

Ipoteca giudiziale n. _____ p. iscritta il _____ erivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale _____ in data _____ re _____ a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. contro _____ per la quota di 1/4.

- Ipoteca conc. Amministrativa riscossione _____ il _____ derivante da ruolo del _____ 9 di AGENZIA DELLE ENTRATE riscossione contro _____ per la quota di 3/12.
- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale _____ in data _____ 1^a rep. _____ 2 rep. _____ trascritto il _____ 1 a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l. contro _____

PUNTO 4

- I vincoli di natura condominiale, sui beni oggetto di pignoramento, sono tutti quelli relativi alle quote di proprietà e riguardano le parti comuni, quelle strutturali e la corte.

PUNTO 5

- Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici sui beni oggetto di pignoramento.

PUNTO 6

- A carico del _____ esiste la Trascrizione del pignoramento di cui al punto 3 non opponibile all'acquirente che potrà essere cancellata con una spesa di circa €. 400,00. Per quanto riguarda l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale sempre del punto 3 resterà a carico della UNICREDIT BANCA la cancellazione.

PUNTO 7

- Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Foligno via Trasimeno 24 e sono costituite al Catasto Fabbricati da:
 - Foglio 221 p.lla 176 sub 15 categ.A/3 classe 2 vani 5 R.C. € 271,14
 - Foglio 221 p.lla 808 categ.C/6 classe 7 mq. 19 R.C. € 33,36

La porzione immobiliare 176 sub 15 costituisce l'abitazione ed è comprensiva di un fondo al Piano 1° sottostrada, di cucina, soggiorno, disimpegno, ingresso, bagno e due camere al P.2°, raggiungibile da scala condominiale interna, con piccolo balcone. Esternamente l'immobile presenta una zoccolatura a rilievo intonacata come le restanti pareti. La gronda risulta realizzata con mensole prefabbricate in cemento e tavelloni

con canali e discendenti in lamiera zincata verniciata ed il manto è costituito da tegole tipo marsigliesi. La struttura è costituita da muratura mista.

I pavimenti dell'abitazione sono in graniglia ed il riscaldamento viene ottenuto da una vecchia stufa, probabilmente a kerosene, ubicata al centro dell'appartamento.

Le finestre e le persiane sono in metallo con porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno massello blindato.

La porzione immobiliare 808 costituisce il garage annesso all'abitazione ubicato al P.T. staccato dal fabbricato principale e realizzato sulla corte.

Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie commerciale:

Abitazione (176 sub 15)		
Piano 1° sottostrada	3,70 x 4,80 = mq.	17,76
	Tot. = mq.	17,76
Piano secondo	6,80 x 4,90 = mq.	33,32
	8,20 x 4,70 = mq.	38,54
	Tot. = mq.	71,86
Balcone	0,90 x 2,70 = mq.	2,43
	Tot. = mq.	2,43
Garage	3,70 x 5,50 = mq.	20,35
	Tot. = mq.	20,35

PUNTO 8

- E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento che identifica perfettamente le porzioni immobiliari sottoposti a pignoramento.

PUNTO 9

- Dalla consultazione delle planimetrie catastali con il raffronto dello stato dei luoghi è stata riscontrata la conformità dei beni oggetto di pignoramento ed individuati dalle p.lle 176 sub 15 e 808, ma non è risultata essere stata attestata l'agibilità degli stessi.

PUNTO 10

- L'utilizzazione dei beni è a carattere abitativo con annessi fondo ed autorimessa.

PUNTO 11

- Per le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento 176 sub 15 e 808 non è stato possibile procedere alla verifica della conformità urbanistica come da comunicazione del Comune di Foligno (All. 5)

PUNTO 12

- La porzione abitativa è a disposizione del proprietario ma non risulta abitata almeno da venti anni: i contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica sono attualmente bloccati.

PUNTO 13

- è stata fatta richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. _____ Comune _____, ma non è stato possibile reperirlo in quanto il Comune è diviso in diverse giurisdizioni e la ricerca è rimasta infruttuosa. In ogni caso nell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Antonio Fabi ed allegato alla presente; il sig. _____ dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (All. 6).

PUNTO 14

- Non viene risposto al punto 14 in quanto il fruitore attuale dei beni è lo stesso proprietario.

PUNTO 15

- Gli impianti elettrico ed idrico della porzione abitativa sono a norma. L'impianto di riscaldamento non esiste ed il gas metano alimenta solo i fornelli della cucina.

PUNTO 16

- I beni sottoposti ad esecuzione vengono raggruppati in unico lotto costituito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno dalle particelle 176 sub 15 ed 808 del foglio 221. L'accesso ai beni avviene dalla via Trasimeno ed attraverso la corte di pertinenza.

PUNTO 17

- Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni sottoposti ad esecuzione, si è riferimento ai valori commerciali del luogo riferiti al Listino

Immobiliare dell'Umbria (All. 15) è stato pertanto stabilito un valore unitario della superficie commerciale facendo uso delle suddette tabelle.

Abitazione (221 sub 15)	(fondo)	al mq. € 350,00
	(vani ad uso abitativo)	al mq. € 750,00
	(balcone)	al mq. € 150,00
Garage	(808)	al mq. € 400,00

ottenendo i seguenti risultati

Lotto unico (221 sub 15 e 808)			
(fondo)	mq.	17,76 x € 350,00	= € 6.216,00
(vani ad uso abitativo)	mq.	71,86 x € 750,00	= € 53.895,00
(balcone)	mq.	2,43 x € 150,00	= € 364,50
(garage)	mq.	20,35 x € 400,00	= € 8.140,00
		Tot.	= € 68.615,50

(diconsi Euro sessantottomilaseicentoquindici/50)

Non viene risposto ai punti 18, 19 e 20 in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

Tanto dovè ad evasione dell'incarico ricevuto

Spoletto, 28/11/2022

Il C.T.U.
(Geom. Succhielli Giovanni)

Allegati: