

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Dott. Ing. Luca Tonti

Esecuzione immobiliare n. 128 /2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Foligno, lì 02/08/2023

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 128/2022 R.G. con provvedimento del 16/03/2023 dal Giudice Dott. Alberto Cappellini.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva al tecnico il seguente quesito:

“ L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inadeguati;*
- 2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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 o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di*

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
8. *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
9. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero 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;*
10. *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;*
11. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
12. *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 modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*
13. *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà*

informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14. *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
15. *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);*
16. *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisandola loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
17. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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;*
18. *determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 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 tra libero mercato e vendite coattive;*
19. *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*
 - a. *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli*

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Pubbl. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- b. 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;*

20. 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;

21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico (dal 16/03/2023); fissava, quindi, per la comparizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 21/09/2023.

5

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 21/12/2022 dal Dott. Pelillo Claudia, Notaio in Corciano.

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 01.05.2023, 02.05.2023 e 06.07.2023 si è provveduto ad estrapolare, rispettivamente, le visure storiche per immobile, le visure planimetriche e l'elaborato planimetrico al catasto fabbricati dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia inerenti gli immobili in oggetto.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In data 03.05.2023 ho trasmesso comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'esecutato per l'inizio delle operazioni peritali, fissandola per martedì 16 maggio 2023 ore 10:00 presso i beni oggetto di pignoramento.

In data 08.05.2023 presentavo, tramite posta elettronica certificata, richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Cannara, Ufficio Urbanistica.

In data 16.05.2023, ora fissata, mi sono recato in sito riscontrando, all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, la presenza dell'esecutata; ho quindi proceduto all'accesso dell'immobile al fine di analizzare lo stato dei luoghi. È stato eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 12.07.2023, previo pagamento dei diritti di segreteria, ho analizzato e ritirato presso il Comune di Cannara la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria relativa all'immobile in epigrafe al fine di verificarne la conformità urbanistica.

6

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cannara (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	3	C/7	U	100 mq	Tot.: 103 mq	18,59 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	6	A/2	2	7 vani	Tot.: 156 mq Tot. escluse aree scoperte: 151 mq	451,90 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T-1							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	7	C/6	2	64 mq	Tot.: 74 mq	92,55 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T-1							

e risultano intestati, in ragione di 1/3 ciascuno quali beni personali di ognuno, nel seguente modo:

Diritti di: Proprietà per 1/3	

Diritti di: Proprietà per 1/3	

Diritti di: Proprietà per 1/3	

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prodotto e distribuito da B&T engineering - Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alle unità immobiliari suddette spettano i diritti pro quota sul BCNC (Bene Comune Non Censibile) indicato al Catasto Fabbricati al:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	5					
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T							

PROVENIENZA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 128/2022 risultano pervenuti all'esecutato mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Registrazione Volume 9990 n. 122 registrato in data 25/02/2016 - PER DECESSO DI [REDACTED] Voltura n. 9838.1/2016 – Pratica n. PG0133160 in atti dal 05/07/2016.

Precedentemente di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] Diritti di: Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n. 13097.1/2011 - Pratica n. PG0296179 in atti dal 04/08/2011.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile rilasciata in data 21/12/2022 dal Dott. Pelillo Claudia, Notaio in Corciano, alla data del 21/12/2022 si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Perugia in data 23 giugno 2005 al n. 4939 di formalità per Euro 70.200,00 (settantamila duecento /00) a garanzia di Mutuo Fondiario di Euro 46.800,00 (quarantaseimila ottocento /00), da rimborsare in 10 (dieci) anni, concesso con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi di Foligno in data 16 giugno 2005, Rep. 57.909 - Racc. 17.098, a favore di: [REDACTED]
[REDACTED] e contro: [REDACTED] per ½ (un mezzo) di nuda proprietà e ½ (un mezzo) di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per ½ (un mezzo) di usufrutto, gravante gli

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Perugia in data 26 aprile 2006 al n. 3323 di formalità per Euro 110.670,00 (centodiecimilaseicentoseventanta /00) a garanzia di Mutuo Fondiario di Euro 73.780,00 (settantatremilasettecentoottanta /00), da rimborsare in 15 (quindici) anni, concesso con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi di Foligno in data 20 aprile 2006, Rep. 58.548 - Racc. 17.434, a favore di: [REDACTED] con sede in

3. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Perugia in data 5 ottobre 2009 al n. 5953 di formalità per Euro 60.000,00 (sessantamila /00) per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di Euro di Euro 40.000,00 (quarantamila /00), da rimborsare in 20 (venti) anni, concesso con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi di Foligno in data 30 settembre 2009, Rep. 60.436 - Racc. 18.759, a favore di: [REDACTED]

4. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Perugia in data 4 novembre 2020 al n. 3901 di formalità per Euro 23.000,00 (ventitremila /00) per sorte di Decreto Ingiuntivo di Euro 19.215,00 (diciannovemiladuecentoquindici /00) emesso dal Tribunale di Spoleto in data 19 agosto 2019, Rep. n. 678/2.019, a favore di [REDACTED]

B&T engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Perugia in data 7 ottobre 2022 al n. 20975 di formalità, in virtù di Atto Giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19 settembre 2022, Rep. n. 1.022/2.022, a favore di: [REDACTED] e contro: [REDACTED] per i diritti di 1/3 (un terzo) di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di CANNARA, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 45, Subalterni 3, 6 e 7, oggetto della presente certificazione

Da un successivo esame aggiornato al 06/07/2023, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T312211, non sono risultate ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.

ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, nello specifico:

- Visure storiche degli immobili al 01/05/2023 di cui al catasto fabbricati del Comune di Cannara (PG) al Foglio 19, Particella 45, Subalterno 3 (tettoie chiuse o aperte), Foglio 19, Particella 45, Subalterno 6 (abitazione di tipo civile) e Foglio 19, Particella 45, Subalterno 7 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/05/2023 per le unità immobiliari di cui al catasto fabbricati del Comune di Cannara (PG) al Foglio 19, Particella 45, Subalterno 3 (tettoie chiuse o aperte), Foglio 19, Particella 45, Subalterno 6 (abitazione di tipo civile) e Foglio 19, Particella 45, Subalterno 7 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
- Elaborato planimetrico presente in banca dati catastale al 06/07/2023 per le unità immobiliari di cui al catasto fabbricati del Comune di Cannara (PG) al Foglio 19, Particella 45;
- Estratto di mappa presente in banca dati catastale al 06/07/2023 di cui al catasto terreni del Comune di Cannara (PG) al Foglio 19, Particella 45;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Cannara (PG) in data 12/07/2023, nello specifico:

- Permesso di Costruire n. 31 del 26/04/2004, Pratica Edilizia n. 83/2002 a nome di [REDACTED] relativa ai lavori di: "Intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico di un edificio civile ai sensi della L.R. 30/98

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con previsione di demolizione e ricostruzione ai sensi della D.G.R. n. 689/99 a art. 65 della L.R. n. 27/2000 (P.U.T.)” per l’immobile sito in Cannara (PG), Via Collemancio, n. 75;

- Permesso di Costruire n. 56 del 30/08/2005, Pratica Edilizia n. 50/2005 a nome di [REDACTED] [REDACTED] relativa ai lavori di: “Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 31 del 26/04/2004” per l’immobile sito in Cannara (PG), Via Collemancio, n. 75.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 505/47 del 15/04/2004 relativo alla domanda n. 523 presentata in data 27/09/1986, prot. n. 5229 dal Sig. [REDACTED] per i lavori di “Realizzazione di un annesso agricolo” per l’immobile sito in Cannara (PG), Via Collemancio, n. 75.

Agli atti, non sono presenti né Certificati di Agibilità, né richieste di rilascio del Certificato di Agibilità per le unità immobiliari oggetto di perizia.

Tutto ciò premesso, si segnala che SONO STATE RISCONTRATE difformità edilizio-urbanistiche e catastali tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito.

Nello specifico, le difformità edilizie sono le seguenti:

1. PIANO TERRA (sub. 6):
 - a. Cambio d’uso nel locale denominato “Fondo” da non residenziale a residenziale;
 - b. Assenza di fondello di separazione tra anti-wc e wc.
2. PIANO TERRA (sub. 7):
 - a. Cambio d’uso nel locale denominato “Garage” da non residenziale a residenziale;
 - b. Diversa distribuzione degli spazi interni realizzata con fondelli di cartongesso.
3. PIANO PRIMO (sub. 6):
 - a. Assenza di fondello di separazione tra anti-wc e wc.

Le stesse difformità sono state riscontrate nelle planimetrie catastali recuperate in data 02/05/2023 presso l’Agenzia delle Entrate.

Si segnala che sono presenti le ulteriori difformità riscontrate nelle planimetrie catastali recuperate in data 02/05/2023 presso l’Agenzia delle Entrate:

4. PIANO TERRA (sub. 3):
 - a. Apertura di due finestre sui locali ad uso ricovero animali (prospetto ovest);
 - b. Ampliamento prospetto ovest conseguito con due tettoie in pali di cemento, travi di legno e copertura in lamiera metallica ad uso magazzino e ricovero animali.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità catastali del punto 4. NON sono confermate dall'analisi urbanistica, in quanto non risultano presenti, dopo una ricerca approfondita presso il Comune di Cannara, pratiche edilizie e/o titoli edilizi che hanno autorizzato tale immobile; di conseguenza, l'unità immobiliare individuato al subalterno 3 risulta NON VALUTABILE dal punto di vista urbanistico.

Si segnala, come evidenziato dalla Relazione Notarile rilasciata in data 21/12/2022 dal Dott. Pelillo Claudia, Notaio in Corciano, che alla data del 21/12/2022 è presente una COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI trascritto a Perugia in data 10 dicembre 1974 al n. 13826 di formalità, sulla rata di terreno posta in Comune di Cannara (PG), Via Cappuccini, censita nel Catasto Terreni al Foglio 19, Particella 71 /parte, di metri quadrati 2.200, in virtù di scrittura provata autenticata dal Notaio Marcello Grifi di Foligno in data 21 novembre 1974, Rep. 4.573 - registrata a Foligno il 29 novembre 1974 al n. 4971, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

Si specifica che la particella indicata al Catasto Terreni al Foglio 19, Particella 45, Ente Urbano di mq 1.618 esclusivo (area di sedime delle unità immobiliari pignorate, censita con tali dati giusta Tipo Mappale e Denuncia di Variazione n. 304294.1/2011 del 18/08/2011 - prot. n. PG0304294.1/2011) deriva dalla soppressione delle particelle Foglio 19, Particella 45 - Ente Urbano di mq 940, Foglio 19, Particella 780 (ex 44) - Vigneto di mq 198 e, giustappunto, Foglio 19, Particella 782 (ex 71) - Seminativo di mq 480.

CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene.

VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

Si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla data di sopralluogo in sito, 16 maggio 2023, i beni oggetto di perizia risultano occupati, rispettivamente, dalla Sig.ra [REDACTED] (piano primo) e dalla Sig.ra [REDACTED] (piano terra), quest'ultima figlia dell'esecutata e proprietaria in ragione di 1/3 quale bene personale.

VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non risulta costituito in condominio (proprietà 1/3 ciascuno quali beni personali di ognuno), di conseguenza non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

13

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in UNICO LOTTO.

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà (1/3 ciascuno quali beni personali di ognuno) di due edifici: il primo (Fig. 19, Part. 45, subb. 6, 7), di civile abitazione composto da un appartamento al piano primo, con annesso garage, fondo, anti-wc e wc al piano terra, il secondo (Fig. 19, Part. 45, sub. 3), ad uso magazzino composto da una tettoia-fienile ubicata a poche decine di metri dal primo, il tutto unito da una corte pertinenziale ad uso esclusivo (BCNC di cui al Fig. 19, Part. 45, Sub. 5). Gli immobili risultano ubicati in Comune di Cannara (PG), Via Collemancio n. 75, in zona appena al di fuori del centro storico del Comune di appartenenza. Le unità risultano confinanti con

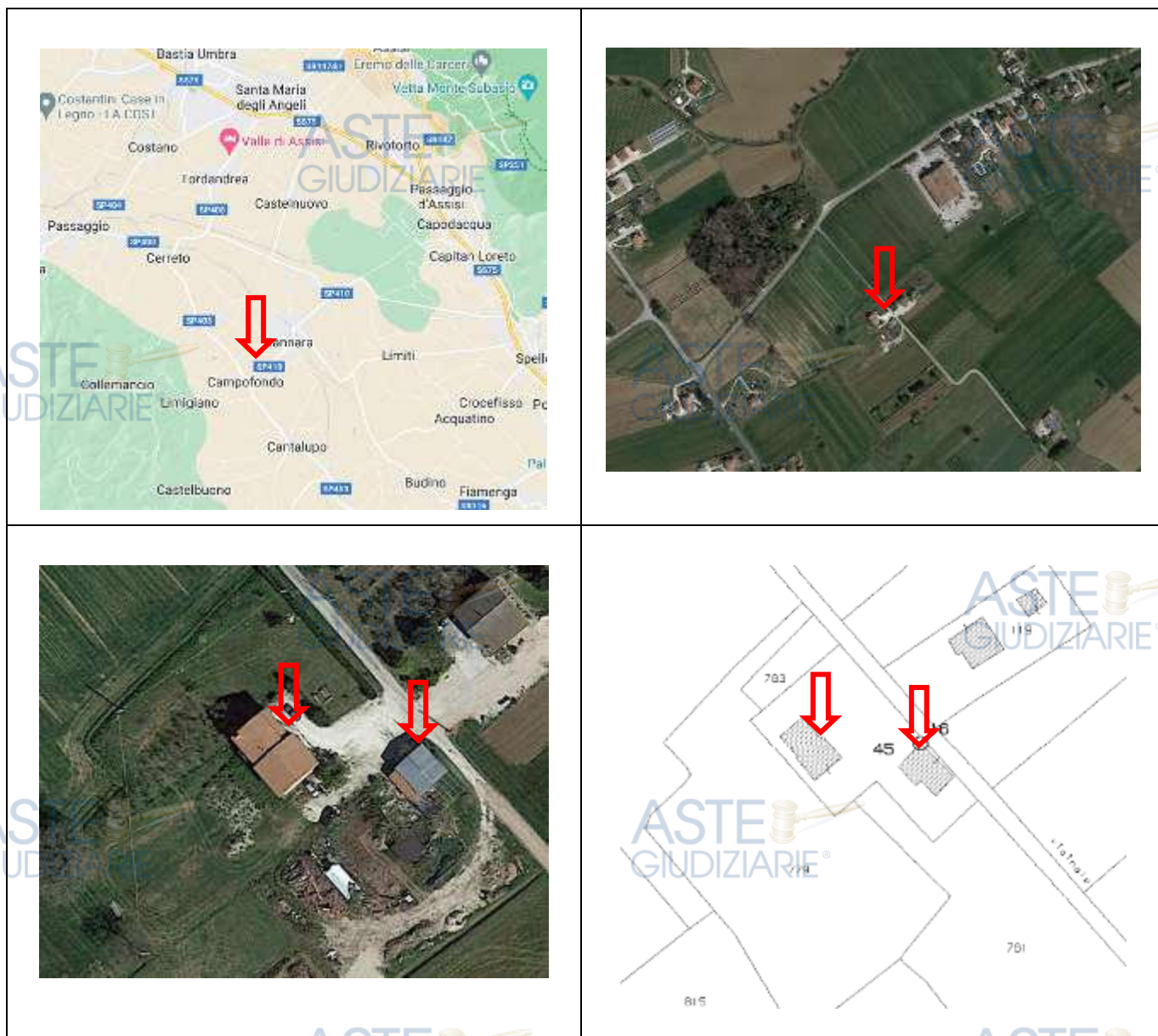
B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreni utilizzati per scopi agricoli. Il bene pignorato confina, al catasto terreni, con le part. 783, 779, 781, strada vicinale, salvo altri e come in diritto.



14

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di due edifici distinti: il primo, composto da due piani fuoriterra, ad uso residenziale con relativi accessori, il secondo, composto da un piano terra, ad uso tettoia-fienile.

Il primo edificio risulta così composto e distribuito: al piano terra un fondo con anti-wc e wc (sub. 6), garage (sub. 7), al piano primo (sub. 6) un appartamento ad uso civile abitazione costituito da cucina-soggiorno, anti-wc, wc, disimpegno, quattro camere, bagno oltre terrazzo sul lato sud-ovest

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'edificio e scala esterna di accesso al piano, coperta da un tetto in legno, sul lato nord-est del fabbricato; i locali (piano terra e piano primo) hanno un'altezza di 2.70 m.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a telaio (travi e pilastri) di cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è costituita da più falde con rivestimento in tegole di laterizio e i solai realizzati in modo tradizionale (latero-cemento); perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede di cemento lasciato al grezzo, mentre l'area esterna è in parte a verde ed in parte a breccino.

L'immobile risulta costituito da due unità immobiliari (subb. 6 e 7) che sono così composte e distribuite:

Partendo dal piano terra (sub 6: fondo, anti-wc e wc) si riscontra l'uso diverso del vano, da non residenziale a residenziale, con la presenza dei servizi igienici in un unico vano (in sostanza l'anti-wc e wc rappresentati in planimetria catastale anziché essere distinti sono un tutt'uno, con l'eliminazione del fondello interno) e di un soggiorno-angolo cucina dotato di impianto elettrico sottotraccia, TV, gas, impianto di riscaldamento (stufa a legna) e impianto idro-sanitario costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie. I pavimenti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti di bagno e angolo-cucina. L'unità immobiliare risulta completamente intonacata e tinteggiata (solai e pareti), l'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di due porte blindate dotate, su un anta, di vetro basso emissivo, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi, in buone condizioni manutentive, sono in legno con vetro doppio basso emissivo e persiane in legno. Gli impianti sono, dal punto visivo, in sufficiente stato di manutenzione, ma non risultano presenti le relative certificazioni.

Sempre al piano terra (sub. 7: garage), si riscontra l'uso diverso del vano, da non residenziale a residenziale, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Varcata la soglia d'ingresso all'unità immobiliare (dall'apertura interna di collegamento con il sub. 6), si riscontra un corridoio e due stanze, una ad uso camera da letto, l'altra utilizzata principalmente come deposito. I vani sono dotati di impianto elettrico e TV, sottotraccia; dal punto visivo, in sufficiente stato di manutenzione, ma non risultano presenti le relative certificazioni. I pavimenti sono in gres porcellanato; l'unità immobiliare risulta parzialmente intonacata e tinteggiata (solai e pareti), in particolare i divisori realizzati in corridoio, di cartongesso, risultano parzialmente allo stato grezzo, stuccati, ma non tinteggiati.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene sia internamente, per mezzo dell'apertura prima citata di collegamento con il subalterno 6, sia esternamente per mezzo di due grandi aperture in legno con sopraelevazione. Le porte interne sono in parte assenti, in parte in legno tamburato, mentre gli infissi, in buone condizioni manutentive, sono in legno con vetro doppio basso emissivo e persiane in legno.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Al piano primo (sub 6: appartamento con ad uso civile abitazione costituito da cucina-soggiorno, antiwc, wc, disimpegno, quattro camere, bagno oltre terrazzo e scala esterna coperta di accesso al piano), si accede per mezzo di una scala esterna coperta con tetto in legno e pavimentata con soglie di travertino; varcata la soglia di ingresso, si riscontrano pavimenti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti di bagno e angolo-cucina. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, allarme, TV, citofono, gas, impianto di riscaldamento (sottotraccia, costituito da caldaia, termostato e termosifoni in alluminio) e impianto idro-sanitario costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie. In soggiorno è presente anche un camino tradizionale alimentato a legna. L'unità immobiliare risulta completamente intonacata e tinteggiata (solai e pareti), l'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di una porta blindata, dotata, su un anta, di vetro basso emissivo, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi, in buone condizioni manutentive, sono in legno con vetro doppio basso emissivo e persiane in legno. Gli impianti sono, dal punto visivo, in discreto stato di manutenzione, ma non risultano presenti le relative certificazioni. Il terrazzo, posto sul lato sud-ovest dell'edificio, è pavimentato con gres e presenta una ringhiera perimetrale in ferro.

La condizione di manutenzione interna delle unità immobiliari si possono giudicare complessivamente discrete, mentre all'esterno, sulle murature perimetrali, sono presenti tracce di risalita capillare di umidità che hanno determinato, localmente, la presenza di efflorescenze di colore verde nei primi 30 cm verticali della parete; si definiscono comunque discrete le condizioni generali esterne della palazzina.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

Il secondo edificio, ad uso tettoia-fienile (sub. 3), è composto da più vani, utilizzati principalmente come deposito mezzi, materiali e attrezzature, ricovero animali; i locali hanno un'altezza variabile: 4.20 m, 3.75 m, 2.30 m e 1.70 m.

Le strutture principali dell'immobile sono di diverse tipologie:

- il vano più grande, ad uso magazzino e rimessa attrezzi, è del tipo a telaio (travi e pilastri) di cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è del tipo a capanna con grande e piccola orditura di legno e finitura in lamiera grecata;
- sul retro, è presente una tettoia con tre colonne di cemento armato, orditura del tetto in legno (piccola e grande orditura) ed assenza di finiture superficiali, il tutto in precarie condizioni statiche e manutentive;

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prodotto e distribuito da: B&T engineering - Tel. +39 0742 933111

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sul lato destro (lato ovest) sono presenti tre vani a struttura mista (in parte in muratura portante con blocchi di cemento, in parte con colonne di cemento armato), con diversa tipologia di copertura (unica falda, ma in parte in struttura leggera con tegole di laterizio, in parte metallica), il tutto in precarie condizioni statiche e manutentive.

Perimetralmente all'edificio è presente, su due lati, un'area a verde, mentre sui restanti due lati una corte con breccino ed una strada vicinale.

I vani, nel suo complesso, sono dotati di impianto elettrico a vista in scarso stato di manutenzione, privi delle relative certificazioni. I pavimenti sono di cemento al grezzo, le pareti risultano parzialmente intonacate al grezzo, ma non tinteggiate, i solai sono a vista allo stato grezzo. L'ingresso ai vani avviene per mezzo di aperture con porte metalliche e di legno, mentre gli infissi, in scarse condizioni manutentive, sono di legno.

La condizione di manutenzione interna dei vani ed esterne delle strutture si possono giudicare complessivamente scarse.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOCALI E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
Fig. 19, Part. 45, Subalterno 3			
PIANO TERRA Tettoia-Fienile	103 mq	20 %	20,60 mq
Fig. 19, Part. 45, Subalterno 6			
PIANO TERRA Fondo, anti wc, wc	50 mq	35 %	17,50 mq
PIANO PRIMO Scala esterna di accesso all'unità immobiliare residenziale	13 mq	30 %	3,90 mq
PIANO PRIMO Cucina-soggiorno, anti wc, wc, disimpegno, quattro camere, bagno	123 mq	100 %	123 mq
PIANO PRIMO Terrazzo	5 mq	30 %	1,50 mq
Fig. 19, Part. 45, Subalterno 7			
PIANO TERRA Garage	73 mq	50 %	36,50 mq
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			203,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			203,00 mq

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi - agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio", oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prodotto e distribuito da: B&T engineering - Tel. 0742/393471 - 0742/393472

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni secondo semestre 2022, dell'Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l'ubicazione, la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
530	710	650

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
892,86	956,25	900,00

Di conseguenza, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a 800,00 euro /metro quadrato.

L'importo complessivo è quindi pari a:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
800,00	203	(800,00 €/mq x 203 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		162.400,00 €

20

Va peraltro tenuto conto delle spese necessarie per sanare le non conformità segnalate in sede di sopralluogo (sia presso l'Agenzia del Territorio, sia presso il Comune di Cannara): **si stimano in € 8.000 circa le spese e gli oneri catastali, le spese ed oneri edilizi, oltre le relative oblazioni da versare a titolo di sanatoria.**

Si ricava, quindi, che il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa e detratto delle difformità sopra evidenziate è pari a **€ 154.400,00**
(Euro Centocinquantaquattromilaquattrocento /00).

Sulla base dei diritti di proprietà già espressi nei paragrafi precedenti, **si ottiene la valutazione della sola quota**, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile, **che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico):**

$$\text{€ } 154.400,00 \text{ / } 3 = \text{€ } 51.466,66$$

(diconsi Cinquantunomilaquattrocentosessantasei /66).

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prodotto da Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigorousità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.

CTU

Dott. Ing. Luca Tonti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Allegato n. 1: Estratto di mappa
- b. Allegato n. 2: Visura storiche per immobile del 01.05.2023, elaborato planimetrico del 06/07/2023 (N.C.E.U.) e visure planimetriche del 02.05.2023 (N.C.E.U)
- c. Allegato n. 3: Risultati delle indagini condotte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Cannara del 12.07.2023 (estratti documenti edilizio-concessori come da elenco di cui al paragrafo “ ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI “)
- d. Allegato n. 4: Lettera Racc. A/R per convocazione sopralluogo
- e. Allegato n. 5: Ispezione n. T312211 del 06.07.2023
- f. Allegato n. 6: Documentazione fotografica di sopralluogo



PERIZIA DI STIMA

- CHIARIMENTI IN ORDINE AL PUNTO 19 DEI QUESITI PERITALI -

Dott. Ing. Luca Tonti

Esecuzione immobiliare n. 128 /2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

promossa da:

1

contro:

Foligno, li 08/01/2024

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CHIARIMENTI IN ORDINE AL PUNTO 19 DEI QUESITI PERITALI

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 128/2022 R.G. con provvedimento del 16/03/2023 dal Giudice Dott. Alberto Cappellini.

In data 02 agosto 2023, il CTU ha provveduto a depositare telematicamente, così come da incarico affidatogli, la Perizia di Stima completa di allegati attinente l'esecuzione immobiliare n. 128 /2022.

In data 13 novembre 2023 perveniva posta elettronica certificata allo scrivente CTU con allegata Ordinanza del 10/11/2023 emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Alberto Cappellini con richiesta, al Consulente Tecnico d'Ufficio, di fornire *"chiarimenti in ordine al punto 19 dei quesiti peritali, essendo stata pignorata soltanto la quota di 1/3 di Sparaco Lucia e non anche le restanti, intestati a comproprietari non eseguiti"*.

Tutto ciò premesso si specifica quanto segue:

I beni oggetto di perizia sono i seguenti:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	3	C/7	U	100 mq	Tot.: 103 mq	18,59 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	6	A/2	2	7 vani	Tot.: 156 mq Tot. escluse aree scoperte: 151 mq	451,90 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T-1							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
19	45	7	C/6	2	64 mq	Tot.: 74 mq	92,55 euro
Indirizzo: Via Collemancio n. 75 Piano T-1							

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Gli stessi sono p
DI MORTE) de

te DENUNZIA (NEI I

zione del più probabile
criterio della stima sint

Dati dell'Osservatorio
Territorio, sia per

ASTE GIUDIZIARIE

in oggetto di perizia ris

€ 51.466,66

frazione (1/3) de

B&T Engineering
Via G. Garibaldi, 10 - 20121 Milano
e-mail: info@bteng.it

ASTE GIUDIZIARIE®

frazione (1/3) de



Tale valore rappresenta il prezzo a base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita

(lotto unico).

Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, restando a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini e/o chiarimenti che dovessero ritenersi necessarie.

CTU

Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009