

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 130-2017**

Promossa da

**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

(Creditore procedente)

**PENELOPE SPV S.R.L.**

(Surrogante/sostituto)

Contro

(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

**- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: Geom. Silvio BALDINI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Roberto ROMANI, con studio in P.zza Europa n.02, Terni (TR)

PEC: [studilegalepgr@libero.it](mailto:studilegalepgr@libero.it) – [roberto.romani@ordineavvocatiterni.it](mailto:roberto.romani@ordineavvocatiterni.it)

(Procuratore legale del Creditore procedente e 2° intervenuto)

DATE:

**Nomina: 11 gennaio 2018**

**Giuramento: 04 ottobre 2018**

Sommario

PREMESSE .....	3
Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.....	3
QUESITI.....	5
1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	5
2)- Integrazione della documentazione mancante.....	5
3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.....	5
4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).....	6
5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	6
6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi. ....	6
7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.....	7
7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI .....	7
7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE.....	7
7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 08).....	7
7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	13
7.5 CONFINI.....	14
8)- CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	14
9)- AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	14
10)- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	14
11)-CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.....	15
11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE.....	15
11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI.....	15
11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI .....	15
11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO .....	15
12)- STATO DI POSSESSO.....	15
13) Altre informazioni utili (stato civile).....	16
14) Immobile occupato da coniuge separato .....	16
15) Impianti.....	16
16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita.....	16
17)- Stima del lotto .....	16
LOTTO 1 – Magazzino PS2 –sub 1 .....	17
LOTTO 2 –Garage PS1 –sub 2.....	18
LOTTO 3 –Garage PS1 – sub 4 .....	19
LOTTO 4 –Garage PS1 – sub 5 .....	19
LOTTO 5 –Garage PS1 – sub 6 .....	20
LOTTO 6 – Appartamento PT – sub 15 .....	21
LOTTO 7 – Appartamento P1° – sub 16.....	22
LOTTO 8 – Appartamento P1° – sub 17.....	22
LOTTO 9 – Appartamento P1° – sub 19.....	23
18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota .....	24
19)- <i>Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETA' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETA' o USUFRUTTO .....</i>	24
20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili.....	24
21)- <i>Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio .....</i>	24



**Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 09/01/2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 130/2017 di R.G.E. il sottoscritto geom. Silvio BALDINI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4591 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 INTESA SAN POALO SPA (in qualità di creditore procedente), contro [REDACTED] sui beni immobili ubicati nel Comune di Deruta (PG), Via dei Mille n.16/bis, censiti al C.F. al foglio 39 part. 528 sub 1,2,4,5,6,15,16,17,19, Prestando il rituale giuramento in data 08/03/2018, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (all. 1, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver compiuto un'attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., lo scrivente riscontrava che il legale del Creditore Procedente nella stesura dell'istanza di vendita aveva indicato altri subalterni di altrui proprietà, salvo puoi verificare nell'atto di pignoramento che tali refusi non venivano riportati ma indicando solo beni intestati all'esecutato. Lo scrivente in data 24/08/2018 inviava comunicazione dell'inizio dell'operazione peritale e data del sopralluogo per il giorno 03/10/2018, presso gli immobili sottoposti in esecuzione, nello stesso giorno invio la richiesta di proroga.

In data 29/08/2018, invio formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta.

Il giorno 03/10/2018, mi reco in loco per l'accesso ai luoghi in presenza di un mio collaboratore, rimango in attesa per circa un ora eseguo una prima ricognizione della zona e valutazione dall'esterno dei beni da stimare, successivamente, sospendo il sopralluogo e faccio ritorno in ufficio, dove invio un'ulteriore comunicazione per un nuovo appuntamento.

Il giorno 18/10/2018, data prefissata per il secondo sopralluogo, in compagnia del mio collaboratore siamo arrivati sul posto, dopo aver trascorso qualche minuto in attesa senza essere ricevuti da nessuno, ho constatato la presenza di un cartello "affittasi" installato nel terrazzo di un appartamento oggetto di pignoramento. Contattato il numero di cellulare, riesco, prima a parlare con il sig. [REDACTED] e successivamente con il sig. [REDACTED], attuale amministratore della società, il quale nel negare il momentaneo accesso, in quanto non sono presenti in zona. Nel formalizzare le mie generalità e le motivazioni dell'accesso, gli comunico la mia disponibilità nel fornire i recapiti per essere contattato e inviando i miei contatti con messaggio al numero di cellulare. Durante il sopralluogo apprendo che il condominio è gestito da un amministratore, di seguito, raggiunto nel suo ufficio chiedo delucidazioni sullo stato di possesso, utilizzo e situazione contabile del creditore. Il tutto si è chiuso con il rinvio del sopralluogo a data da concordare.

Giunto in ufficio, ricevo posta mail dal s [REDACTED], una richiesta di vari documenti

relativi alla procedura, in risposta, riporto il testo del messaggio inviato per cellulare, faccio presente dell'impossibilità di invio dei documenti per ovvi motivi di privacy, e trasmetto solo la mia nomina e tutte le emmissive che sino ad oggi avevo inviato, nonché, lo invito a concordare un ulteriore accesso e lo avviso della possibilità di poter procedere all'accesso con altre modalità stabilite dal Giudice.

In data 19/10/2018, invio all'amministratore di Condominio, formale richiesta della copia delle tabelle millesimali, stralcio situazione contabile dell'esecutato nei confronti del condominio e lo stato di utilizzo dei beni, ovvero se occupati da persone.

In data 05/11/2018, ricevo mail pec dal ... con allegata querela nei confronti della banca.

In data 16/11/2018, in risposta alla precedente mail, richiedo all'esecutato ulteriori date per concordare un accesso, avvisandolo che successivamente avrei dato comunicazione al Giudice della mancata disponibilità.

In data 22/11/2018, ricevo pec con richiesta di annullamento esecuzione e notifica addebito CTU, atti inviati anche alla cancelleria del Tribunale.

In data 03/01/2019, richiedo proroga.

In data 14/03/2019, non riuscendo ad accedere ai beni, invio richiesta al Tribunale per la nomina di un custode e relativa proroga per la presa in possesso del custode dei beni. Rispettivamente il giorno 20/03/2019 viene nominato il custode e il giorno 21/03/2019 viene autorizzata la proroga.

Il 17/05/2019, previo accordo con l'IVG, il custode invia comunicazione per eseguire l'accesso ai locali per il giorno 22/05/2019. Il giorno 21/05/2019, per conoscenza, viene data comunicazione anche all'Amministratore del condominio.

Il giorno concordato per il sopralluogo, giunti in loco insieme al custode nominato, non abbiamo trovato nessuno ad accoglierci, contattato telefonicamente il sig. ... ci informa che non è presente in zona e pertanto costretti ad annullare il sopralluogo. Successivamente, insieme al Custode, ci siamo recati presso l'ufficio dell'amministratore di condominio, presso gli uffici comunali (Uff. anagrafe, Uff. tributario, Uff. urbanistica), per reperire le informazioni necessarie alla redazione della perizia.

In data 12/07/2019, il Custode, inoltre ulteriore richiesta di accesso ai locali, avvisando la presenza della forza pubblica.

In attesa del nuovo sopralluogo, in data 20/07/2019 ricevo per pec copia atto giuridico con oggetto " notifica di stato giuridico e diffida trattamento dati sensibili negozio giuridico "

... in trust, nullità di qualsiasi atto di notifica al trust in assenza trustee.", originale che mi perviene per posta come Notifica atti giudiziari in data 30/07/2019.

In data 30/07/2019, in presenza del sig. ... , del sottoscritto, del mio collaboratore, del fabbro e del Custode, si procedeva all'accesso dei locali oggetto di

pignoramento, fatta eccezione di un appartamento e due garage che per motivi logistici e di tempo si rimandata al giorno 20/08/2019. Durante l'incontro il sig. . ci illustra lo stato di possesso dei beni e fornisce copia del contratto di affitto di un appartamento.

In data 20/08/2019, si procede ad eseguire l'ennesimo sopralluogo, in presenza della riuscendo a completare la verifica dei beni oggetto di pignoramento, quindi dichiarare chiuse le operazioni di rilievo (all. 3, Verbali di sopralluogo immobili).

In data 19/02/2020, prima di completare e inviare la relazione tecnica di stima richiedo all'amministratore l'aggiornamento della situazione contabile dell'esecutato; risposta pervenuta il giorno 25/02/2020.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

## QUESITI

### **1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale e in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 31 agosto 2017 a firma del dr. Notaio Eliodoro Giordano di Piazza della Vittoria n.14, Campobasso.

### **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

Nel corso delle operazioni si è integrata la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: atti recuperati dal sig. Capaldo Mario e con copia richiesta in possesso del Custode e ispezione al catasto.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: Verifica per l'aggiornamento ipotecario.
- Archivio Notarile / Notaio: Verifica della certificazione notarile.
- Ufficio tecnico del Comune di Deruta: per l'acquisizione dell'ultimo titolo abilitativo per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate, ispezioni anagrafiche e di residenza.

### **3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.**

(cfr. all. 6):

**1. Ipoteca Volontaria iscritta generale n.15550 registro particolare n. 3278 del 11/06/2010** in virtù del rogito notarile del notaio Marco Galletti di Perugia del 07/06/2010 rep. N. 28389., per ipoteca di € 940.000,00 a garanzia di mutuo di € 470.000,00 di durata 15 anni.

**A favore:** CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE spa con sede in Firenze c.f.04385190485, sull'intera proprietà di Deruta, loc. Ripabianca Via dei Mille.

**Contro:**

sull'intera proprietà di Deruta, loc. Ripabianca Via dei Mille.

**Immobili:** unità immobiliari in Deruta, Loc. Ripabianca, Via dei Mille, C.F. Foglio 39 P.Ila 528 sub.

1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-15-16-17-18-19

Con le seguenti Annotazioni:

- Reg. gen., n. 19740, reg. part. n. 3489 del 22/07/2010. Erogazione a saldo;
- Reg. gen., n.14289, reg. part. n. 2161 del 30/05/2011, in virtù di atto notarile del notaio Salvatore Clerico di Todi del 27/04/2011 rep. 2044 per restrizione beni F. 39 P.Ila 528 sub 3 e 18;
- Reg. gen., n.30307, reg. part. n. 4338 del 13/12/2011, in virtù di atto notarile del notaio Flora Veneruso di Trevi del 01/12/2011 rep. 1791 per restrizione beni F. 39 P.Ila 528 sub 12 e P.Ila 529 e P.Ila 528 sub 10;
- Reg. gen., n.31997, reg. part. n. 4489 del 23/12/2011, in virtù di atto notarile del notaio Salvatore Clerico di Todi del 28/11/2011 rep. 2526 per restrizione beni F. 39 P.Ila 528 sub 11 e P.Ila 530 e P.Ila 528 sub 7 e 8;

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/07/2017 reg gen. n.19184 e reg. part. n. 13354 di formalità**, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 03/07/2017 rep. 638.

**A favore:** INTESA SAN PAOLO spa con sede a Torino, c.f. 00799960158

**Contro:**

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Immobili:** unità immobiliari in Deruta, Loc. Ripabianca, Via dei Mille, C.F. Foglio 39 P.Ila 528 sub. 1-2-4-5-6-15 e P.Ila 531-16-17-18-19

**4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).**

I bei immobili fanno parte di un condominio formalmente costituito, registrato con il nome di "CONDOMINIO VIA DEI MILLE 16/BIS", via dei mille 16/bis, 06050 Loc. Ripabianca (PG), amministratore la Dott.ssa Rita Parrone. In relazione all'estratto conto fornito in data 25/02/2020 la società deve al condominio € 557,07. (Vedi allegato)

**5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici trascritti.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.**

1. Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 29/04/2011 al n. 11020/1952. € 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*, € 59,00 per *bolli*, € 200,00 per *imposta Fissa*

6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 17/07/2017 al n. 18463/1283052 di formalità. € 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*, € 59,00 per *bolli*, € 200,00 per *imposta Fissa*

**Totale costi di Cancellazione €588,00 s.e.& o.**

**7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Via / Località	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Deruta	Loc Ripabianca Via dei Mille	16/bis	S2-S1-T-1	//	//

**7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL SINGOLO BENE**

Tutti i beni sono intestati a ..... con sede in Casapesenna (CE)  
 , per la quota di 1/1

**Catasto Fabbricati** del Comune di DERUTA (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Part.	Sub	Z.c.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
39	528	1		C/2	7	280 mq	Totale: 305 mq	€ 361,52
39	528	2		C/6	4	27 mq	Totale: 33 mq	€ 37,65
39	528	4		C/6	4	15 mq	Totale: 19 mq	€ 20,92
39	528	5		C/6	4	18 mq	Totale: 21 mq	€ 25,10
39	528	6		C/6	3	33 mq	Totale: 39 mq	€ 39,20
39	528	15		A/2	3	5 Vani	Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq	€ 477,72
39	528	16		A/2	3	4,5 Vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq	€ 429,95
39	528	17		A/2	3	4,5 Vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte: 79 mq	€ 429,95
39	528	19		A/2	3	5,5 Vani	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte: 99 mq	€ 528,49

**7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 08)**

POSIZIONE: Gli immobili pignorati si trovano in Loc. Ripabianca, Via dei Mille n. civ 16/bis, su proseguo della str Volturmo che dalla diramazione della Strada Statale E45, costeggia in parte la stessa fino a raggiungere il centro abitato.

L'immobile si trova in zona con leggero pendio, in prossimità del cavalcavia dell'E45, prospiciente la strada principale, ben visibile anche per la presenza di una rotatoria antistante.

L'edificio in cui sono ubicati i beni pignorati, è di recente costruzione, realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, i solaio in sono in latero cemento, la copertura si ipotizza si in muricci con sporto di gronda in c.a., ben rifinito con tinteggiatura e particolari di rivestimento in mattoni faccia vista per i terrazzi, le mostre delle finestre e porzione di rampa di accesso ai seminterrati, la copertura in tegol-coppi anticati. Completamente recintato con muretto e ringhiera in ferro per la parte fronte strada e un semplice muretto e rete metallica per le altre zone. L'edificio si sviluppa su 4 livelli, di cui due seminterrati e un piano terra e piano primo, con n. 10 unità immobiliari destinate a garage e magazzino e n. 9 unità immobiliari destinate ad

abitazione.

Gli appartamenti al piano terra hanno a disposizione una corte privata ad uso giardino.

I beni pignorati sono composti da un magazzino, quattro garage e 4 appartamenti con le relative pertinenze, e parti comuni composti da ingresso, vano scala, rampa di accesso e spazi di manovra. (allegato n.5, Elab planimetrico)



**DESCRIZIONE:**

**Magazzino part. 528 sub 1, (foglio 39):** Unico locale di ampia metratura, posto al secondo piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune e tramite rampa di accesso carrabile che dal cancello su Vie dei mille collega entrambi i piani seminterrati. Attualmente è utilizzato come magazzino della società, al suo interno sono riposti vari scaffali e materiali edili di vario genere. Privo di finiture, il pavimento è in cemento, le pareti e il solaio di plafonatura sono privi di intonaco, l'impianto elettrico è semplice e a vista; la porta di accesso esterna è con avvolgibile in alluminio.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Magazzino	184,00	3,78
	59,48	3,78
	33,93	3,78
<b>Tot.</b>	<b>277,43</b>	

La superficie netta del locale è pari a mq 277,43

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).



**Autorimessa part. 528 sub 2, (foglio 39):** Autorimessa per posto auto di forma rettangolare con un unico ingresso da porta basculante, con pavimento in quarzo, pareti in parte in c.a. e in parte in blocchi di cemento faccia vista. Privo di finiture particolari, senza intonaco e impianto elettrico minimo a vista. Alla data del sopralluogo, al suo interno sono riposti vari complementi di arredo.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Garage	25,62	2,50

La superficie netta del locale è pari a mq 25,62

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Autorimessa part. 528 sub 4, (foglio 39):** Autorimessa per posto auto di forma rettangolare con un unico ingresso da porta basculante, con pavimento in quarzo, pareti in parte in c.a. e in parte in blocchi di cemento faccia vista. Privo di finiture particolari, senza intonaco e impianto elettrico minimo a vista. Alla data del sopralluogo, al suo interno sono riposti vari complementi di arredo e un veicolo, la cui proprietà e autorizzazione all'uso dei locali non è stato possibile reperire, in quanto la persona che mi ha accompagnato era ignara.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Garage	15,55	2,50

La superficie netta del locale è pari a mq 15,55

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Autorimessa part. 528 sub 5, (foglio 39):** Autorimessa per posto auto di forma rettangolare con un unico ingresso da porta basculante, con pavimento in quarzo, pareti in parte in c.a. e in parte in blocchi di cemento faccia vista. Privo di finiture particolari, senza intonaco e impianto elettrico minimo a vista. Alla data del sopralluogo, al suo interno sono riposti vari complementi di arredo e il veicolo del :

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Garage	18,57	2,50

La superficie netta del locale è pari a mq 18,57

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Autorimessa part. 528 sub 6, (foglio 39):** Autorimessa per posto auto di forma rettangolare con un unico ingresso da porta basculante, con pavimento in quarzo, pareti in parte in c.a. e in parte in blocchi di cemento faccia vista. Privo di finiture particolari, senza intonaco e impianto elettrico minimo a vista.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Garage	31,82	2,50

La superficie netta del locale è pari a mq 31,82

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Appartamento part. 528 sub 15, (foglio 39):** Appartamento posto al piano terra, composto da un ampio soggiorno con angolo cottura e terrazzo di accesso alla corte, una camera matrimoniale con terrazzo, una camera singola, un bagno, un wc, un lavatoio e un disimpegno. I pavimenti sono in monocottura, il battiscopa in monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le persiane sono in legno e il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Gli impianti sono a norma, in relazione all'epoca di costruzione; l'impianto idro termico è a radiatori con caldaia autonoma, l'impianto elettrico è munito di quadro elettrico e video citofono. Completamente tinteggiato e arredato, in buono stato di conservazione. Dal soggiorno e dal bene comune si può accedere alla corte privata dell'appartamento di circa 145,47 mq, composta da giardino con varie tipologie di piante e da spazi pavimentati. Durante il sopralluogo, rispetto a quanto presente nelle planimetrie si riscontra la presenza di una tettoia in legno (14,00 mq circa) adiacente al muro di confini con altrui proprietà, inoltre una modesta variazione della scala di accesso al terrazzo.

L'appartamento, alla vista, risulta abitato o comunque ad uso frequente, ipotizzabile dai sig. \_\_\_\_\_, comunque risulta privo di contratti di locazione o affitto.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Soggiorno	33,91	2,80
Bagno 1	5,11	2,80
Lavatoio	2,34	2,80
Disimpegno	5,71	2,80
Letto 1	17,68	2,80
Bagno 2	2,13	2,80
Letto	8,85	2,80
<b>Tot.</b>	<b>75,74</b>	

Vano	m2	h
Terrazzo	6,70	

Balconi	6,70	
<b>Tot.</b>	<b>13,40</b>	

La superficie netta del locale è pari a mq 75,74 oltre i terrazzi di mq 13.40.

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7), salvo la tettoia da valutare.

**Appartamento part. 528 sub 16, (foglio 39):** Appartamento posto la piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura e terrazzo, ingresso, due camere con accesso ai rispettivi terrazzi, un bagno, un lavatoio e un disimpegno. I pavimenti sono in monocottura, il battiscopa in monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le persiane sono in legno e il portoncino di ingresso e del tipo blindato. Gli impianti sono a norma, in relazione all'epoca di costruzione; l'impianto idro termico è a radiatori con caldaia autonoma, l'impianto elettrico è munito di quadro elettrico e video citofono. Completamente tinteggiato e arredato, in buono stato di conservazione. I due terrazzi sono ad uso del soggiorno e camera e l'altro della sola camera. L'appartamento risulta locato con contratto registrato in data successiva alla data del pignoramento.

<b>Piano Secondo Seminterrato</b>		
Vano	m2	h
Letto	10,49	2,76
Bagno	3,75	2,76
Disimpegno	2,40	2,76
Letto 2	12,17	2,76
Soggiorno	26,32	2,76
Lavatoio	2,30	2,76
Ingresso	2,59	2,76
<b>Tot.</b>	<b>60,02</b>	

Vano	m2	h
Balcone	9,10	
Balcone	6,55	
<b>Tot.</b>	<b>15,65</b>	

La superficie netta del locale è pari a mq 60,02 oltre i terrazzi di mq 15,65.

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Appartamento part. 528 sub 17, (foglio 39):** Appartamento posto la piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura e terrazzo, ingresso, due camere con accesso ai rispettivi terrazzi, un bagno, un lavatoio e un disimpegno. I pavimenti sono in monocottura, il battiscopa in

monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le persiane sono in legno e il portoncino di ingresso e del tipo blindato. Gli impianti sono a norma, in relazione all'epoca di costruzione; l'impianto idro termico è a radiatori con caldaia autonoma, l'impianto elettrico è munito di quadro elettrico e video citofono. Completamente tinteggiato e arredato, in buono stato di conservazione. I due terrazzi sono ad uso del soggiorno e camera e l'altro della sola camera. L'appartamento risulta non locato anche se dal sopralluogo risulta usato, anche saltuariamente.

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h
Letto	11,32	2,76
Bagno	3,70	2,76
Disimpegno	3,37	2,76
Letto 2	14,83	2,76
Soggiorno	29,80	2,76
Lavatoio	2,11	2,76
<b>Tot.</b>	<b>65,18</b>	

Vano	m2	h
Balcone	8,84	
Balcone	7,86	
<b>Tot.</b>	<b>16,69</b>	

La superficie netta del locale è pari a mq 65,18 oltre i terrazzi di mq 16,69

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

**Appartamento part. 528 sub 19, (foglio 39):** Appartamento posto la piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un lavatoio, un vano ad uso studio, un disimpegno, un balcone comunicante con il soggiorno e lo studio e un altro balcone ad uso della camera. I pavimenti sono in monocottura, il battiscopa in monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le persiane sono in legno e il portoncino di ingresso e del tipo blindato. Gli impianti sono a norma, in relazione all'epoca di costruzione; l'impianto idro termico è a radiatori con caldaia autonoma, l'impianto elettrico è munito di quadro elettrico e video citofono. Completamente tinteggiato e arredato, in buono stato di conservazione. I due terrazzi sono ad uso del soggiorno e camera e l'altro della sola camera. L'appartamento risulta abitato dal sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_

Piano Secondo Seminterrato		
Vano	m2	h

Soggiorno	32,13	2,75
Bagno 1	4,22	2,75
Studio	7,43	2,75
Disimpegno	6,23	2,75
Letto 1	15,51	2,75
Lavatoio	1,76	2,75
Bagno 2	5,23	2,75
Letto 2	11,46	2,75
<b>Tot.</b>	<b>83,96</b>	

<b>Vano</b>	<b>m2</b>	<b>h</b>
Balcone	11,27	
Balcone	6,44	
<b>Tot.</b>	<b>17,42</b>	

La superficie netta del locale è pari a mq 83,96 oltre i terrazzi di mq 17,42

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

#### **7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale Vendibile è considerata come superficie netta interna comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne, dei vani porta e della sottofinestra;
- **70%** delle superfici dei locali con altezza inferiore a quella indicata dal Regolamento Edilizio comunale per i locali abitabili.
- **Superficie della corte esclusiva dell'abitazione.**

La Superficie Netta dei locali accessori diretti e indiretti e delle pertinenze esclusive è stata debitamente omogeneizzata dallo scrivente, sulla scorta dei criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1978 e dalle linee guida reperite dall'Agenzia delle Entrate sulle modalità di omogeneizzazione delle superfici.

- Accessori diretti, cioè comunicanti con l'abitazione, garage e magazzino: 50%
- Terrazzi, logge e balconi comunicanti con i vani principali o accessori 30% fino a mq 25 e 10% per la parte eccedente.
- Terrazzi, logge e balconi non comunicanti con i vani principali o accessori 15% fino a mq 25 e 5% per la parte eccedente.
- Aree scoperte 10% fino alla concorrenza della superficie netta dell'abitazione (moltiplicata per 5 se trattasi di abitazione singola, tipo villa o villino o comunque isolata e non in stabile condominiale) e 2 % per la parte eccedente o eventualmente per un valore di €/mq 25.

Si precisa che al fine del computo della SCV si tiene conto delle attuali destinazioni d'uso

dei locali dell'edificio, nello stato di fatto in cui si trovano, per l'abitazione tutto il piano terra è considerato come superficie utile residenziale, per il garage si considera come superficie pari al 50%.

#### **7.5 CONFINI**

- Part. 528 sub 1, con BCNC e pareti contro terra;
- Part. 528 sub 2, con BCNC, sub 3 e pareti contro terra;
- Part. 528 sub 4, con BCNC, sub 5e pareti contro terra;
- Part. 528 sub 5, con BCNC, sub 4, 6 e pareti contro terra;
- Part. 528 sub 6, con BCNC, sub 5 e pareti contro terra;
- Part. 528 sub 15 e P.IIa 531, con BCNC, sub 14 e P.IIa 238;
- Part. 528 sub 16, con BCNC;
- Part. 528 sub 17, con BCNC, sub 18;

#### **8)- CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi. L'istanza di vendita redatta dall'Avv. Roberto Romani, riporta subalterni intestati ad altrui proprietà.

#### **9)- AGGIORNAMENTI CATASTALI**

**Catasto Terreni e Fabbricati:** I beni oggetto di pignoramento sono censiti al F.39, in quanto il Comune di Deruta, ad eccezione della forma del terrazzo del sub 15, che non altera e non implica la necessita di eseguire un aggiornamento catastale, i beni risultano correttamente rappresentata. (Cfr. all. 5 e7).

#### **10)- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Come risulta dalle tavole recuperate presso il sito del Comune di Deruta, del PRG, Tav. 5 di Ripabianca, i beni pignorati, ricadono in zona "B2, Tessuti e Ambiti Consolidati a Mantenimento delle densità Medio /Alta".



#### **Tessuti e Ambiti Consolidati**

Prevalentemente Residenziali

	<b>B1</b>	a Mantenimento a densità bassa
	<b>B2</b>	a Mantenimento a Densità Media/Alta
	<b>BD</b>	a Mantenimento Misti Residenziali/Artigianali/di servizio

**11)-CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO®****11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

In seguito alle ricerche esperite presso il Comune di Deruta dall'atto di provenienza, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie sugli immobili pignorati. (all. 7)

n.	Titolo	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	P.d.C	117/03	26/05/2004	Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione
2	Variante al P.d.C	112	05/12/2008	Variante
5	Certificato di Agibilità	117/2003-089-2008-125-2008	17/09/2009	Agibilità

**11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Rispetto ai titoli, alle planimetrie catastali non risultano variazioni sostanziali da richiedere titoli in sanatoria, fatta eccezione della tettoia del sub 15 che dovrebbe essere sanata o rimossa.

**11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Le difformità possono essere sanate previa presentazione di istanza alla Comune di Deruta con pagamento della sanzione e richiesta del relativo titolo di agibilità o attestazione, il tutto salvo diritti di terzi.

**11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Le spese tecniche per il *titolo edilizio in sanatoria*, comprensivo di *verifica di dichiarazione sostitutiva del Certificato di Agibilità* (escluse le spese relative agli impianti e all'aggiornamento catastale, valutati a parte nei paragrafi specifici) ammontano ad € **1.500,00** oltre alle sanzioni che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, vorrà disporre e oltre dei vari diritti.

**12)- STATO DI POSSESSO*****... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati***

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato in loco gli immobili risultano come segue:

- P.Ila 528 sub 1, utilizzato dalla società;
- P.Ila 528 sub. 2, utilizzato dai titolari
- P.Ila 528 sub.4, utilizzato da terzi senza nessuna contratto registrato;
- P.Ila 528 sub. 5, utilizzato dai titolari:
- P.Ila 528 sub. 6, utilizzato dai titolari:
- P.Ila 528 sub. 15, non presente nessun contratto registrato, ma risulta utilizzato;

- P.Ila 528 sub. 16, Utilizzato da affittuario con contratto registrato in data successiva al pignoramento;
- P.Ila 528 sub. 17, non presente nessun contratto registrato, ma risulta utilizzato;
- P.Ila 528 sub. 19, utilizzato dal

### **... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati**

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver compiuto ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che la piena **proprietà** del compendio pignorato è pervenuta alla società la proprietà di ½ di possesso per compravendita nel 2004 dai sig.ri che allora volta aveva acquisito i beni dal sig.

Per brevità si rimanda alla Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 31/08/2017 a firma del dr. Carlo Eliodoro Giordano.

### **13) Altre informazioni utili (stato civile)**

Trattasi di società a responsabilità limitata.

### **14) Immobile occupato da coniuge separato**

Il caso non si pone.

### **15) Impianti**

**IMPIANTO ELETTRICO:** realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua installazione.

**IMPIANTO TERMICO:** autonomo, realizzato sottotraccia con radiatori in alluminio, alimentato a gas petrolio liquefatto con caldaia autonoma per ogni appartamento. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua installazione.

**IMPIANTO IDRICO SANITARIO:** realizzato sottotraccia, non allacciato alla fognatura pubblica ma provvisto di sistema di smaltimento privato. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua installazione.

**IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS:** realizzato sottotraccia, provvisto del rubinetto di arresto.

### **16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire n. 9 LOTTI.

### **17)- Stima del lotto**

Dopo aver acquisito tutta la documentazione e aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella Superficie Commerciale Vendibile (paragrafo 7.4).

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di DERUTA, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto (desunte dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria, da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà, dell'accessibilità, dello stato di manutenzione del compendio pignorato. Dalle suddette analisi e valutazioni discendono i seguenti valori unitari, rilevabili nel mercato attuale di beni similari a quelli oggetto di stima:

- Abitazione con corte, ristrutturata, finiture di livello medio/basso, in buone condizioni e garage: €/mq 1250,00
- Corte privata €/mq 25,00

I valori rilevati sono stati in seguito perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

### LOTTO 1 – Magazzino PS2 –sub 1

N.C.E.U. Fgl. 39  
P.IIa 528 sub 1

Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

(mq 277,43x €/mq 1250,00)x50% = € 173.390,63

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 26.008,59**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 147.382,03** che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 1: € 147.500,00 s.e&o.**

**(centoquarantasettemilaecinquecento/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)**

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 2 –Garage PS1 –sub 2**

**N.C.E.U. Fgl. 39**  
**P.IIa 528 sub 2**

**Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00**

**Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:**

**(mq 25,62 x €/mq1250,00)x50% = € 16.012,50**

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 2.401,88**. Il valore del lotto scende quindi a **€13.610,63** che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 2: €13.620,00 s.e&o.**

**(tredicimilaseicentoventi/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)**

- 18 -



\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 3 –Garage PS1 – sub 4**

N.C.E.U. Fgl. 39  
P.IIa 528 sub 4

Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

(mq 15,55 x €/mq 1250,00)x50% = €9.720,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€1.458,00**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 8.262,00** che ARROTONDATO è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 3: € 8.265,00 s.e&o.

(ottomiladuecentosessantacinque/00)

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 4 –Garage PS1 – sub 5**

N.C.E.U. Fgl. 39  
P.IIa 528 sub 5

Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

(mq 18,57 x €/mq 1250,00)x50% = €11.606,25

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per**



**abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 1.740,94. Il valore del lotto scende quindi a € 9.865,31 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 4: € 9.870,00 s.e&o.**

**(novemilaottocentosestanta/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)**

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 5 –Garage PS1 – sub 6**

**N.C.E.U. Fgl. 39**  
**P.IIa 528 sub 6**

**Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00**

**Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:**

**(mq 31,82 x €/mq 1250,00)x50% = € 19.887,50**

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad €2.983,13. Il valore del lotto scende quindi a € 16.904,38 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 5: € 16.905,00 s.e&o.**

**(sedicimilanovecentocinque/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00

- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)**

- \* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.
- \* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 6 – Appartamento PT – sub 15**

**N.C.E.U. Fgl. 39**  
**P.IIa 528 sub 15**

**Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00**

**Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:**

**(mq 75,74 x €/mq 1250,00) + (mq 13,40x €/mq 1250,00)x30% + ( 145.47 x €/mq 25,00)= €**  
**94.676,88 + € 5.025,00 + € 3.636,75= € 103,388,63**

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 15.500,79**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 87.837,83** che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 6: € 87.840,00 s.e&o.**

**(ottantasettemilaottocentoquaranta/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori detrazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 1500,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 600,00

**Per un totale di spese preventivate di € 2.688,00\* (duemilaseicentoottantaotto/00)**

- \* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.
- \* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.
- \* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.



**LOTTO 7 – Appartamento P1° – sub 16**

N.C.E.U. Fgl. 39  
P.IIa 528 sub 16

Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

$(mq\ 60,02 \times €/mq\ 1250,00) + (mq\ 15,65 \times €/mq\ 1250,00) \times 30\% = €75.030,50 + € 5.869,50 =$   
€ 80.900,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 12.135,00**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 68.765,00** che senza essere ARROTONDATO è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 7: € 68.765,00 s.e&o.

(sesantaottomilasettecentosessantacinque/00)

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentoottantotto/00)

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 8 – Appartamento P1° – sub 17**

N.C.E.U. Fgl. 39  
P.IIa 528 sub 17

Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

$(mq\ 65,18 \times €/mq\ 1250,00) + (mq\ 16,69 \times €/mq\ 1250,00) \times 30\% = €81.75,25 + € 6.261,90 =$   
€ 87.737,15

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra

oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 13.160,57. Il valore del lotto scende quindi a € 74.576,58 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 8: € 74.580,00 s.e&o.**

**(settantaquattromilacinquecentottanta/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentottantotto/00)**

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**LOTTO 9 – Appartamento P1° – sub 19**

**N.C.E.U. Fgl. 39**  
**P.IIa 528 sub 19**

**Vu FABBRICATI: €/mq 1250,00**

**Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:**

**(mq 83,96 x €/mq 1250,00) + (mq 17,42 x €/mq 1250,00)x30% = €104.961,88 + € 6.642,98=**  
**€ 111.604,85**

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 16.740,73 . Il valore del lotto scende quindi a € 94.864, che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 9: € 94.865,00 s.e&o.**

**(novantaquattromilaottocentosessantacinque/00)**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Spese per certificazione impianti = € 0,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 0,00



Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 0,00

**Per un totale di spese preventivate di € 588,00\* (cinquecentottantotto/00)**

- \* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.
- \* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETA' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETA' o USUFRUTTO**

Il caso non si pone.

**20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

- Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;
- Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobile e comunicazioni varie;
- Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;
- Allegato n. 4 – Contratto di locazione e ispezioni anagrafiche
- Allegato n. 5 – Documentazione catastale;
- Allegato n. 6 – Verifica ispezione Ipcatastale e certificazione notarile;
- Allegato n. 7 – Documentazione Urbanistica
- Allegato n. 8 – Documentazione fotografica
- Allegato n. 9 – Documentazione Condominio

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: **24 pagine oltre a 09 allegati**, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto li, 03/03/2020

