	27
1017	0	95
1183	1	40
1201	0	92
1215	0	95
1216	0	83
1283	0	27
1293	1	25
1294	1	18
Totali	79	99

Occorre precisare che effettuando la somma dei terreni gravati da servitù con quelli non gravati si determina una sommatoria di Tavole 11.850,17 (11.770,18 + 79,99) la differenza di superficie di 105,16 tavole, con la complessiva di mappa Roccatamburo di 11.956,33 Tavole, è dovuta alla presenza delle cosiddette tare determinate da strade, corsi d'acqua e costruzioni.

I terreni oggetto di verifica sono censiti alla sezione del C.C. in mappa Roccatamburo ed è emerso che la particella 67 del Fg. 13 dell'attuale catasto deriva dal mappale 1170 del C.C.; che la particella 17 del Fg. 20 deriva dal mappale 762; che la particella 263 del Fg. 20 deriva dai mappali 471 e 478 del C.C.; ed infine la particella 183 del Fg.21 derivi dai mappali 612 e 613.

Tutti i "mappali" sopra indicati (1170; 762; 471; 478; 612 e 613) sono contrassegnati dalla lettera "B" che sta ad indicare la servitù di pascolo annuale a favore del comune di Roccatamburo. Inoltre è da segnalare che i mappali 1170 e 612 sono del "Comune di Roccatamburo" come riscontrato alla intestazione 84 di cui all'allegato 3.(l'allegato 3 è composto dalle foto del registro matrice).

Si fa presente inoltre che con sentenza del Commissario Usi Civici competente per il territorio della regione Umbria con sentenza del 12 marzo 1964, (allegato 4 formato digitale) ha concesso l'affrancazione di diversi terreni e tra essi non figurano quelli oggetto di trattamento, pertanto il gravame di Uso Civico permane.

Con decisione, della Giunta d'Arbitri del circondario di Spoleto, del 11 dicembre 1891 con la quale si stabilisce che il comune di Poggiodomo debba reimmettere in possesso delle proprie comunità i terreni ritenuti essere di loro proprietà e aventi diritto alla servitù di pascolo e di appartenenza dell'omonimo dominio collettivo. (all.2 formato digitale). Dal su citato documento emerge



che i mappali 1170 e 612 appartengono al Comune di Roccatamburo pertanto non avrebbero dovuto compravendersi nel tempo.

Per scrupolo si porta a conoscenza che i diritti di uso civico sono diritti inalienabili, inusucapibili ed imprescrittibili come stabilito dalla legge 1766/1927 ancora vigente. Senza le dovute autorizzazioni, rilasciate dagli organi competenti come previsto dall'12 della citata norma non si può effettuare alcun atto in quanto si incorrerebbe nella sua nullità. In conclusione le porzioni di terreno oggetto di verifica ed individuate al NCT del comune di Poggiodomo al Fg 13 part. 67; Fg. 20 part. 17 e 283; Fg 21 part. 163, sono **tutte gravate da diritti di uso civico e per le suddette motivazioni non è possibile procedere all'affrancazione e/o riscatto.**

Abbrev- C.C. = Cessato Catasto

Nomenclatura = Tavole = are ; Centesimi = centiare;

6) FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O COMUNQUE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE, CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI.

a) ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 23/04/2007 al numero particolare 569 di € 26.246,00 - del 10/04/2007 per € 13.123,00				
capitale	€ 13 123,00	ipoteca per	€ 26 246,00	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria		€ 35,00		
Bolli		€ 59,00		
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 13 123,00	percentuale	0,50%	= € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00

b) ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 15/09/2010 al numero particolare 926 di € 31.412,18 - del 26/08/2010 per € 15.706,09				
capitale	€ 15 706,09	ipoteca per	€ 31 412,18	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria		€ 35,00		
Bolli		€ 59,00		
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 15 706,09	percentuale	0,50%	= € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00



c) Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 17/12/2013 al numero particolare 565 di € 10.000,00.			
capitale	€ 5 000,00	ipoteca per	€ 10 000,00
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>			
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00
Bolli			€ 59,00
<i>Imposta ipotecaria</i>			
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>			
capitale	€ 5 000,00	percentuale	0,50% = € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità			€ 294,00

d) Pignoramento trascritto alla conservatoria di Spoleto in data 10/12/2014 al numero particolare 3679			
capitale		ipoteca per	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>			
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00
Bolli			€ 59,00
<i>Imposta ipotecaria</i>			
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>			
capitale	€ 0,00	percentuale	0,50% = € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità			€ 294,00
Totale costo cancellazione			€ 1 176,00

7) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

7.1) DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI PIGNORATI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.

Fabbricato foglio 11 part. 156/157/158 quota di proprietà ½ per ciascuno degli esecutati:

Comune di Poggiodomo							
Catasto	Fabbricati						
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	156	3	A/4	3	4 vani	71 mq.	€ 165,27
	157	4					
	158	3					

Ubicazione del Fabbricato			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Poggiodomo	Roccatamburo - Via della Stella n. 68	terra



Descrizione sommaria dell'immobile

Il fabbricato presente tra gli immobili pignorati, costituiti da alcuni terreni agricoli e dal fabbricato oggetto della presente descrizione, è di vecchia costruzione. Da un'indagine svolta dallo scrivente, il fabbricato è presente negli elaborati catastali risalenti al 1935. Trattasi di una piccola porzione immobiliare facente parte di un piccolo fabbricato più ampio che ospita n. 2 unità immobiliari, è ubicata al piano terra mentre l'altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione è ubicata al primo piano sottostrada. E' costituita da una camera, una cucina abitabile, un soggiorno/disimpegno un wc e un ripostiglio. Le finiture interne sono molto scarse, gli impianti sono vecchi e non c'è impianto di riscaldamento.



Terreno per la quota di proprietà di 1/3:

Comune di Poggiodomo

Catasto Terreni

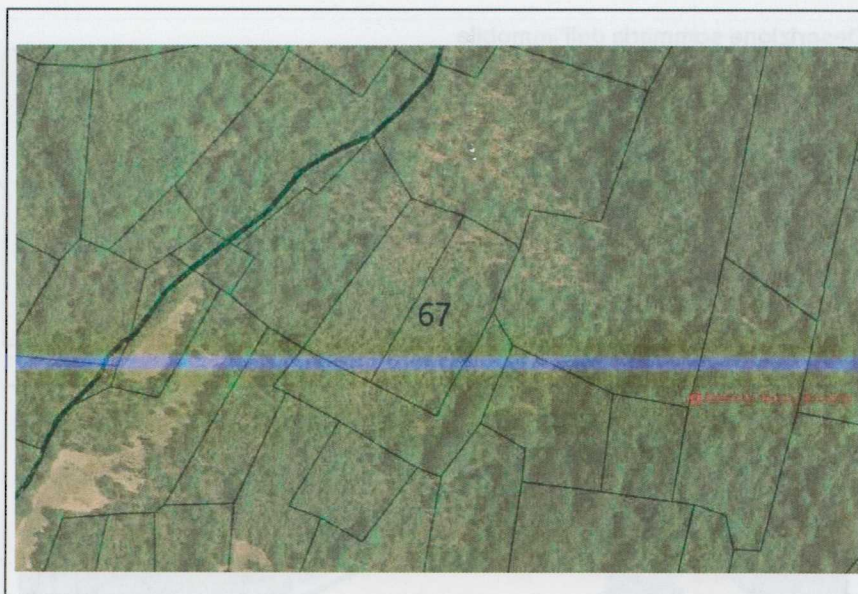
Foglio	Particella	sub	Qualità	classe	Superficie mq.	Reddito dominicale
13	67		pascolo	1	4740	€ 2,45

Ubicazione del terreno

Provincia	Comune	Località/Via
Perugia	Poggiodomo	Poggiodomo

Descrizione sommaria del terreno

Appezamento di terreno intercluso tra altri appezzamenti, in pendenza e nello stato incolto.



Terreno per la quota di proprietà di 1/3:

Comune di Poggiodomo

Catasto Terreni

Foglio	Particella	sub	Qualità	classe	Superficie mq.	Reddito dominicale
20	17		prato	1	170	€ 0,18

Ubicazione del terreno

Provincia	Comune	Località/Via
Perugia	Poggiodomo	Poggiodomo

Descrizione sommaria del terreno

Appezamento di terreno intercluso tra altri appezzamenti, in pendenza e nello stato incolto, attualmente sono presenti alberi di alto fusto.



Terreno e piccolo rudere per la quota di proprietà di 1/3:

Comune di Poggiodomo

Catasto Terreni

Foglio	Particella	sub	Qualità	classe	Superficie mq.	Reddito dominiale
20	293		vigneto	2	2305	€ 1,67
20	294	2	porz di fr		0	€ 0,00

Ubicazione del terreno

Provincia	Comune	Località/Via
Perugia	Poggiodomo	Poggiodomo

Descrizione sommaria del terreno

Particella 293 appezzamento di terreno diviso dalla strada provinciale, in pendenza e nello stato incolto. Particella 294 piccolo rudere a confine con la strada provinciale SP 470



Terreno per la quota di proprietà di 1/3:

Comune di Poggiodomo						
Catasto Terreni						
Foglio	Particella	sub	Qualità	classe	Superficie mq.	Reddito dominicale
21	163		pascolo	1	13160	€ 6,80

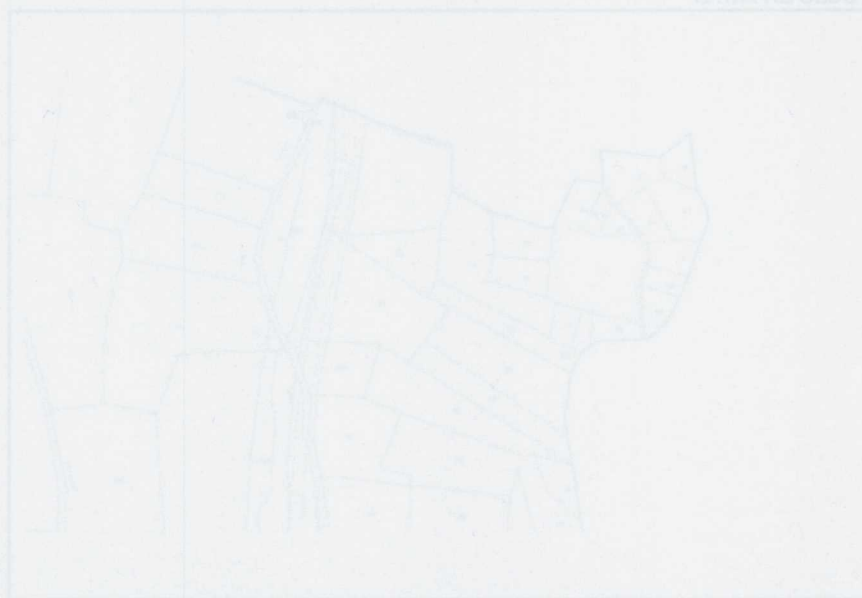
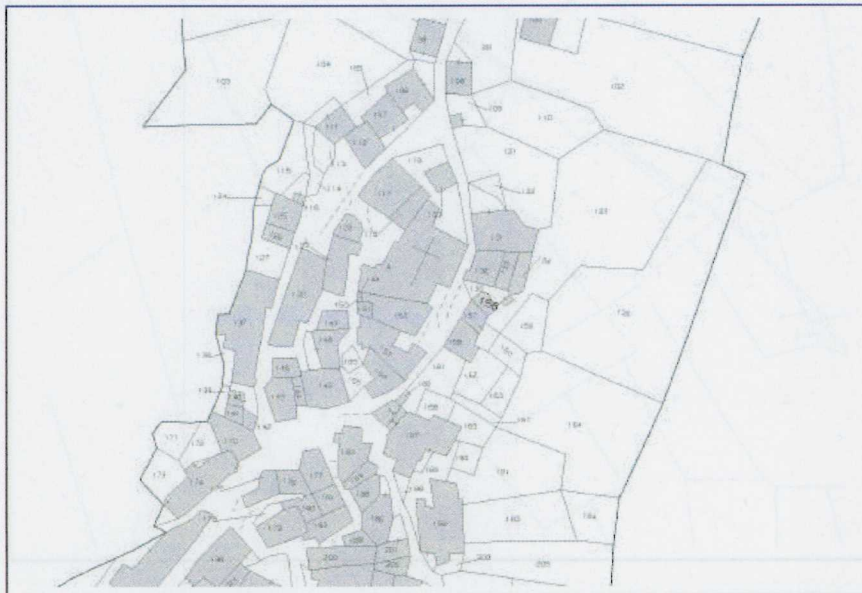
Ubicazione del terreno		
Provincia	Comune	Località/Via
Perugia	Poggiodomo	Poggiodomo

Descrizione sommaria del terreno
Appezamento di terreno intercluso tra altri appezzamenti, in pendenza e nello stato incolto, attualmente sono presenti alberi di alto fusto.



7.2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL BENE PIGNORATO.

Comune di Poggiodomo							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	156	3	A/4	3	4 vani	71 mq.	€ 165,27
	157	4					
	158	3					



Comune di Poggiodomo

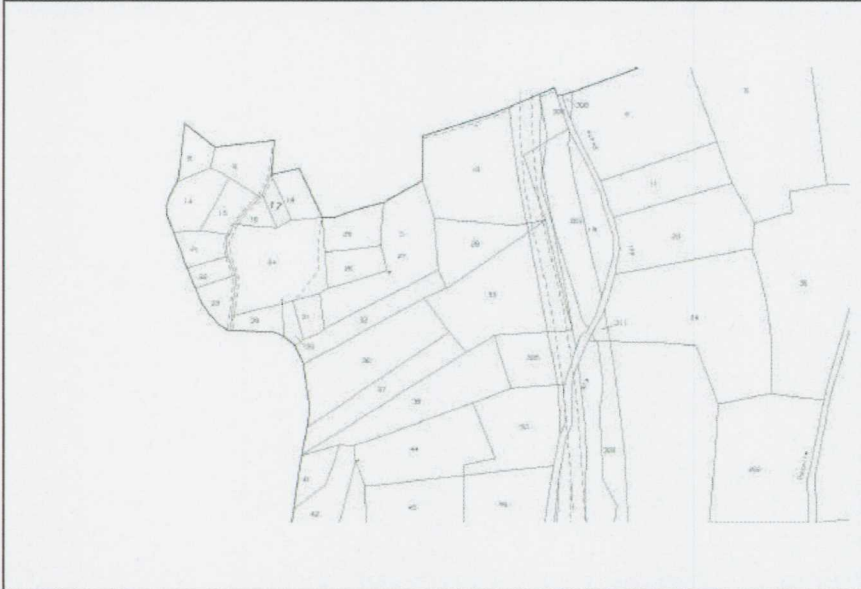
Catasto Terreni

Foglio	Particella	sub	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
13	67		pascolo	1	4740	€ 2,45
20	17		prato	1	170	€ 0,18
20	293		vigneto	2	2305	€ 1,67
20	294	2	porz di fr		0	€ 0,00
21	163		pascolo	1	13160	€ 6,80

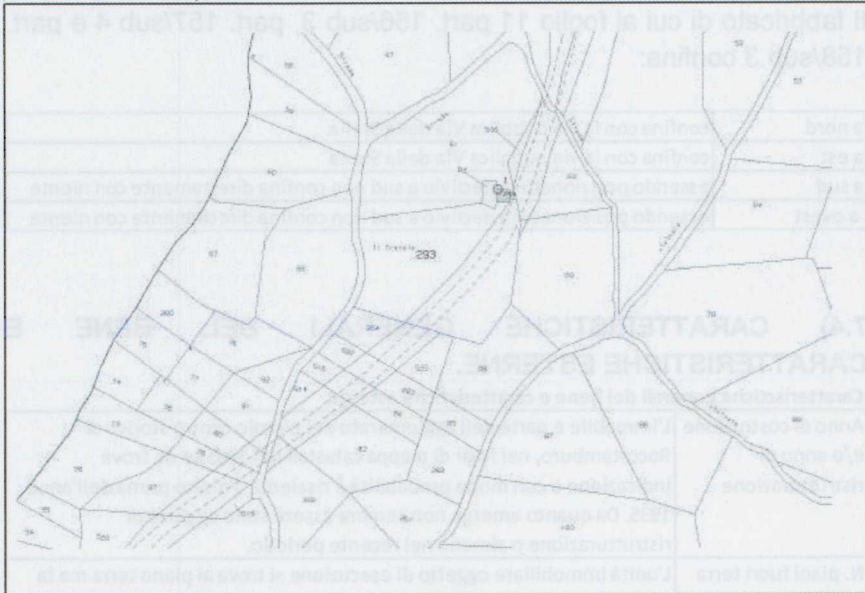
FOGLIO 13 PART. 67



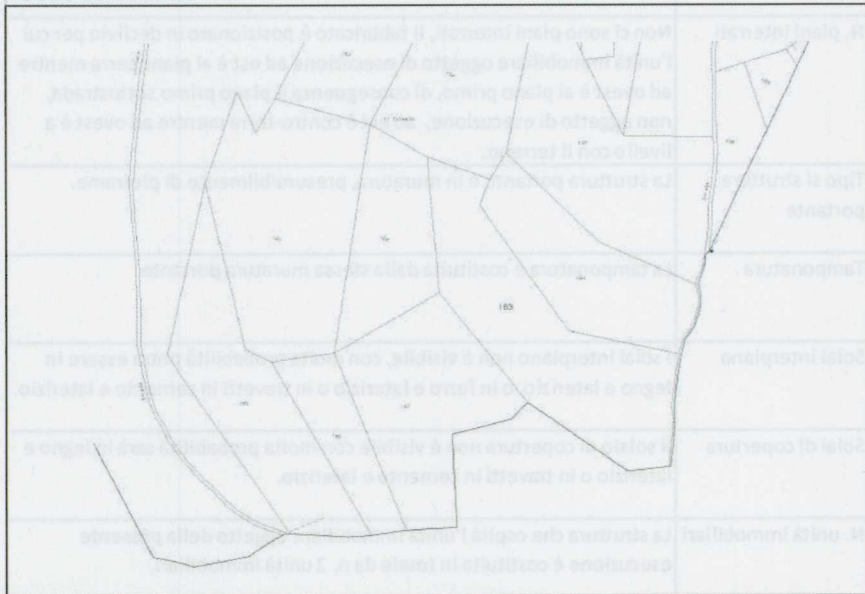
FOGLIO 20 PART. 17



FOGLIO 20 PART. 293/294



FOGLIO 21 PART. 163



<p>Area esterne</p> <p>Non c'è area esterna contenente di progetto.</p>	<p>finire esterne</p> <p>La facciata esterna sono finite con intonaco di grigio scuro e non intagliate.</p>
<p>condominio a non</p> <p>L'immobile non è in condominio.</p>	<p>condominio a non</p> <p>L'immobile non è in condominio.</p>
<p>amministratore</p>	<p>amministratore</p>



7.3) CONFINI:

Il fabbricato di cui al foglio 11 part. 156/sub 3, part. 157/sub 4 e part. 158/sub 3 confina:

a nord	confina con la via pubblica Via della Stella
a est	confina con la via pubblica Via della Stella
a sud	essendo posizionato in declivio a sud non confina direttamente con niente
a ovest	essendo posizionato in declivio a sud non confina direttamente con niente

7.4) CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE E CARATTERISTICHE ESTERNE.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne	
Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	L'immobile è parte dell'agglomerato del piccolo centro storico di Roccatamburo, nei fogli di mappa catastali del 1935 se ne trova indicazione e con molta probabilità è risalente a molto prima dell'anno 1935. Da quanto emerge non sembra essere stato oggetto di ristrutturazione o almeno nel recente periodo.
N. piani fuori terra	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova al piano terra ma fa parte di un edificio più ampio costituito da n. 2 unità immobiliari, una per l'appunto al piano terra e l'altra al piano primo sottostrada.
N. piani interrati	Non ci sono piani interrati, il fabbricato è posizionato in declivio per cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ad est è al piano terra mentre ad ovest è al piano primo, di conseguenza il piano primo sottostrada, non oggetto di esecuzione, ad est è contro-terra mentre ad ovest è a livello con il terreno.
Tipo di struttura portante	La struttura portante è in muratura, presumibilmente di pietrame.
Tamponatura	La tamponatura è costituita dalla stessa muratura portante.
Solai interpiano	I solai interpiano non è visibile, con molta probabilità potrà essere in legno e laterizio, o in ferro e laterizio o in travetti in cemento e laterizio.
Solai di copertura	Il solaio di copertura non è visibile con molta probabilità sarà in legno e laterizio o in travetti in cemento e laterizio.
N. unità immobiliari	La struttura che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituita in totale da n. 2 unità immobiliari.
finiture esterne	Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di grana grossa e non tinteggiate.
Aree esterne	Non c'è area esterna confinante di proprietà.
immobile in condominio e non in condominio - nome amministratore	L'immobile non è in condominio.



Stato di manutenzione/conservazione
Lo stato di conservazione e manutenzione all'esterno del fabbricato è scarso.

7.5) CARATTERISTICHE INTERNE.

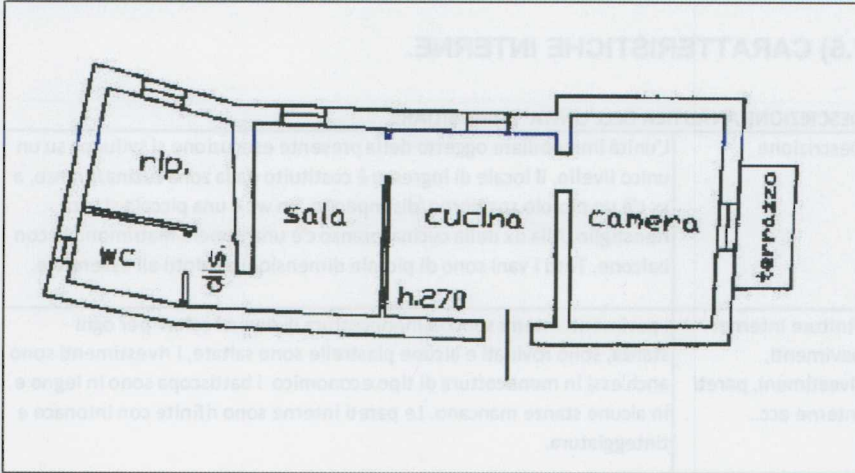
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione si sviluppa su un unico livello, il locale di ingresso è costituito dalla zona cucina/pranzo, a sx c'è un piccolo soggiorno/disimpegno, un wc e una piccola stanza ripostiglio. Alla dx della cucina/pranzo c'è una camera matrimoniale con balcone. Tutti i vani sono di piccole dimensioni e ridotti all'essenziale.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	I pavimenti interni sono in monocottura di diversi colori per ogni stanza, sono rovinati e alcune piastrelle sono saltate, i rivestimenti sono anch'essi in monocottura di tipo economico i battiscopa sono in legno e in alcune stanze mancano. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura.
Infissi interni	Le porte interne sono in legno tamburato del tipo semplice e verniciate con maniglie datate.
infissi esterni	Gli infissi esterni sono in legno verniciato per le finestre e persiane, sono semplici con vetro semplice ma di buona qualità anche se sono risalenti all'epoca della costruzione. Il portoncino di ingresso è in legno a vista di buona qualità.
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è sottotraccia, ridotto all' essenziale non è a norma.
Impianto di allarme	Non è presente l'impianto di allarme.
Impianto igienico sanitario	L'impianto igienico sanitario è in traccia i sanitari e rubinetterie sono di tipo economico. Non è impianto di riscaldamento e l'acqua calda è prodotta con due boiler elettrici uno per il bagno e uno per la cucina.
Impianto di riscaldamento	L'impianto di riscaldamento non è presente, c'è solo un camino a legna nella zona cucina.
Centrale termica	Non c'è impianto di riscaldamento.
Impianto di raffrescamento	Non c'è impianto di raffrescamento.

Stato di manutenzione/conservazione
Lo stato di conservazione e manutenzione all'interno dell'unità immobiliare è pessimo.



7.6) SVILUPPO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI CON INDICAZIONE DELL'ALTEZZA DEI VANI E DELL'ESPOSIZIONE.

PIANTA FUORI SCALA



Sviluppo delle superfici NETTE calpestabili interne rilevate

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma	esposizione orientamento
cucina/pranzo/ingresso	2,44	4,02	x	3,50	=	14,07		est/ovest
camera	2,44	4,50	x	3,13	=	14,09		est/sud/ovest
sala	2,45	3,96	x	2,85	=	11,29		est/ovest
disimpegno	2,45	1,46	x	0,85	=	1,24		est
wc	2,45	2,45	x	1,56	=	3,81		nord/est
ripostiglio/cameretta	2,46	2,97	x	2,46	=	7,31		nord/ovest
sommano mq.						51,80		
balcone		2,50	x	0,93	=	2,33		sud
SOMMANO SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE COPERTA						51,80	mq.	
SOMMANO SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE SCOPERTA						2,33	mq.	

7.7) SVILUPPO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Coefficients per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie netta interna principale comprendente i tramezzi divisorii interni, maggiorata di un 10% per muri perimetrali e muri portanti interni.
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie		sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
	lorda	coefficiente di ponderazione	
	mq.		
PIANO TERRA	57,73	1	57,73
balcone	2,33	0,3	0,699
sommano mq.	60,06		58,429

8) CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tuttavia nel pignoramento è stata inclusa la particella 132 sub 2 del foglio 11 che successivamente è stata venduta con atto giudiziario decreto di trasferimento immobili come da trascrizione 1489/2019. Inoltre nel pignoramento è stata indicata una particella di terreno la n. 529 del foglio 20 che è stata soppressa poiché passata alle strade.

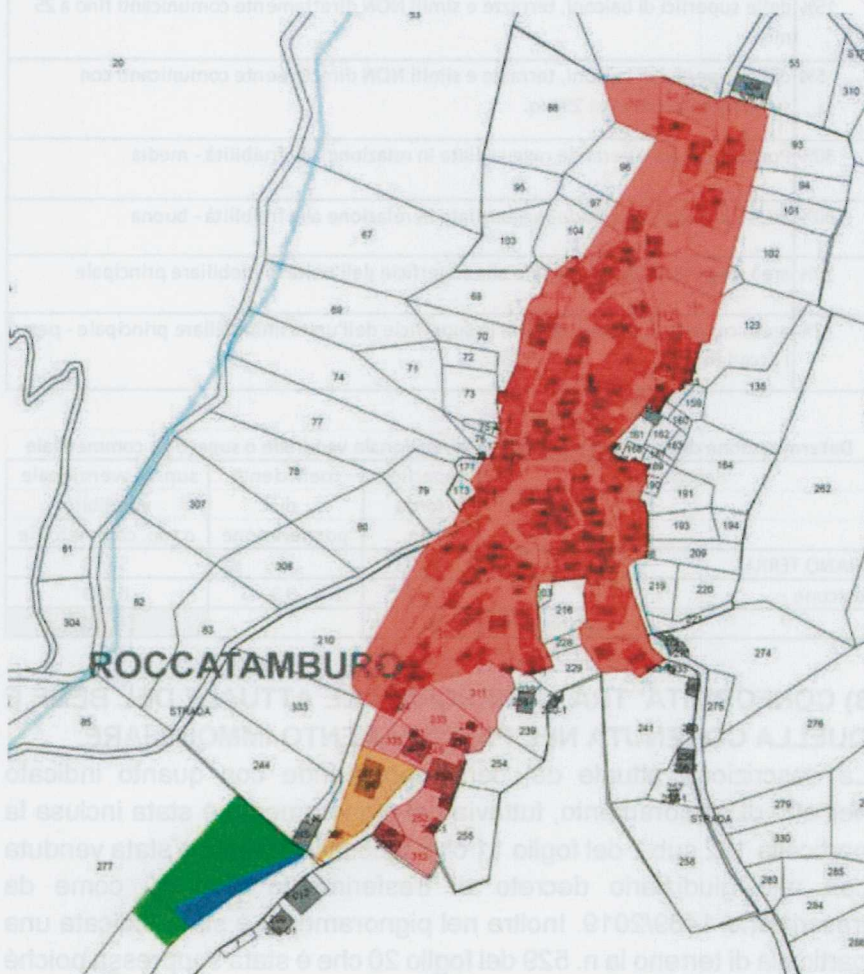


9) AGGIORNAMENTI CATASTALI.









Non è necessario eseguire un aggiornamento catastale degli immobili pignorati.

10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile (fabbricato sito in Via della Stella n. 68 Roccatamburo) oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del comune di Poggiodomo come aree di particolare interesse naturalistico-ambientale Classe 1 Aree Urbane Consolidate e aree di studio di cui al DPGR 61/1998 (art. 87 L.R. 1/15). Il Programma di Fabbricazione Zonizzazione di cui al DM 1444/68 individua la zona con la sigla A1 "complessi di carattere ambientale".

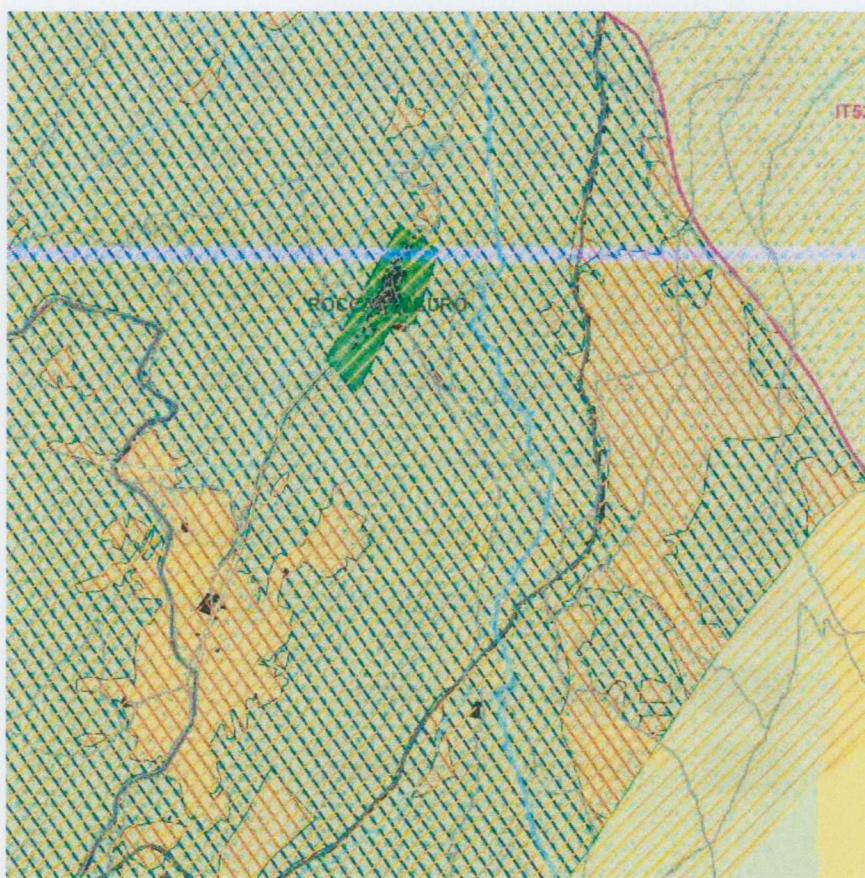


PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
Zonizzazione DM 1444/68

	A1 - Complessi di carattere ambientale
	B - Zone di ristrutturazione e completamento
	C1 - Zone di nuovi insediamenti residenziali
	C2 - Zone di nuovi insediamenti residenziali con Hmax 6 mt.
	D - Zone per insediamenti produttivi
	E - Zone agricole
	E1 - Zone agricole di rispetto ambientale
	F - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale
	Verde pubblico a parco
	Verde pubblico attrezzato





I terreni sono ubicati nelle zone individuate dal PRG come aree di interesse naturalistico-ambientale e aree boscate.




VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE


Tutela degli elementi di interesse paesaggistico-ambientale

 Aree di studio di cui al DPGR 61/1998 (art. 87 L.R. 1/15)

 Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale (art. 83 L.R. 1/15)

 Aree di particolare interesse naturalistico ambientale (Art. 83 L.R. 1/15)

Siti di Natura 2000


 Siti di interesse comunitario - SIC


- IT 5210063 - Monti Coscerno - Civitella - Aspra


- IT 5210062 - Monte Maggio

- IT 5210058 - Monti Galloro - dell'Immagine

Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale


 Classe 1 (Aree urbane consolidate)

 Classe 2 (Aree dell'agricoltura intensiva)

 Classe 3 (Sistema reticolare principale di riferimento per le zocosenosi - boschi, pascoli, aree nude, fasce di rispetto)

RERU Rete Ecologica Regione Umbria

 Unità Regionali di connessione ecologica - Habitat

 Unità Regionali di connessione ecologica - Connettività

 Barriere antropiche - Aree edificate

11) CONFORMITA' URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.

Dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Poggiodomo **non è stato possibile reperire alcun precedente edificio** dell'immobile fabbricato ubicato in Via della Stella n. 68, di seguito la dichiarazione del Sindaco di Poggiodomo del 20/01/2020:



COMUNE DI POGGIODOMO

Provincia di Perugia

UFFICIO TECNICO

P.zza Martiri di Montefiore n. 1 - 06040 - Tel. 0743/759001 - Fax. 0743/759200

Posta Certificata: comune.poggiodomo@postacert.umbria.it

e-mail: info@comune.poggiodomo.pg.it

Spett.le Geom. Andrea Buono

Pec: andrea.buono1@asopec.it

In riferimento alla Vostra richiesta, inviata per mail il 02/10/2019 e acquisita al prot. Comunale con N.2236, riguardo alla volontà di effettuare l'accesso agli atti per la verifica urbanistico/edilizia dell'immobile sito nel Comune di Poggiodomo, in Via della Stella n.68 e censito al catasto al foglio 11 p.lla 156 sub 3 e subparticella 157 sub 4 e subparticella 158 sub 3. Da accertamenti eseguiti dal nostro personale dell'Ufficio tecnico, non è stato possibile recuperare alcun riferimento a licenze, concessioni edilizie, permessi a costruire e atti urbanistici che hanno interessato il presente immobile.

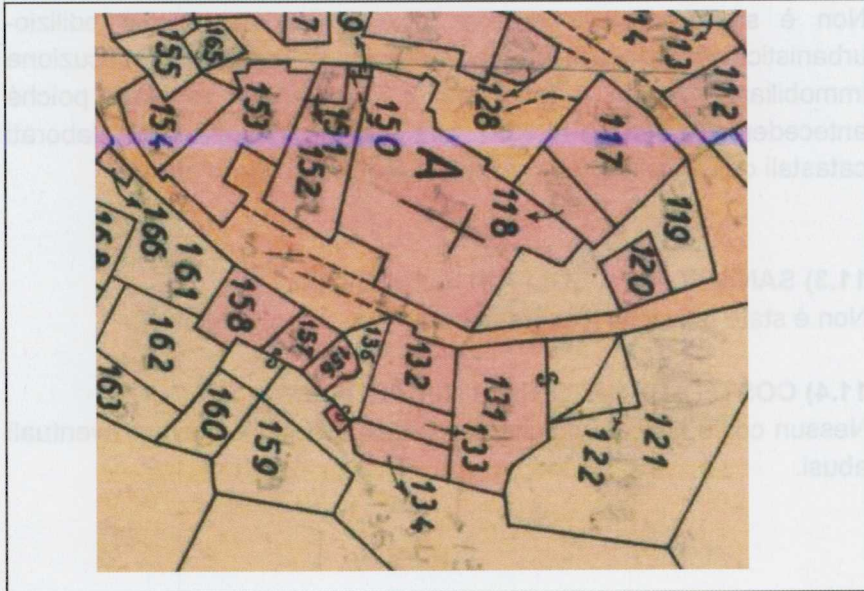
Poggiodomo li, 20/01/2020

Il Sindaco

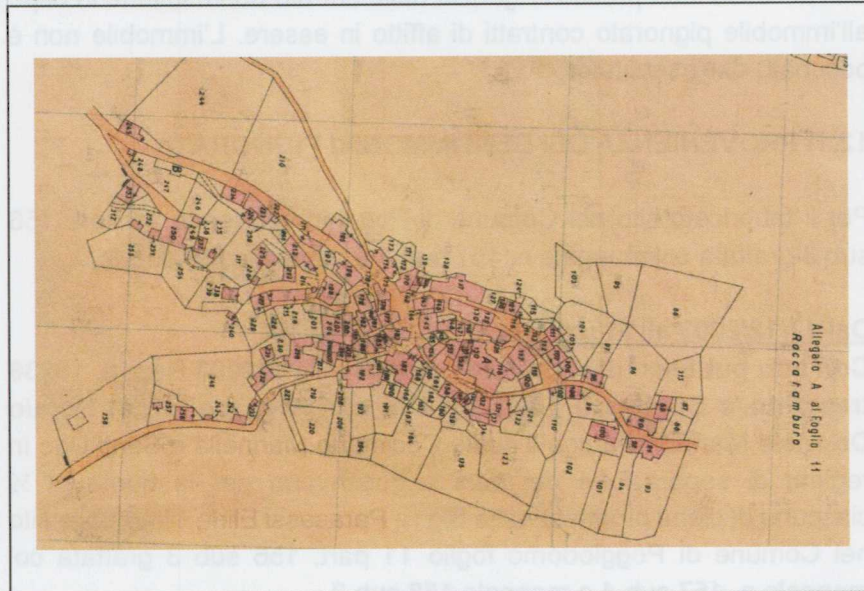
Emilio Angeosanti

Da una indagine svolta si può ritenere congrua la posizione urbanistica dell'immobile poiché esistente da prima del 1967 e da prima del 1942, come si evince dallo stralcio catastale del catasto dell'anno 1935

STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE DELL'ANNO 1935



VISIONE PIU' AMPIA DELLA LOCALITA' ROCCATAMBURO - CATASTO DEL 1935



11.1) ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Agli atti non è stata trovata la certificazione di agibilità.

11.2) RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI.

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione edilizio-urbanistica riguardante il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare, tuttavia il fabbricato è da ritenersi regolare poiché antecedente al 1967 e al 1942 e la sagoma indicata negli elaborati catastali dell'anno 1935 è pressoché fedele allo stato attuale.

11.3) SANABILITA' DEGLI ABUSI RILEVATI.

Non è stato possibile rilevare abusi.

11.4) COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO.

Nessun costo indicato poiché non è stato possibile rilevare eventuali abusi.

12) STATO DI POSSESSO.

Dall'accesso fatto presso l'Agenzia delle entrate non risultano in capo all'immobile pignorato contratti di affitto in essere. L'immobile non è occupato dall'esecutato.

12.1) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Per il fabbricato sito nel Comune di Poggiodomo foglio 11 part. 156 sub 3 graffata col mappale n. 157 sub 4 e mappale 158 sub 3:

Dal 17/12/2003 all'attualità:

Con atto pubblico di compravendita del 17/12/2003 Rep. n. 18236 trascritto a Spoleto il 16/01/2004 ai n. 187 a rogito del Notaio Ortensia Maria Vella con il quale _____ in regime di separazione dei beni acquistavano per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dalla Sig.re _____, l'immobile sito nel Comune di Poggiodomo foglio 11 part. 156 sub 3 graffata col mappale n. 157 sub 4 e mappale 158 sub 3.

Dal 04/04/1960 al 17/12/2003:

Con successione trascritta il 10/11/1960 n. 27 vol. 80 in morte del padre _____, con successione trascritta il 02/11/1994 n. 3 vol. 385 in morte del fratello germano _____ e con successione trascritta il 22/05/2000 n. 97 vol. 409 in morte del

fratello germano [redacted], la Sig.ra [redacted]
ereditava l'immobile sito nel Comune di Poggiodomo foglio 11 part.
156 sub 3 graffata col mappale n. 157 sub 4 e mappale 158 sub 3.

Per i terreni di cui al foglio 13 part. 67, foglio 20 part. 17, foglio 20 part.
293 e 294 sub 2 e foglio 21 part. 163:

Dal 16/07/2002 all'attualità:

**Con successione trascritta il 03/10/2008 n. 100 vol. 354 in morte
del padre [redacted] intervenuta in data 16/07/2002 il Sig. [redacted]**

[redacted] ereditava la quota di 1/3 dei seguenti immobili siti nel Comune di
Poggiodomo e censiti al catasto terreni al foglio 13 part. 67, foglio 20
part. 17, foglio 20 part. 293 e 294 sub 2 e foglio 21 part. 163.

Dal 05/10/1975 al 16/07/2002

**Con atto di divisione del 05/10/1975 trascritto il 01/01/1975 al n.
2271 rp a rogito del notaio Capozzi il Sig. [redacted] acquisiva la
proprietà di 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Poggiodomo
e censiti al catasto terreni al foglio 13 part. 67, foglio 20 part. 17, foglio
20 part. 293 e 294 sub 2 e foglio 21 part. 163.**

**13) CERTIFICATO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER
RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.**

Dalla consultazione eseguita presso l'ufficio di Stato Civile del
Comune di Ladispoli è emerso quanto segue:

Il Sig. [redacted] si è unito in matrimonio con la Sig.ra [redacted]

Marinella in data [redacted] a Roma;

La Sig.ra [redacted] si è unita in matrimonio con il [redacted]

Ugo in data [redacted] a Roma.

Nessuna annotazione è riportata nei certificati di stato civile.

Nell'atto di compravendita del 17/12/2003 rep. 18236 a rogito del
notaio Ortensia Maria Vella, i coniugi dichiarano di essere coniugati in
regime di separazione dei beni.

**14) IMMOBILE OCCUPATO/NON OCCUPATO DA CONIUGE
SEPARATO.**

L'immobile è libero e non occupato da alcuno.



15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Impianto elettrico	L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia, presenta una dotazione essenziale, è fuori norma.
Conformità dell'impianto elettrico alla normativa	L'impianto non è conforme alle normative.
Impianto termico	L'impianto termico non è presente, c'è solo un camino nella zona cucina e la produzione di acqua calda avviene a mezzo di due boiler elettrici uno nella cucina e uno nel bagno.

16) DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Dato l'esiguo valore degli immobili pignorati, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari pignorate

Catasto		Fabbricati					
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	156	3	A/4	3	4 vani	71 mq.	€ 165,27
	157	4					
	158	3					

Non potranno essere oggetto di vendita i terreni gravati da uso civico e neanche oggetto di affrancazione e o riscatto in virtù **della delibera della Giunta d'Arbitri del circondario di Spoleto, del 11 dicembre 1891 con la quale si stabiliva che il comune di Poggiodomo dovesse reimmettere nel possesso delle proprie comunità, i terreni ritenuti essere di loro proprietà e aventi diritto alla servitù di pascolo e di appartenenza dell'omonimo dominio collettivo. (Si veda delibera allegata.)**



17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

17.1) METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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**.

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

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale

17.2) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Fabbricato Via della Stella n. 68 proprietà 1/1:

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	lorda vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
Immobile cielo-terra	58,429	280,00 €	16 360,12 €

Terreni per la quota di 1/3 non vendibili poiché gravati da uso civico senza possibilità di affrancazione e/o riscatto.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO E ARROTONDATO	16 400,00 €
---	--------------------

detrazioni	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (punto 6 della perizia)	-1 176,00 €
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per immobile occupato dall'esecutato, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere.	-2 460,00 €
Valore a base d'asta	12 764,00 €
Valore per la base d'asta arrotondato	12 800,00 €

18) CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intero **1/1** (1/2 per ciascuno degli esecutati) relativamente al fabbricato ubicato in Loc. Roccatamburo nel Comune di Poggiodomo censito al catasto fabbricati al foglio 11 part. 156 sub 3 graffato con part. 157 sub 4 e con paricella 158 sub 3;

Per la quota di **1/3** relativamente ai terreni ubicati nel Comune di Poggiodomo censiti al catasto terreni al foglio n. 13 part. 67, foglio 20 part. 17 foglio 20 part. 293 e 294 sub 2 e al foglio 21 part. 163 **non vendibili poiché gravati da uso civico senza possibilità di affrancazione e/o riscatto.**

19) CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.

Si faccia riferimento ai precedenti punti 11.2), 11.3) e 11.4)



21) NOTIFICA DELLA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

Invio della relazione di stima alle parti		
In data 30/01/2021 è stata inviata la relazione di stima ai seguenti soggetti:		
	raccomandata	n. 1
	raccomandata 1 A.R.	n.
	PEC	
	PEC	
	MAI	

22) ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

- Allegato 1** Comunicazione sopralluogo immobili
- Allegato 2** Verbale di sopralluogo
- Allegato 3** Atto di provenienza
- Allegato 4** Estratto di mappa catastale e pianta catastale
- Allegato 5** Visure catastali
- Allegato 6** Ispezioni ipotecarie
- Allegato 7** Titoli abilitativi (dichiarazione di non ritrovamento)
- Allegato 8** Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato 9** Certificato Stato civile
- Allegato 10** Delibera D'Arbitri del 1891 sugli usi civici di Poggiodomo
- Allegato 11** Documentazione fotografica
- Allegato 12** Notifica relazione alle parti

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:

35 pagine oltre a 12 allegati
e n. 1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pag. 36 a pag. 41.

Trevi 30 gennaio 2021

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. 270/2014**

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

SU:

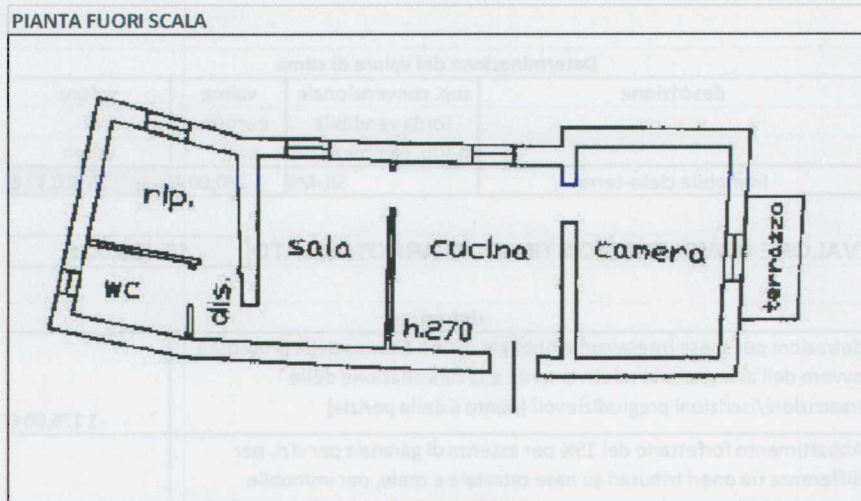
**unità immobiliare con destinazione residenziale facente parte di un
fabbricato di n. 2 unità immobiliari in totale sito nel Comune di
Poggiodomo (PG) loc. Roccatamburo.**

Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato presente tra gli immobili pignorati, costituiti da alcuni terreni agricoli e dal fabbricato oggetto della presente descrizione, è di vecchia costruzione. Da un'indagine svolta dallo scrivente, il fabbricato è presente negli elaborati catastali risalenti al 1935. Trattasi di una piccola porzione immobiliare facente parte di un piccolo fabbricato più ampio che ospita n. 2 unità immobiliari, è ubicata al piano terra mentre l'altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione è ubicata al primo piano sottostrada. E' costituita da una camera, una cucina abitabile, un soggiorno/disimpegno un wc e un ripostiglio. Le finiture interne sono molto scarse, gli impianti sono vecchi e non c'è impianto di riscaldamento. I terreni agricoli non potranno essere alienati, poiché su di essi grava un uso civico molto restrittivo.

N.B. Solo il fabbricato potrà essere oggetto di vendita, poiché i terreni agricoli pignorati sono tutti gravati da uso civico e in virtù della delibera della Giunta d'Arbitri del circondario di Spoleto datata 11 dicembre 1891, non possono essere oggetto di affrancazione e/o riscatto.

SVILUPPO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI CON INDICAZIONE DELL'ALTEZZA DEI VANI E DELL'ESPOSIZIONE.



Sviluppo delle superfici NETTE calpestabili interne rilevate

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma	esposizione orientamento
cucina/pranzo/ingresso	2,44	4,02	x	3,50	=	14,07		est/ovest
camera	2,44	4,50	x	3,13	=	14,09		est/sud/ovest
sala	2,45	3,96	x	2,85	=	11,29		est/ovest
disimpegno	2,45	1,46	x	0,85	=	1,24		est
wc	2,45	2,45	x	1,56	=	3,81		nord/est
ripostiglio/cameretta	2,46	2,97	x	2,46	=	7,31		nord/ovest
sommano mq.						51,80		
balcone		2,50	x	0,93	=	2,33		sud
SOMMANO SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE COPERTA						51,80	mq.	
SOMMANO SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE SCOPERTA						2,33	mq.	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE.

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
PIANO TERRA	57,73	1	57,73
balcone	2,33	0,3	0,699
sommano mq.	60,06		58,429



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Fabbricato Via della Stella n. 68 proprietà 1/1:

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	lorda vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
Immobile cielo-terra	58,429	280,00 €	16 360,12 €

VALORE COMPLESSIVO STIMATO E ARROTONDATO 16 400,00 €

detrazioni	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (punto 6 della perizia)	-1 176,00 €
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per immobile occupato dall'esecutato, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere.	-2 460,00 €

Valore a base d'asta	12 764,00 €
Valore per la base d'asta arrotondato	12 800,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO allo stato attuale =
12.800,00

diconsi euro DODICIMILAOTTOCENTO/00



Estremi catastali:

Comune di Poggiodomo							
Catasto	Fabbricati						
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	156	3	A/4	3	4 vani	71 mq.	€ 165,27
	157	4					
	158	3					

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Poggiodomo **non è stato possibile reperire alcun precedente edilizio** dell'immobile fabbricato ubicato in Via della Stella n. 68, di seguito la dichiarazione del Sindaco di Poggiodomo del 20/01/2020:

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

Descrizione	Importo
Capitale	€ 13.125,00
Costo costi di costruzione	€ 20.250,00
Tassa ipotecaria	€ 20,00
Altri	€ 20,00
Imposta sostitutiva	
Costo totale	€ 33.415,00
Importo netto	€ 13.125,00





COMUNE DI POGGIODOMO

Provincia di Perugia

UFFICIO TECNICO

P.zza Martiri di Mucciafiora n. 1 - 06040 - Tel. 0743759001 - Fax. 0743759200

Posta Certificata: comune.poggiodomo@postacert.umbria.it

e-mail: info@comune.poggiodomo.pg.it

Spett.le Geom. Andrea Buono

Pec: andrea.buono1@geopec.it

In riferimento alla Vostra richiesta, inviata per mail il 02/10/2019 e acquisita al prot. Comunale con N.2236, riguardo alla volontà di effettuare l'accesso agli atti per la verifica urbanistico/edilizia dell'immobile sito nel Comune di Poggiodomo, in Via della Stella n.68 e censito al catasto al foglio 11 p.lla 156 sub 3 e subparticella 157 sub 4 e subparticella 158 sub 3. Da accertamenti eseguiti dal nostro personale dell'Ufficio tecnico, non è stato possibile recuperare alcun riferimento a licenze, concessioni edilizie, permessi a costruire e atti urbanistici che hanno interessato il presente immobile.

Poggiodomo li, 20/11/2020

Il Sindaco

Emilio Angelosanti

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

a)	Ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 23/04/2007 al numero particolare 569 di € 26.246,00 - del 10/04/2007 per € 13.123,00			
	capitale	€ 13 123,00	ipoteca per	€ 26 246,00
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
	Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00
	Bolli			€ 59,00
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
	capitale	€ 13 123,00	percentuale	0,50% = € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00

b) Ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 15/09/2010 al numero particolare 926 di € 31.412,18 - del 26/08/2010 per € 15.706,09				
capitale	€ 15 706,09	ipoteca per	€ 31 412,18	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria		€ 35,00		
Bolli		€ 59,00		
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 15 706,09	percentuale	0,50%	= € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00

c) Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria di Spoleto il 17/12/2013 al numero particolare 565 di € 10.000,00.				
capitale	€ 5 000,00	ipoteca per	€ 10 000,00	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria		€ 35,00		
Bolli		€ 59,00		
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 5 000,00	percentuale	0,50%	= € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00

d) Pignoramento trascritto alla conservatoria di Spoleto in data 10/12/2014 al numero particolare 3679				
capitale		ipoteca per		
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria		€ 35,00		
Bolli		€ 59,00		
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	= € 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 294,00
Totale costo cancellazione				€ 1 176,00

Trevi 30 gennaio 2021

L'ESPERTO

Geom. Andrea buono



