

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 155/2024

Esecuzione promossa da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PERIZIA TECNICA**

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato: C.T.U. Geom. Marco Scatolini

Sommario generale

Quesito	Pag. 4
Operazioni peritali	Pag. 7
<u>LOTTO UNICO: Beni posti nel Comune di Foligno, Via Parigi n. 47</u>	Pag. 8
Capitolo 1: VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.	Pag. 8
Capitolo 2: ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI	Pag. 8
Capitolo 3: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 3.1. Iscrizioni 3.2. Trascrizioni	Pag. 9
Capitolo 4: VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Pag. 10
Capitolo 5: ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI	Pag. 10
Capitolo 6: FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Pag. 10
Capitolo 7: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI 7.1 Calcolo delle superfici 7.2 Caratteristiche estrinseche 7.3 Esposizione e manutenzione 7.4 Caratteristiche generali del fabbricato e interne delle unità immobiliari	Pag. 11
Capitolo 8: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 15
Capitolo 9: SITUAZIONE CATASTALE	Pag. 16
Capitolo 10: AGGIORNAMENTO CATASTALE	Pag. 16
Capitolo 11: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	Pag. 17
Capitolo 12: ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 18
Capitolo 13: STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'	Pag. 20
Capitolo 14: CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELLA PARTE ESECUTATA	Pag. 20
Capitolo 15: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 20
Capitolo 16: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	Pag. 20
Capitolo 17: DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 21
Capitolo 18: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18.1 Criteri di stima 18.2 Misurazioni delle consistenze	Pag. 21

18.3 Fonti di informazione	
18.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	
18.5 Adeguamenti e correzioni alla stima	
Capitolo 19: IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA	Pag. 24
Capitolo 20: PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO	Pag. 24
Capitolo 21: IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE	Pag. 24
Capitolo 22: CONCLUSIONI	Pag. 24
Capitolo 23: ALLEGATI	Pag. 25

III.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Alberto Cappellini,

Con proprio provvedimento del 28 gennaio 2025 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con giuramento telematico del 21 febbraio 2025.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico veniva incaricato allo svolgimento di una perizia di stima per la pratica di cui al R.G.E n. 155/2024, promossa da Banca Nazionale del lavoro Spa contro [REDACTED], ricevendo il seguente

QUESITO

"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 inidonei;

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, evidenziando gli 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 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 insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire 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:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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, precisando la 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto 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 fra libero mercato e vendite coattive;*

19) *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli 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 conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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”;*

OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha provveduto, dopo opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, alla verifica sommaria della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sui beni oggetto di esecuzione, e ha acquisito in Catasto le planimetrie catastali con richiesta dell'elaborato planimetrico, non risultato presente in banca dati.

Successivamente comunicava alla parte esecutata di voler procedere al necessario sopralluogo tramite raccomandata A/R, ed il sottoscritto CTU si recava nei luoghi oggetto di esecuzione in data 26 marzo 2025. In tale occasione, in presenza dell'IVG non veniva riscontrata alcuna presenza e al civico 45, a cui si riferiva l'atto di pignoramento, si rinveniva l'abitazione della madre della parte esecutata. Attesi 30 minuti senza esito, si lasciava un avviso nella cassetta delle lettere ed il sottoscritto CTU in giornata veniva ricontattato dalla madre della parte esecutata, in quel momento indisponibile a concordare una nuova data.

Il 7 maggio 2025, con altro sopralluogo alla presenza dell'IVG, veniva effettuato il rilievo di tutti i locali interessati, acquisendo la documentazione fotografica.

Si è quindi proceduto ad una prima richiesta di accesso agli atti presso il settore urbanistica del Comune di Foligno, ma non è stato possibile procedere perché in quel momento non si era in possesso dei titoli edilizi riguardanti i beni oggetto di esecuzione, ragion per cui si rendeva necessario reperire tali elementi attraverso l'atto di provenienza.

Allo scopo si è contattato lo studio del notaio Bonanni Alessandro di Roma. Provando più volte a chiamare senza ottenere risposta, è stato fatto un tentativo presso la Conservatoria di Perugia che comunicava che il notaio era in temporanea sospensione e non potevano rilasciarmi nulla. Da una ricerca è emerso che data la temporanea indisponibilità del notaio Bonanni, in rappresentanza è presente il notaio Di Marcantonio Francesco, ragion per cui è stato contattato lo studio e richiesto tale titolo, che è stato prodotto dopo diverso tempo (elemento che ha dato origine all'ultima proroga richiesta).

Acquisito il titolo di provenienza, presso l'ufficio urbanistica di Foligno, veniva richiesto l'accesso agli atti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, e si veniva in possesso delle concessioni edilizie presenti e di alcuni dettagli che poi si illustreranno nell'apposito capitolo.

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Foligno, è stato acquisito il certificato di stato libero della parte esecutata.

Successivamente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto è stata effettuata una visura ipotecaria di aggiornamento a nome della parte esecutata

Con tutta la documentazione rinvenuta è stata poi prodotta la presente perizia.

LOTTO UNICO

Bene posto nel Comune di Foligno, Via Parigi n. 47

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la corretta documentazione presente nel fascicolo e sulla scorta della certificazione notarile ha eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto una verifica della stessa, sui beni oggetto di esecuzione (*Allegato 5 – Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile*).

2. ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i titoli non depositati nel fascicolo.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, ha effettuato le visure catastali aggiornate (*Allegato 1.1 - Visura beni pignorati e visura storica abitazione sub 28.*), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di esecuzione che non risulta presente in banca dati (*Allegato 2 - Planimetrie catastali delle unità immobiliari - abitazione e garage*) e l'estratto di mappa della zona (*Allegato 6 - Estratto di mappa Fg. 239 p.lla 572*).

Presso il settore urbanistica del Comune di Foligno, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Allegati 8 - Documentazione urbanistica*).

Ha quindi acquisito presso l'ufficio del notaio Di Marcantonio Pietro, che al momento della presente perizia opera per conto del notaio Bonanni Alessandro, l'atto di provenienza con cui la parte eseguita è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 4 - Atto di provenienza Rep 17166 del 10.09.2021 Not. Bonanni Alessandro*)

Infine presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foligno ha acquisito il certificato di stato libero della parte eseguita, come sarà indicato al capitolo 14 (*Allegato 9 – Certificato di stato libero della parte eseguita*).

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (Allegato 5- Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile) si predispongono l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di esecuzione del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio.

3.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: Registro generale 25131 Registro particolare 3159 del 20/09/2021 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di "Banca Nazionale del lavoro S.P.A. con sede in Roma, per il diritto di proprietà per € 45.500,00 in garanzia di un finanziamento di € 91.000, in virtù di mutuo edilizio contratto a mezzo del notaio Bonanni Alessandro, con sede in Roma, il 10/09/2021 Rep. 17167/13146.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà superficiaria della parte eseguita sui beni oggetto del pignoramento (C.U. Foligno Fg. 284 particelle 572 sub 28-22).

3.2 Trascrizioni:

Atto di compravendita (atto di provenienza): Atto notarile pubblico di "compravendita" stipulato dal notaio Alessandro Bonanni di Roma il 10/09/2021 Rep. 2021, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 18538 e Registro Generale n. 25129 avvenuta il 20/09/2021 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, con cui la parte eseguita entrava in possesso della proprietà superficiaria dei beni oggetto del pignoramento, acquisendo la proprietà dai [REDACTED] (Allegato 4 - Atto provenienza Rep. 17166 del 10.09.2021 Not. Bonanni Alessandro).

Verbale di pignoramento immobili: Emesso dal Tribunale di Spoleto il 19/12/2024, Rep. 2310 del 11.11.2024 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 36354 e al Registro particolare n. 27361 a favore di "Banca Nazionale del lavoro SPA" con sede in Roma, contro la parte eseguita.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà superficiaria della parte eseguita sui beni oggetto del pignoramento (C.U. Foligno Fg. 284 particelle 572 sub 28-22).

4. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza della parte eseguita, non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale, né si sono rilevate spese insolute, sui beni oggetto di esecuzione.

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI

I beni oggetto di esecuzione risultano essere di proprietà superficaria della parte eseguita, mentre il Comune di Foligno è proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato, in forza di una convenzione stipulata nel 1987 con la [REDACTED] (Allegato 8.4 - Convenzione tra [REDACTED] 1987).

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Atti di asservimento urbanistico



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato condominiale plurifamiliare che si trova nella zona periferica del comune di Foligno, nella parte esterna della frazione di Sant'Eraclio raggiungibile dalla stessa o dallo svincolo della SS3 FLAMINIA vicina, e si trova in un'area prettamente a destinazione residenziale.

L'abitazione si trova al piano terra, all'interno di un condominio a destinazione residenziale con garages al piano primo sottostrada, tra cui quello oggetto di esecuzione, raggiungibili da una rampa esterna. Non avendo a disposizione l'elaborato planimetrico, si desume comunque che le aree esterne del fabbricato sono ad uso comune (la zona dei parcheggi esterni, la rampa di accesso ai garages e tutte le aree condominiali compresa la scala di accesso interna).

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso abitazione (piano terra)

Unità immobiliare ad uso garage con ripostiglio(piano seminterrato)

Come si evince dalle planimetrie rilevate (*Allegato 3 -Planimetrie Rilevate al soprallugo*) e dalla documentazione fotografica (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.1 alla n.4*), l'unità immobiliare ad uso abitativo ha l'accesso sull'area di corte interna, dal portone condominiale situato al civico 47.

Piano Terra (Abitazione): Con accesso esterno condominiale, attraverso una piccola rampa di scala e un disimpegno comune, sulla sinistra c'è l'accesso all'unità immobiliare principale in oggetto ad uso abitativo, posta al piano terra. Si entra nel vano principale ad uso Sala-cucina (zona giorno) che ha accesso al portico retrostante (così come le due camere) e sulla destra si snoda un disimpegno che dà accesso a tutti gli altri vani dell'abitazione, un bagno e tre camere sulla sinistra ed un ulteriore bagno in fondo al suddetto disimpegno

Piano seminterrato (Garage e ripostiglio) : A tale locale è possibile accedere tramite la scala condominiale in adiacenza all'ingresso principale e tramite rampa esterna raggiungibile dalla parte retrostante del fabbricato. E' il primo locale accanto alla scala condominiale e all'interno è presente un piccolo vano ad uso ripostiglio, che catastalmente è abbinato all'abitazione principale suddetta.

7.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna, con l'ausilio delle planimetrie rilevate (*Allegato 3 - Planimetrie Rilevate al sopralluogo*)

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 18.4.

LOTTO UNICO

Abitazione al piano terra accessibile da area condominiale, con ripostiglio al piano seminterrato accessibile dall'interno del garage. raggiungibile da rampa esterna e collegato con scale condominiali

Piano Terra – Abitazione - Superficie lorda Mq. 80,55 (escluso portico)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
1 – Sala-cucina	33,60	29,90	2,70	1	33,60
2 – Disimpegno	9,90	7,45	2,70	1	9,90
3 – Bagno	6,50	5,60	2,70	1	6,50
4 – Camera	10,80	9,55	2,70	1	10,80
5 – Camera	15,45	13,85	2,70	1	15,45
6 – Wc	4,30	3,50	2,70	1	4,30
Totale Sup.	80,55 mq	69,85 mq		Tot. Sup. Par	80,55 mq
7 – Portico	18,30			0,35	6,40 mq
Totale superficie parametrata					86,95 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					
*la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					

Piano Seminterrato – Garage e ripostiglio					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
8 – Garage	17,45	14,30	2,50	0,5	8,72
9 – Ripostiglio	5,15	3,60	2,50	0,2	1,03
Totale Sup.	22,60 mq	17,90 mq		Tot. Sup. Par	9,75 mq

Totale superficie lorda abitazione con portico e ripostiglio= Mq (80,55+18,30+5,15)= 104,00 Mq

Totale sup. parametrata abitazione con portico e ripostiglio: Mq (80,55+6,40+1,03) = 87,98 Mq

Totale superficie lorda garage= Mq 17,45

Totale sup. parametrata garage: Mq 8,72

geope.it
SCT MRC 79D10 I92
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Caratteristiche

dominiale, raggiungibile

Principali collegi

ASTE
GIUDIZIARIE

dai mezzi pubblici d

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAG. 13



7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: Data la sua struttura, il fabbricato in oggetto ha il suo affaccio prevalente sull'area condominiale esterna (l'unità immobiliare ad uso abitativo ha solo questo lato di affaccio dalla parte retrostante l'ingresso) per cui non si segnalano visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Il fabbricato, finito di costruire intorno alla fine degli anni '80 è stato di recente oggetto di ristrutturazioni esterne come si vedrà meglio nel capitolo 12; i locali visibili anche nell'allegata documentazione fotografica, hanno buone condizioni di manutenzione.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARI

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano uno stato di conservazione tra il buono e l'ottimo, data la recente ristrutturazione del fabbricato.

7.4.1 Caratteristiche strutturali

Solai: I solai sono in latero cemento;

Strutture portanti e verticali: La struttura portante è intelaiata in latero-cemento;

Copertura: Si sviluppa a falde inclinate realizzate su muricci, tavellonato e soletta in calcestruzzo armato;

Opere di finitura esterne: Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; i canali di gronda e pluviali sono lamiera di rame.

7.4.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni: in prevalenza infissi interni di legno a doppio vetro; infissi esterni a serranda avvolgibile in pvc;

Tramezzature interne: Tramezzi in prevalenza a cartongesso;

Pavimentazione: pavimentazione in piastrelle di gres nel vano d'ingresso ad uso sala-cucina, nel disimpegno ed in un bagno; simil parquet nelle camera, simil marmo nel bagno principale;

Rivestimenti: I rivestimenti della cucina e dei bagni sono realizzati gres ed in maioliche;

Porte d'ingresso principali: Portone blindato;

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate.

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano i dati presenti nell'atto di pignoramento del 04.11.2024, dove si legge che sono stati pignorati i seguenti beni di piena proprietà esclusiva spettanti a [REDACTED], distinti al catasto fabbricati di Foligno nel modo seguente: *Porzione di fabbricato sita in Comune di Foligno – Località Sant'Eraclio – Via Parigi n.45 (ex Vocabolo Marete n.1) – costituita da:*

- Appartamento al piano terreno distinto con il numero interno 2 (due), della consistenza di 5,5 vani catastali, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, parti comuni salvo altri;
- Annesso ripostiglio al piano seminterrato, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, box auto con il subalterno 22 (ventidue), parti comuni salvo altri;
- Garage sito al piano seminterrato della consistenza di 15 metri quadrati catastali, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, suddetto ripostiglio annesso all'appartamento distinto con il subalterno 28, parti comuni salvo altri.

Il tutto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno:

- Fg. 284 p.lla 572 sub 28, Località Sant'Eraclio, piano S1-T6, Cat. A/2, classe 3, zona censuaria 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 90, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 85, rendita €369,27 (l'appartamento con annesso ripostiglio);
- Fg. 284 p.lla 572 sub 22, Località Sant'Eraclio, piano S1, Cat. C/6, classe 3, zona censuaria 2, consistenza mq.15, rendita € 27,11 (il garage)

Per quanto riguarda l'identificazione delle unità immobiliari, l'atto di pignoramento identifica esattamente i beni oggetto di esecuzione. Il sub 28 è al piano Terra e Primo sottostrada (c'è un T6 che sicuramente è un errore di trascrizione).

Si parla di diritti di piena proprietà, in realtà come si evince anche dalla visura allegata (Allegato 1 - Visura beni pignorati e visura storica abitazione sub 28), **il diritto è per la proprietà superficiaria**, in quanto l'area è del Comune di Foligno, come stipulato dalla convenzione tra la [REDACTED] ed il Comune di Foligno nel 1987 (Allegato 8.4 - Convenzione tra [REDACTED] Comune per terreno 1987).

Da segnalare che il civico riportato sull'atto di pignoramento è errato, in quanto l'ingresso alle unità immobiliari avviene dal civico "47" come documentato anche dalle foto (Allegato 7 - Documentazione fotografica foto n.3). Nella visura catastale come indirizzo è segnalato unicamente "Località Sant'Eraclio".

Alla luce di quanto detto, per una migliore definizione dei beni oggetto del pignoramento, con l'ausilio della "visura" in allegato (Allegato 1 - Visura beni pignorati e visura storica abitazione sub 28), si può sintetizzare che **i beni del lotto oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di proprietà superficiaria di 1/1 della Ditta [REDACTED], composti da un'unità immobiliare abitativa al piano terra con ripostiglio al piano primo sottostrada (seminterrato), e locale ad uso garage al piano primo sottostrada (seminterrato) e distinta catastalmente nel modo seguente al Catasto urbano di Foligno:**

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	284	572	22	Via Parigi 47 (piano S1)	C/6	3	15 Mq	€ 27,11
	284	572	28	Via Parigi 47 (Piano T-S1)	A/2	3	5,5 Vani	€ 369,27

9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie rilevate al sopralluogo (*Allegato 3 – Planimetrie rilevate al sopralluogo*), e le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 2 - Planimetrie catastali delle unità immobiliari - abitazione e garage*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Foligno sull'unità immobiliare (*Allegato 8.6 - Cila prot. 80436 del 31.10.2019 in variante alla Cila precedente del 2017 pagg. 8-9-10-11*) e di cui si parlerà in maniera più approfondita nel capitolo 12, si relaziona quanto segue.

La planimetria catastale presente negli atti è stata redatta all'epoca della costruzione del fabbricato, nell'anno 1988 e non è stata modificata all'epoca dell'acquisto da parte della parte esecutata nel 2021.

Come si può notare ci sono delle piccole differenze grafiche rispetto alla planimetria presente nella banca dati del catasto; in particolare il fondello tra cucina e soggiorno è stato rimosso creando un unico vano (cosa non presente anche a livello urbanistico come si vedrà nell'apposito capitolo) e nel portico esterno manca la parte centrale con un'estensione che ne aumenta la metratura.

L'unità immobiliare ad uso garage invece è correttamente rappresentata.

10. AGGIORNAMENTO CATASTALE

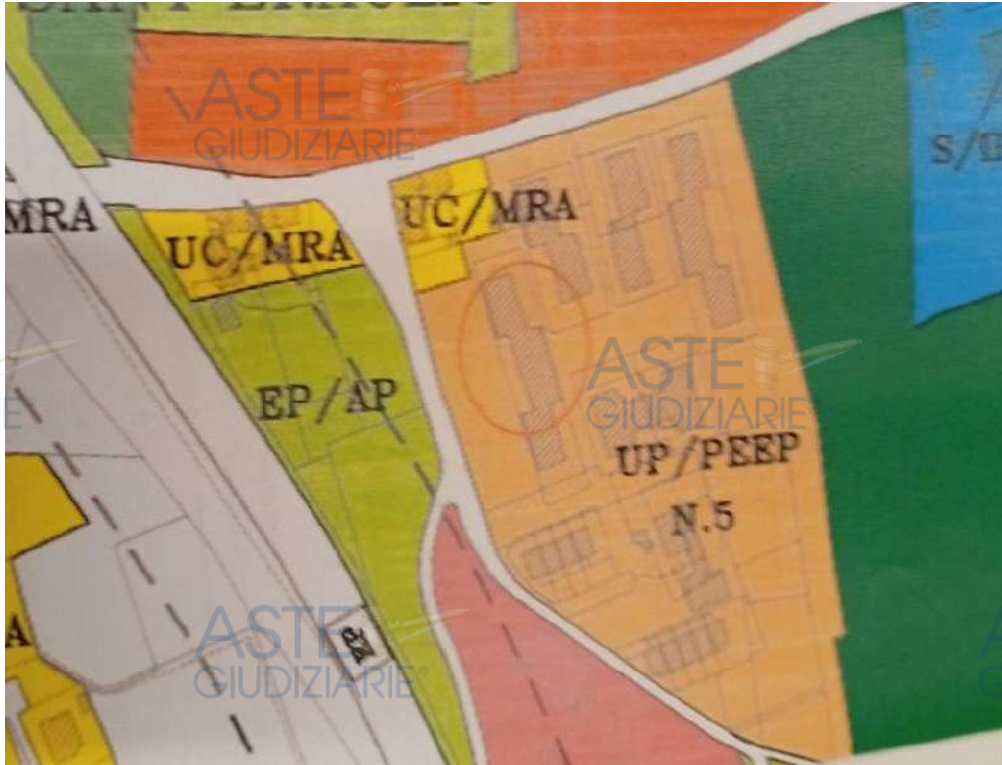
In conseguenza a quanto esposto nel capitolo precedente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad uso garage, distinta al Foglio 284 p.Ila 572 sub 22, identifica esattamente il bene in oggetto.

Mentre l'unità immobiliare principale ad uso abitativo con un ripostiglio al piano primo sottostrada, distinta al Foglio 284 p.Ila 572 sub 28, necessita di una variazione catastale per diversa distribuzione interna e correzione planimetrica per la corretta identificazione dell'occupazione del portico esterno.

I costi per questa variazione sono di € 140,00 per i diritti (in quanto alla data odierna i vani pertinenziali con accesso indipendente vanno staccati dall'abitazione principale, per cui il ripostiglio dovrà essere censito con altro subalterno) più spese tecniche di € 400.00.

Il tutto previa autorizzazione comunale come si vedrà nel capitolo 12.

11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Come si evince dallo stralcio di cui sopra, il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in zona **UP/PEEP N.5** del Piano Regolatore di Foligno: "Zona Omogenea - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare" con indice di edificabilità "mc/mq 1/1", e tale area è regolata dalle norme tecniche del PRG di Foligno ai seguenti articoli:

Articolo 54 Norme tecniche attuazione - Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da Piani Particolareggiati di Esecuzione (UP/PPE), da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (UP/PEEP), e da Piani per gli Insediamenti Produttivi (UP/PIP), da Piani di Lottizzazione (UP/PdL). Per essi e per i Piani di Recupero, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria.

2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97. 3. Nell'Elaborato P3 i singoli ambiti sono distinti secondo la numerazione di cui all'elenco riportato nell'Elaborato P1 - Relazione. Nel caso di discordanza del perimetro degli ambiti a disciplina pregressa tra quello indicato nel PRG '97 e quello dello strumento attuativo prevalgono le previsioni di quest'ultimo.

12. ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA

(Si allegano a tal punto: Copia concessioni edilizie (Allegati n.8); Allegato n. 2 (Planimetrie catastali); Allegato n. 3 (Planimetrie rilevate))

Da una ricerca effettuata presso il comune di Foligno, con l'ausilio dell'atto di provenienza in cui sono stati segnalati gli interventi urbanistici effettuati sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, è emerso che il primo titolo abilitativo, risulta essere la **Concessione Edilizia n. 68 del 13.02.1987**, con cui è stata richiesta l'autorizzazione per la costruzione dello stabile da parte della [REDACTED]. E' un permesso per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare su un lotto di terreno in cui il Comune di Foligno ha la proprietà dell'area (Allegato 8.1 - Concessione edilizia n. 68 del 13.02.1987 con abitabilità).

In variante a questo permesso, si sono rese necessarie due varianti, la **concessione edilizia n. 278 del 08.06.1988** (Allegato 8.2 - C.E. n 278 del 08.06.1988 in variante alla n. 68) e la **concessione edilizia n. 411 del 05.09.1988** (Allegato 8.3 - Concessione edilizia n. 411 del 05.09.1988 in variante alla C.E N.68). Questi prime tre concessioni hanno permesso la costruzione del fabbricato, ottenendo il certificato di abitabilità visibile nel primo allegato.

A queste concessioni, è stata allegata una **convenzione tra il Comune di Foligno e la** [REDACTED] in quanto la destinazione di tali fabbricati era per la locazione agevolata ed il Comune di Foligno rimaneva comunque proprietario dell'area, come lo è attualmente (Allegato 8.4 - Convenzione tra [REDACTED] e Comune per terreno 1987).

Successivamente, a nome di [REDACTED] quale amministratrice del condominio, è stata presentata la **Cila n. 53725 del 06.09.2017** (Allegato 8.5 - Cila prot. 53725 del 06.09.2017) che prevedeva degli interventi di manutenzione straordinaria, per ristrutturazione importante di secondo livello (All.1 Art. 1.4.1) ai sensi del DM 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" sulle parti comuni dello stabile.

In particolare con delibera assembleare, è stato deciso un intervento di manutenzione straordinaria sull'involucro edilizio e dell'impianto termico con sostituzione della centrale termica.

Più in particolare si è inserito un cappotto isolante sulle pareti esterne dell'edificio, dei pannelli isolanti in lana di roccia da cm 7 e controsoffitto in lastre di gesso REI90 su parte del soffitto del piano seminterrato, materassino in lana di roccia di spessore 14 cm sul calpestio del sottotetto dell'edificio per l'isolamento della copertura.

Per la parte termica, nella centrale termica al piano seminterrato, si è provveduto alla sostituzione di generatori di calore e posizionamento di nuovi contatori di calore.

Infine si è provveduto al ripristino delle finiture esistenti con tinteggiatura dello stesso colore dell'esistente.

In variante a tale Cila, è stata presentata un ulteriore **Cila n. 80436 del 31.10.2019** (*Allegato 8.6 - Cila prot. 80436 del 31.10.2019 in variante alla cila precedente del 2017*) per la manutenzione straordinaria dello stabile ed interventi di compartimentazione antincendio del vano scala.

Più in particolare si evidenzia che alcuni condomini hanno deciso di non eseguire il cappotto termico in corrispondenza di alcune pareti esterne in corrispondenza di piccoli terrazzi per non limitare la superficie degli stessi nonché per impossibilità tecnica dovuta alla mancanza di idonee spallette di muratura atte all'ospitalità del pannello isolante.

Sono state inoltre eseguite altre lavorazioni, volte alla compartimentazione antincendio dei locali al piano seminterrato e piano terra.

Nell'accesso agli atti non è stata rinvenuta la fine lavori di tale Cila e di conseguenza la dichiarazione sostitutiva che tiene luogo dell'agibilità, per cui, salvo smarrimenti, al momento è valida quella allegata alla prima concessione del 1989.

Essendo l'ultimo titolo abilitativo, si riportano nell'allegato lo stato attuale delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione (*Allegato 8.6 - Cila prot. 80436 del 31.10.2019 in variante alla cila precedente del 2017 Pagg. 8-9-10-11*).

Prendendo in esame queste planimetrie, come visto anche nel capitolo 10 a proposito della situazione catastale, anche a livello urbanistico è ancora presente il fondello tra la cucina e il soggiorno, che allo stato dei luoghi è stato rimosso.

Per sistemare correttamente la situazione planimetrica dell'unità immobiliare occorre quindi procedere con la presentazione di una Cila, al costo di € 500,00 più diritti di segreteria, indispensabile poi per procedere alla variazione catastale di cui si è scritto al capitolo 10.

Per il resto la situazione attuale urbanistica, risulta conforme allo stato dei luoghi.

13. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono attualmente censite come abitazione e garage, e risultano essere di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, della parte eseguita e di proprietà per l'area per 1/1 del Comune di Foligno.

La parte eseguita, ha acquisito la proprietà superficiaria con atto Rep 17166 del 10.09.2021 del Notaio Bonanni Alessandro redatto in data 10.09.2021 (*Allegato 4 - Atto di provenienza Rep 17166 del 10.09.2021 Notaio Bonanni Alessandro*).

Con l'ausilio della visura storica dell'unità abitativa (*Allegato 1 - Visura beni pignorati e visura storica abitazione sub 28*) si evince che la proprietà in precedenza era intestata ai venditori, Signori [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED].

Tale proprietà si era creata per la successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] in quanto la proprietà fino a tale data era intestata ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], i quali avevano acquisito le unità immobiliari in data 12.07.1989 con atto del notaio Brunelli Giuseppe Rep. 28746 dalla [REDACTED], che aveva provveduto alla costruzione del fabbricato.

14. CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELLA PARTE ESECUTATA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foligno, è stato rinvenuto il certificato di stato libero della parte eseguita (*Allegato 9 – Certificato di stato libero della parte eseguita*).

15. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, eseguito con un funzionario dell'IVG, è stato constatato che l'immobile è occupato regolarmente dalla parte eseguita.

16 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano essere presenti e funzionanti. L'edificio è stato di recente oggetto di ristrutturazione con interventi nella centrale termica al piano seminterrato, dove si è provveduto alla sostituzione di generatori di calore e posizionamento di nuovi contatori di calore.

Come detto al momento dell'accesso agli atti non risulta presentato il documento di agibilità con la dichiarazione di conformità degli impianti che comunque al momento del sopralluogo risultano essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

17. DIVISIONI IN LOTTI

Il bene pignorato nello stato in cui si trova non è suscettibile ad essere diviso in due o più lotti, in quanto trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo e di un'altra ad uso garage all'interno di un condominio.

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

18.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d'uso e di manutenzione, l'esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un'idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in oggetto.

In particolare le unità immobiliari sono state compravendute di recente, nel settembre 2021, data in cui la parte esecutata è venuta in possesso dell'immobile per una cifra dichiarata

sull'atto di € 60.750; in particolare nell'atto di provenienza è allegata la determinazione dirigenziale n. 1122 del 25.07.2021 con la quale si stabilisce, che in quanto trattasi di alloggio di edilizia convenzionata agevolata il prezzo massimo per la compravendita è di € 61.340,00 (Franca (Allegato 4 - Atto provenienza Rep. 17166 del 10.09.2021 Not. Bonanni Alessandro).

Come si vedrà nei paragrafi successivi a supporto di questo, si è fatto riferimento ai prezzi dei listini immobiliari del Comune di Foligno, alle quotazioni dell'agenzia entrate della zona di cui al paragrafo 18.3. Il dato è stato assunto come mero confronto di base, per accertare la veridicità dei prezzi praticati recentemente per le compravendite del luogo.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al capitolo precedente 7.1.

18.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un'unità immobiliare a destinazione abitativa su di un unico livello, con pertinenze in altro piano, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 35% portici esterni;
- d) 50% autorimesse/garage;
- e) 20% magazzini/ripostigli;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Gli stessi parametri sono stati utilizzati nelle tabelle di cui al paragrafo 7.2.

18.3 Ulteriori fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" con riferimento al 2° trimestre 2025 di Foligno; "Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria".

In questo listino, come riferimento, è da prendere la zona Periferica del comune di Foligno, considerando l'immobile come ristrutturato. (Allegato 10 - Listino immobiliare II° Trimestre 2025 Foligno)

Inoltre, per lo stesso discorso si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari della zona relativi al 1° semestre del 2025, per Foligno (Allegato 11 - Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate I° semestre 2025 Foligno - S.Eraclio)

18.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchietto sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata del lotto.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq, stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona “periferica” di localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

Ad incidere principalmente nella scelta del più giusto valore al mq da assegnare all'unità immobiliare a destinazione abitativa, si è tenuto conto principalmente delle situazioni esposte nei precedenti capitoli 7.2, 7.3, 7.4, oltre a quanto segnalato per la situazione urbanistica e catastale ed in particolare del fatto che l'unità immobiliare si trovano in buone condizioni di manutenzione nei locali principali, con interventi esterni sul fabbricato effettuati di recente come visto.

Nella scelta del valore si tiene conto che si parla di “proprietà superficiaria” in quanto il comune detiene la proprietà dell'area.

Ricordando i vincoli allegati all'ultima compravendita e descritti al paragrafo 18.1, il sottoscritto nella presente stima, espone il prezzo finale in considerazione del suo effettivo valore.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, l'immobile è da classificare come ristrutturato e si ritiene che il prezzo più giusto da applicare sia di € 800 al mq.

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo bene, si passa alla stima del valore:

Stima del lotto oggetto di vendita					
LOTTO	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore* complessivo
UNICO	Abitazione con portico (P.T.) ripostiglio (S1)	104,00	87,98	800	70.384,00 €
	Garage	17,45	8,72	800	6.976,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

Totale valore complessivo : € 70.384,00 + 6.976,00= € 77.360

PAG. 23

18.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore complessivo stimato al punto 18.4, il sottoscritto CTU, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ed in relazione a quanto esposto nei capitoli precedenti, procede ad un abbattimento forfettario del prezzo del 15% di quanto stimato in precedenza.

Pertanto, prendendo in considerazione i valori complessivi del paragrafo 18.4:

LOTTO UNICO: Riduzione del 15 % su € 77.360,00 = € 66.802,40

Che si arrotonda ad € 66.800,00

19. IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA

La proprietà è stata eseguita per l'intero e quindi si conferma il valore sopra stimato, che con i dovuti arrotondamenti si fissa:

LOTTO UNICO: € 66.800,00 (Sessantaseimilaottocento/00)

il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

20. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà superficiaria.

21. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

Le unità immobiliari del lotto non presentano abusi non sanabili rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, così come illustrato al capitolo 12.

22. CONCLUSIONI

In conclusione, nella presente perizia, date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, è stato mantenuto un unico lotto.

23. ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione:

- 1) **Allegato 1** - Visura beni pignorati e visura storica abitazione sub 28;
- 2) **Allegato 2** - Planimetrie catastali delle unità immobiliari (abitazione e garage);
- 3) **Allegato 3** - Planimetria rilevata al sopralluogo;
- 4) **Allegato 4** - Atto di provenienza (Rep 17166 del 10.09.2021 Not. Bonanni Alessandro);
- 5) **Allegato 5** - Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile;
- 6) **Allegato 6** - Estratto di mappa (Fg. 239 p.la 572);
- 7) **Allegato 7** - Documentazione fotografica;
- 8) **Allegato 8.1** - Concessione edilizia n. 68 del 13.02.1987 con abitabilità;
Allegato 8.2 - C.E. n 278 del 08.06.1988 in variante alla n. 68;
Allegato 8.3 - Concessione edilizia n. 811 del 05.09.1988 in variante alla C.E N.68;
Allegato 8.4 - Convenzione tra Soc. [REDACTED] e Comune per terreno 1987;
Allegato 8.5 - Cila prot. 53725 del 06.09.2017;
Allegato 8.6 - Cila prot. 80436 del 31.10.2019 in variante alla cila precedente del 2017;
- 9) **Allegato 9** – Certificato di stato libero della parte eseguita;
- 10) **Allegato 10** - Listino immobiliare II° Trimestre 2025 Foligno;
- 11) **Allegato 11** - Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate I° semestre 2025 Foligno - S.Eraclio

La presente relazione si compone di n. 25 pagine compresa la presente.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto Ctu Geom. Scatolini Marco ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Spoleto, 31.10.2025

IL CTU

Geom. Scatolini Marco