

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA

MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. e per essa
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA

AVV. Tiziana Tarara

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

AVV. Pietro Morichelli

CONTRO

[REDACTED]

Iscritta al n° 133/2012 e riunita con la n° 137/2012 R.G.E. – Tribunale di Spoleto –
prossima udienza 17/12/2015

0=0=0=0

Con comunicazione del 21/08/2013 tramite l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberto Laudenzi, nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio invitandolo il giorno 14/10/13 alle ore 9,00 per il conferimento dell'incarico e la sottoposizione dei quesiti.

Nell'occasione, accettato l'incarico veniva firmato il Verbale di Giuramento dell'Esperto e posto il seguente quesito:

1- Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2- Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e 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;
 - d) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari: il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli per eventuali difformità urbanistico - catastali: difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali;
 - e) altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizie, eventuali cause in corso, la

individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima") indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

- 3)- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza edilizia ed atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali); controllare, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, del codice segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.
- 4) – Terminata la relazione inviare copia ai creditori procedenti od intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prime dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere chiarimenti
- 7)- Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario.
- 8)- Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 9)- Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Ritirata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificatala, ho omesso di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.

Dopo aver esaminata e studiata la Certificazione ex art. 567 C.P.C. prodotta dallo Studio Legale Avv. Tarara dei beni relativi all'esecuzione, provvedevo in data 16 e 21/1/2014 ad effettuare visure catastali di aggiornamento (All.1) ed a richiedere lo stralcio della mappa catastale dei terreni (All.2) oltre alle planimetrie catastali degli immobili identificati con il foglio 87 dalle particelle 270, 270/1, 2 e 3, foglio 171 p.lle 62/4, 574, 62/5, 575, 61/3 e 61/4 (All.3): il giorno 23/12/2013 avevo fatto nel frattempo la richiesta, al Comune di Spoleto, della certificazione per la conformità urbanistica dei beni immobili di cui precedentemente detto (All.4). In data 24/1/2014 ritiravo dal Comune di Spoleto il C.D.U. relativo alla particella 649 del foglio 171 sottoposta ad esecuzione (All. 5). Il rilascio invece della documentazione relativa alla conformità urbanistica, si allungava nel

tempo e solo alla fine di marzo riuscivo ad ottenere la copia della C.E. in sanatoria n. 19236 del 26 febbraio 1993 e le copie dei P.D.C. sempre in sanatoria n° 13236 del 27/4/2006, n° 9694 del 9/5/2006 e n° 25959 del 15/6/2006 (All. 6/a-6/b-6/c e 6/d).

A questo punto non essendo in grado di depositare la C.T.U. e conseguentemente inviare le copie alle parti, mi vedevo costretto a richiedere al G.E. una proroga sino al 15 giugno c.a. per la consegna della relazione scritta (All. 7).

In data 06/06/2014 con raccomandate a.r. avvisavo le parti mentre con P.E.C. i rispettivi legali e stabilivo il sopralluogo per il giorno 12/06/2014 (All. 8).

Il giorno stabilito, fornito di tutta la documentazione alle ore 10,00 a.m. mi sono recato in loc. Pontebari 59 del Comune di Spoleto, dove ad attendermi ho trovato i sigg. [redacted] che però non mi hanno concesso l'accesso al fabbricato oggetto di pignoramento perché a loro dire l'immobile era occupato da persona anziana e malata ed anche perché avrebbero voluto avere un colloquio con il G.E. sulla vicenda.

Tornato quindi in ufficio, il giorno seguente rendevo edotto il Giudice della situazione (All. 9) restando in attesa di nuove disposizioni che però, stranamente non giungevano sino a che, mediante posta elettronica, ricevevo una comunicazione dalla Cancelleria di una udienza del 16 ottobre 2014 nella quale la DR.ssa Anna Maria Cipolloni (G.O.T.) in sostituzione del G.E. Dr. Roberto Laudenzi, disponeva sollecito al C.T.U. per il deposito della perizia e rinviando al 19/2/2015.

A questa partecipavo e facevo presente al G.E. quanto accaduto ed i motivi per i quali non avevo potuto accedere al fabbricato pignorato e che non mi avevano consentito di ultimare e depositare la C.T.U.: il Giudice stabiliva un ingresso coattivo nell'immobile con l'ausilio della forza pubblica e rinviava l'udienza al 17/12/2015 alle ore 9,30.

Prima del periodo estivo e feriale ho tentato con contatti verbali e non ufficiali con gli esecutati di ottenere l'autorizzazione all'accesso ai locali senza l'intervento della forza pubblica lasciando correre altro tempo prima di eseguire quanto disposto dal G.E. ma le mie richieste non hanno sortito alcun effetto.

In data 25 settembre 2015 pertanto richiedevo l'ausilio del Commissariato di P.S. di Spoleto (All. 10) ed avuta conferma della disponibilità inviavo un nuovo avviso agli esecutati (All.11) con raccomandate a.r. predisponendo l'accesso forzoso in data 9/10 c.a. alle ore 9,30.

La sig.ra [redacted], ricevuta la raccomandata, in considerazione dei nuovi eventi, si metteva in mio contatto e telefonicamente si rendeva disposta a concedermi l'accesso immediato senza l'intervento della forza pubblica e pertanto è stato concordato il sopralluogo per il giorno 6/10 alle ore 9,30 in Pontebari al civico 59.

Ho iniziato il sopralluogo nell'appartamento del P.T. dove risiede attualmente la sig.ra [redacted] insieme [redacted] a seguito del divorzio dal [redacted].

Rispetto al progetto allegato alla Concessione in sanatoria 19236 del 26/2/1993 ed alle planimetrie catastali presenti in banca dati, sono state apportate alcune modifiche interne che però non hanno interessato la struttura dell'immobile: spostamento di fondelli divisorii, modifica del bagno e realizzazione di un piccolo w.c. a servizio della camera con spostamento della cucina. Tutti questi lavori, per le normative attuali, non necessitano di

titolo abilitativo ma è necessario procedere alla presentazione di aggiornate planimetrie catastali che, per lo stesso motivo, interessano anche il P.1° sottostrada. La sig.ra [redacted] mi procurava successivamente la copia del Decreto di omologazione del Tribunale di Spoleto R.G.N.C. [redacted] con il quale veniva assegnata alla suddetta ed al figlio [redacted] l'uso della casa già adibita a residenza coniugale (All. 12) oggetto di esecuzione nonché la comunicazione della variazione da parte del Comune di Spoleto (All. 13). omissis

Lo stesso va detto anche per il P.1° abitato attualmente dalla sig.ra [redacted] ved. [redacted] quale coniuge superstite del defunto [redacted] nonché usufruttuaria del garage e dell'appartamento in uso alla sig.ra [redacted]. Anche in questo caso risultano apportate all'appartamento modifiche interne con la realizzazione di un w.c. a servizio della camera, di una piccola cucina e la realizzazione di un divisorio per la creazione di un'altra camera. Per i motivi di cui sopra si rende necessaria la presentazione in catasto delle planimetrie aggiornate che interessano anche il P.1° sottostrada dove è stato realizzato un piccolo w.c. nella cantina. omissis

Nel retro del fabbricato risulta realizzata una tettoia non autorizzata in struttura prefabbricata e smontabile della quale non verrà tenuto conto nella valutazione totale. Il fabbricato a Nord è in aderenza a quello individuato al C.T. con il n° 262 mentre a Sud con quello p.lla 282.

I costi per la regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari nonché delle Attestazioni della Prestazione Energetica e del rilascio delle rispettive agibilità ammontano a circa 1.800,00 €.

Prime dell'ultimazione del sopralluogo ho provveduto ad effettuare un rilievo fotografico interno ed esterno dei beni (All. 17) ed avendo ultimate le operazioni alle ore 11,00, è stato concordato quello a Crocemarroggia per il giorno successivo alle ore 10,00 a.m.: tramite comunicazione via fax provvedevo ad avvisare il Commissariato di P.S. della cessata necessità dell'intervento della forza pubblica. (All. 14). omissis

Da ricerche effettuate in precedenza e con la conferma della sig.ra [redacted] nonché del commercialista ho appurato che la dichiarazione di successione del defunto [redacted] non è stata ancora presentata come del resto non è stato cancellato l'usufrutto dello stesso sulle p.lle 270/1 e 270/2: deve inoltre essere cancellato anche l'usufrutto ancora in banca dati del defunto [redacted] sulla p.lla 270/3. I costi per la definizione di quanto sopra ammontano a circa 2.500,0 €.

OMISSIS

OMISSIS

QUESITO n° 1

1a- I beni oggetto di pignoramento ed utili all'espropriazione sono costituiti da:

- Fabbricato ad uso garage ed abitazione con corte annessa costituito dalle particelle 270/1-270/2-270/3 e 383 del foglio di mappa n. 87 del Comune di Spoleto ubicato in loc. Pontebari.

[REDACTED]

1b-

[REDACTED]

L'edificio con corte annessa ubicato in loc. Pontebari è stato oggetto quale ultimo titolo abilitativo del rilascio della C.E. in sanatoria n° 19236 del 26/02/1993 (All. 6/a)

[REDACTED]

[REDACTED] ca,
[REDACTED]
[REDACTED]
1c- gli immobili catastalmente sono identificati al C.E.U. del Comune di Spoleto:

- c1- con il foglio 87 dalla p.lla 270 sub 1 categ. C/6 classe 2 di mq. 32 e R.C. pari ad € 49,58 e p.lla 270 sub 2 categ. A/4 classe 3 di vani 6 e R.C. pari ad € 278,89 ditta" [REDACTED] a n [REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per 1000/1000 subentrante -
[REDACTED] nuda proprietà per
1000/1000 - [REDACTED]
usufrutto per 1000/1000.

- c2- con il foglio 87 dalla p.lla 270 sub 3 categ. A/4 classe 3 di vani 4 e R.C. pari ad € 185,92 ditta" M [REDACTED] co [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuario parziale - M [REDACTED]

- c3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1/2...

Onissis

Le planimetrie presentate per l'accatastamento relative al fabbricato in loc. Pontebari non corrispondono a quelle allegate alla C.E. in sanatoria 19236 rilasciata il 26/2/1993 ed occorre procedere alla variazione catastale come detto precedentemente. Lo stesso deve dirsi per quella della p.lla 62/5 dopo l'ultimazione dei lavori, mentre quelle allegate ai P.D.C. sempre in sanatoria n° 13236 del 27/4/2006 e n° 25959 del 15/6/2006 corrispondono allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali.

\ L'immobile in loc. Pontebari comprende tre livelli ed ha una corte di pertinenza sul davanti ed una sul retro. La struttura é in muratura con pareti esterne intonacate, la copertura é a falde inclinate con manto di tegole . Le porte del p.t. sono in alluminio mentre quelle del piano primo in legno: gli infissi sono in alluminio anodizzato mentre i pavimenti sono in ceramica.



QUESITO n° 2

2a- I beni oggetto di esecuzione vengono raggruppati in un tre lotti costituiti da:

1° Fabbricato ad uso garage ed abitazione con corte annessa costituito dalle particelle 270/1-270/2-270/3 e 383 del foglio di mappa n. 87 del Comune di Spoleto ubicato in loc. Pontebari.

© MU Sig

2b- Il fabbricato che costituisce il lotto n° 1, é per civile abitazione e si estende su tre livelli: il Piano 1°S. comprendente il garage due cantine ed un fondo, il piano terra di quattro stanze, oltre cucina e servizi ed il piano primo di due stanze, oltre i servizi. La corte di pertinenza si estende sia sul retro che sul davanti del fabbricato e l'accesso avviene da una strada di proprietà dei frontisti ad uso pubblico in loc. Pontebari e confina con la stessa,  OTU Sig

OMISSIS

2c- Gli appartamenti di cui al lotto n° 1 sono tenuti in uso da [redacted] e dai figli quello del Piano terra e da [redacted] quello del piano primo.

2d- I vincoli sui beni a carico dell'acquirente per il lotto n°1 sono costituiti dal Decreto di omologazione emesso dal Tribunale di Spoleto per l'abitazione occupata dalla sig.ra [redacted] e [redacted] per l'appartamento al P.T. in Pontebari, oltre all'usufrutto in essere della sig.ra [redacted] ved. [redacted] nonché l'uso dell'abitazione della stessa quale coniuge superstite di [redacted] dell'abitazione al P.1°.

[redacted]

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Spoleto il 24 gennaio 2005 al n. 124 R.P. di formalità a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto avente per oggetto le p.lle 61/3-61/4 62/5-62/4-62/6 e 61/5 del foglio 171 C.E.U. del Comune di Spoleto contro [redacted]

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 17 settembre 2008 al n. 1074 R.P. a favore della CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA avente per oggetto le p.lle 574 e 575 del foglio 171 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.la 649 del foglio 171 C.T. del Comune di Spoleto, contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo iscritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 04 agosto 2011 al n. 587 R.P. a favore di [redacted] avente per oggetto le p.lle 62/4-574-62/5-575-61/3 e 61/4 del foglio 171 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.la 649 del foglio 171 C.T. del Comune di Spoleto, contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo iscritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 04 agosto 2011 al n. 588 R.P. a favore di [REDACTED] avente ad oggetto le p.lle 62/4-574-62/5-575-61/3 e 61/4 del foglio 171 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.lla 649 del foglio 171 C.T. del Comune di Spoleto, contro [REDACTED]
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 01/06/07 al n. 758 R.P. a favore di [REDACTED] avente ad oggetto le p.lle 270/2 e 270/1 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto, contro [REDACTED]
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 11/10/10 al n. 1032 R.P. a favore di EQUITALLIA PERUGIA SPA avente ad oggetto le p.lle 270/1 e 270/2 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto, contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 31/10/06 al n. 1401 R.P. a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA avente per oggetto le p.lle 270/1 e 270/2 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 30/8/12 al n. 382 R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. avente ad oggetto le p.lle 270/2, 270/1, 270/3 e 383/2 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.lla 270 del foglio 87 C.T. del Comune di Spoleto, contro [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili iscritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 20/12/12 al n° 4040 R.P. A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. avente ad oggetto le p.lle 270/1, 270/2, 270/3, 383/2 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto, le p.lle 62/4, 574, 62/5, 575, 61/3, 61/4, 61/1, 61/2 del foglio 171 C.E.U. del comune di Spoleto e p.lla 649 del foglio 171 C.T. del Comune di Spoleto contro [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili iscritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Spoleto il 08/01/13 al n° 61 R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. avente ad oggetto le p.lle 270/1, 270/2, 270/3, 383/2 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.lla 270 del foglio 87 C.T. del Comune di Spoleto [REDACTED]

2e- La proprietà dei beni oggetto di esecuzione nel ventennio è così ripartita:
LOTTO N. 1

- La p.lla 270 alla data 18/5/87 risultava intestata a [REDACTED] usufruttuario parziale e [REDACTED] proprietario. Per variazione catastale la p.lla veniva modificata in 270/1, 270/2 e 270/3 graffata con la 383/2.
- Con atto notaio A.Rota di Spoleto in data 20 maggio 1998 rep.n. 136981 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 18/6/1998 al n. 2067 di formalità la proprietà delle p.lle 270/1 e 270/2 passava alla ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] usufrutto per [REDACTED] subentrante, [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per [REDACTED] usufrutto per 1000/1000. La p.lla 383/2 veniva soppressa per allineamento mappe e la 270/3 rimaneva intestata alla stessa ditta del 18/5/87.

OMISSIS

0115815

Descrizione analitica dei lotti

LOTTO N° 1

1° Porzione di fabbricato ad uso garage con diritti sulle corti costituito dalla particella 270/1 del foglio di mappa n. 87 del Comune di Spoleto ubicato in loc. Pontebari al piano 1°S. di mq. 32 categ. C/6 di classe 2 con Rendita pari ad € 49,58.

2° Porzione di fabbricato ad uso abitazione con diritti sulle corti costituito dalla particella 270/2 del foglio di mappa n. 87 del Comune di Spoleto ubicato in loc. Pontebari al piano 1°S. e terra di vani catastali 6 categ. A/4 di classe 3 con Rendita pari ad € 278,89.

3° Porzione di fabbricato ad uso abitazione con diritti sulle corti costituito dalla particella 270/3 del foglio di mappa n. 87 del Comune di Spoleto ubicato in loc. Pontebari al piano 1°S. e primo di vani catastali 4 categ. A/4 di classe 3 con Rendita pari ad € 185,92. *OMISSIS*

Confini: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ oltre strada di accesso

OMISSIS

CALCOLO SUPERFICI

LOTTO N° 1

P.S1°.	Garage	$5,80 \times 5,35 = \text{mq.}$	31,03
	Cantina	$4,10 \times 4,50 = \text{mq.}$	18,45
	Corridoio	$1,40 \times 3,80 = \text{mq.}$	5,32
	Cantina	$2,70 \times 4,80 = \text{mq.}$	12,96
	Fondo	$5,30 \times 2,70 = \text{mq.}$	14,31
		$1,60 \times 1,20 = \text{mq.}$	1,92
		Tot. = mq.	83,99

P.T.	Camera	$4,15 \times 4,55 = \text{mq.}$	18,88
	Camera	$2,70 \times 3,05 = \text{mq.}$	8,23
		$1,30 \times 1,50 = \text{mq.}$	1,95
	w.c.	$1,20 \times 3,10 = \text{mq.}$	3,72
	Disimpegno	$3,20 \times 1,40 = \text{mq.}$	4,48
	Ingresso	$4,00 \times 1,60 = \text{mq.}$	6,40
	Ripostiglio	$1,60 \times 0,90 = \text{mq.}$	1,44
	Cucina	$1,90 \times 3,50 = \text{mq.}$	6,65
		$1,60 \times 0,70 = \text{mq.}$	1,12
	Sala	$3,60 \times 3,50 = \text{mq.}$	12,60
	Camera	$4,50 \times 3,70 = \text{mq.}$	16,65
		Tot. = mq.	82,12

	Vano scala	$2,30 \times 8,20 = \text{mq.}$	18,86
	Balcone di accesso	$3,40 \times 1,30 = \text{mq.}$	4,42
		Tot. = mq.	23,28

P.1°	Camera	$3,70 \times 5,20 = \text{mq.}$	19,24
	w.c.	$1,65 \times 3,50 = \text{mq.}$	5,77
	Disimpegno	$1,65 \times 1,50 = \text{mq.}$	2,47
	Soggiorno	$5,20 \times 4,50 = \text{mq.}$	23,40
		$6,90 \times 4,50 = \text{mq.}$	31,05

$$0,35 \times 3,25 = \text{mq. } 1,14$$
$$\text{Tot.} = \text{mq. } 83,07$$

Balcone
vano scala

$$1,20 \times 3,30 = \text{mq. } 3,96$$
$$2,00 \times 4,30 = \text{mq. } 8,60$$
$$\text{Tot.} = \text{mq. } 12,56$$

OMISSA

Valutazione del lotto N° 1

Per la valutazione dei beni costituenti il lotto n° 1 formato da garage, cantine e due appartamenti con diritti sulla corte circostante, si è fatto riferimento allo stato di manutenzione, all'uso ed all'ubicazione tenendo anche conto dei pareri di agenzie immobiliari operanti nella zona ed interpellate al proposito ed attribuendo quindi i seguenti valori unitari:

P.S1°	al mq. di superficie utile	€ 450,00
P.T.	al mq. di superficie utile abitabile	€ 900,00
P.T.	al mq. di superficie utile accessoria	€ 350,00
P.1°	al mq. di superficie utile abitabile	€ 1.000,00
P.1°	al mq. di superficie utile accessoria	€ 500,00

*Valutazione lotto 2
ormai*

CONCLUSIONI

Valori determinati per ogni singolo lotto

LOTTO N° 1

P.S1°	mq.	$83,99 \times 450 = €$	37.795,50
P.T.	mq.	$82,12 \times 900 = €$	73.908,00
P.T.	mq.	$23,28 \times 350 = €$	8.148,00
P.1°	mq.	$83,07 \times 1.000 = €$	83.070,00
P.1°	mq.	$12,56 \times 500 = €$	6.280,00

Totale € 209.201,50

(diconsi euro duecentonovemiladuecentouno/50)

omissis

Spoletto, 05/11/2015

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

Allegati:

- Visure catastali aggiornate (All. 1)
- Stralcio delle due mappe C.T. (All. 2)
- Planimetrie catastali (All. 3)
- Copia richiesta conformità urbanistica al Comune di Spoleto (All. 4)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 5)
- Copie Concessioni Edilizie con disegni rilasciate dal Comune di (All. 6)
- Copia richiesta proroga al G.E. (All. 7)
- Copia comunicazione di sopralluogo (All. 8)