



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti
Agronomo - Geometra.

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr. Simone Salcerini**

Esecuzione immobiliare n. **16/2020 R.G. Es.**

promossa da

[REDACTED] e per essa **[REDACTED]**.

Difesa dall'Avv. **[REDACTED]**

contro

[REDACTED] e

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 05.05.2020 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Simone Salcerini, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584.

Il giorno 22.05.2020 il C.T.U. nominato, depositava a mezzo PCT



la propria accettazione dell'incarico conferitogli (allegato n. 1).

Nella citata ordinanza veniva specificato l'incarico assegnato che di seguito si riporta

"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 trascrizione relativi 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: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) 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; 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) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a

quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in

quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio

pignorato;

9) 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;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di

destinazione urbanistica;

11) 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;

12) 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;

13) alleggi avendone fatta 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;

14) 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);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (paesaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) 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;

18) 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 in

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;

19) 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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”

Ricevuto l'incarico il C.T.U. procedeva a:

- acquisire copia dell'atto di provenienza a favore degli esecutati presso il Notaio ~~Patrizia Sara Siciliano di Marsciano~~;
- a richiedere copia della documentazione urbanistica presso il Comune di Marsciano;
- a richiedere copia dell'Atto di matrimonio presso il Comune di Monreale;
- ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – visura catastale dei beni e relativa planimetria, oltre a planimetria vax del Catasto Terreni

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE (Punto 1 del quesito)

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel Fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza.

INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO

AMMINISTRATIVA (punto 2 del quesito)

Il Tecnico ha provveduto ad integrare la documentazione tecnica ed amministrativa dell'immobile con quanto necessario ad individuare perfettamente lo stesso e al fine di verificarne la corrispondenza urbanistica e catastale. I vari documenti acquisiti saranno elencati nei vari capitoli di competenza.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE (punto 3 del quesito)

- Iscrizione n. 6253/1379 del 17.02.2005 – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di banca Toscana SpA con sede in Firenze, e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

- trascrizione n. 20341/15607 del 2.10.2014 – per pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] Paschi di Siena S.P.A e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

- trascrizione n. 5197/3710 del 28.02.2020 – per pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Roma C.F. 14535321005 e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE,

NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI

INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (punto n.

4 del quesito)

Lo scrivente C.T.U. ha inoltrato all'amministratore pro tempore

del Condominio, Dr. Agr. Roberto Sepioni, propria richiesta (allegato n. 2) relativa alle informazioni richieste nel quesito.

Il Dr. Sepioni, con propria comunicazione (allegato n. 3) riferiva quanto segue in merito alla proprietà degli esecutati:

1. *“I millesimi di proprietà sono 100/1000;*
2. *Che Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) è pari a € 276,00 circa annui;*
3. *Che le spese condominiali ad oggi scadute e non pagate negli ultimi 2 anni (a far data dal settembre 2020 è pari a 735,24)*
4. *Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata;*
5. *Nessuna causa in corso.”.*

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (punto n. 5 del quesito)

Nulla da riferire in merito

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE INDICANDO I COSTI NECESSARI (punto n. 6 del quesito)

I vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente sono i seguenti:

- Iscrizione n. 6253/1379 del 17.02.2005 – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in [REDACTED], e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

- trascrizione n. 20341/15607 del 2.10.2014 – per pignoramento

immobiliare a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ S.P.A. e

contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ gravante sui

beni in oggetto.

- trascrizione n. 5197/3710 del 28.02.2020 – per pignoramento

immobiliare a favore di ~~SXXXXXXXXXXXX~~ S.r.l. con sede in

Roma C.F. 14535321005 e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~ gravante sui beni in oggetto.

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono i seguenti:

- imposta ipotecaria 0,50 % del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200,00

- tassa ipotecaria € 35,00

- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 7 del quesito)

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è sito all'interno dell'abitato del Comune di Marsciano, via

Bulgarelli al civico n. 5. La palazzina si eleva per 3 piani fuori

terra oltre ad un piano seminterrato con destinazione garage e dal

punto di vista strutturale presenta elementi verticali ed orizzontali

in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio intonacata e

tinteggiata, tetto a due spioventi con gronde e discendenti in

lamiera zincata. Antistante il fabbricato è presente un'area pertinenziale asfaltata, destinata a parcheggio autovetture e di accesso ai garage esclusivi. Sul fronte del fabbricato è presente una scala in calcestruzzo armato che conduce ad un ballatoio di accesso alle unità immobiliari ubicate al piano primo. Sul retro è invece presente analoga struttura di accesso ai piani superiori.

L'ingresso all'appartamento è rappresentato da un portoncino ad un'anta in legno e lo stesso si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Si riportano di seguito dettagli di finitura dell'unità:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura di diverse colorazioni;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della parete attrezzata della cucina, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia non a norma ed impianto termo-idraulico alimentato da caldaia posta all'interno della cucina;
- porte interne tamburate e rivestite in legno al naturale;
- finestre con avvolgibile in PVC;
- bagno dotato degli usuali accessori e di cabina doccia.

Alcune immagini allegate al presente elaborato sono state scattate con obiettivo grandangolare che, se consente una visione di insieme migliore di vani anche piccoli, può offrire una sensazione di vani più grandi della realtà.

Il garage presenta porta carrabile basculante in alluminio ed è accessibile direttamente dalla corte pertinenziale condominiale antistante la palazzina. Internamente il garage presenta pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura e pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura di diverse colorazioni.

CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA

INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO

CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)

L'individuazione catastale del bene ed il suo indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Tiziana Tarara.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI MARSCIANO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

_____ nata a _____ il _____, proprietà superficiaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____

_____ Comune di Marsciano, con sede in Marsciano, proprietà per l'area;

Istituto Edilizia Residenziale Pubblica Provincia di Perugia con sede in Perugia, proprietà per l'area 1000/1000;

██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni con ██████████

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

145	394	4	C/6	6	34 mq.	37 mq.	€ 89,55
-----	-----	---	-----	---	--------	--------	---------

145	394	13	A/2	3	vani 4,5	75 mq.	€ 302,13
-----	-----	----	-----	---	----------	--------	----------

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visura catastale (allegato n. 4), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 5), elaborato planimetrico scala 1:500 (allegato n. 6) e planimetria catastale dei due subalterni (allegato n. 7).

VARIAZIONI CATASTALI (punto 9 del quesito)

Non si è proceduto a variazioni o aggiornamenti della documentazione catastale in quanto non se ne è ravvisata la necessità in quanto il bene è sostanzialmente conforme alle planimetrie depositate.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO

URBANISTICO (punto 10 del quesito)

L'attuale destinazione urbanistica dell'area ove insiste il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è CA di completamento a bassa densità edilizia, come da estratto PRG che si produce (allegato n. 8).

CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO (punto 11 del quesito)

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici comunali è scaturito che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti

autorizzazioni urbanistiche tutte rilasciate dal Comune di

Marsciano:

- Concessione Edilizia n. 1065, del 7.09.1981 (allegato n. 9);
- Concessione Edilizia n. 283, del 19.05.1983, in variante alla 1065/81 (allegato n. 10);
- Licenza di Agibilità n. 143 del 27.06.1983 (allegato n. 11).

Il bene risulta essere sostanzialmente conforme alle autorizzazioni sopra indicate.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE

PIGNORATO (punto n. 12 del quesito)

Dalla documentazione acquisita dal C.T.U., risulta che alla data del pignoramento, gli immobili erano di proprietà degli esecutati in forza di atto di atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Sara Siciliano del 11.02.2005, rep. 6903/2321 (allegato n. 12) trascritto a Perugia al n. part. 3515 il 16.02.2005.

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano abitati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Si precisa che il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli odierni esecutati con compravendita stipulata ai sensi della Legge n. 560/1993 (art. 3 citato atto). Ai sensi del medesimo articolo del citato atto, trascorsi 10 anni dalla data di compravendita è fatto obbligo di trasmettere comunicazione di alienazione alla parte venditrice (ATER) la quale potrà esercitare il diritto di prelazione.

CODIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

(punto 13 del quesito)

Lo scrivente ha assunto informazioni presso il Comune di Marsciano e quindi ha formulato richiesta la Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) ove gli odierni esecutati hanno contratto matrimonio. Dalla documentazione acquisita (allegato n. 13) risulta che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] il data [REDACTED]. Nell'atto di matrimonio non risultano annotazioni e quindi gli stessi risultano essere in comunione legale dei beni.

ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE

SEPARATO (punto 14 del quesito)

Nulla da riferire in merito.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del quesito)

L'impiantistica dell'appartamento sebbene funzionante, da un'analisi visiva risulta essere stata realizzata alla data di edificazione del complesso e non più modificata. Per tale motivo con molta probabilità, sarà necessario un adeguamento per renderla conforme alle vigenti normative.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)

I beni oggetto della presente procedura consistono in un appartamento al piano primo con annesso garage al piano seminterrato. Stante la stretta complementarietà tra gli stessi e l'impossibilità tecnica di suddivisione di ciascuna porzione, si ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 17 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Marsciano e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto;

- il valore espresso tiene conto del fatto che saranno posti in vendita i diritti pro-quota di ciascun debitore, per l'intero della proprietà superficiaria;
- il valore espresso tiene debitamente conto che il diritto venduto non rappresenta la piena proprietà, ma solamente il diritto di superficie sul bene e che il bene è sottoposto, in caso di vendita, a diritto di prelazione a favore di ATER;
- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- nel valore del bene è compreso il valore delle porzioni condominiali comuni quali parcheggi esterni, locale comune seminterrato, scala esterna, ballatoio ed altro;
- i valori espressi tengono debitamente conto dell'attuale stato di manutenzione generale dell'immobile, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- il valore dell'appartamento tiene conto dei lavori di adeguamento dell'impiantistica;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

- **appartamento piano primo**

mq. 75 x €/mq. 600,00 = € 45.000,00

- **fondo piano interrato**

mq. 33 x €/mq. 300,00 = € 9.900,00

Totale lotto € **54.900,00**

Netto detrazione forfettaria per

mancanza garanzie per vizi (-15%) € **46.665,00**

Come usuale si arrotonda l'importo di cui sopra in complessivi €
46.600,00. Dicesi **Euro quarantaseimilaseicento/00.**

Per ogni ulteriore dettaglio si veda la tabella di calcolo
consistenza e stima (allegato n. 14).

PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA

PROPRIETA' (punto 18 e 19 del quesito)

L'immobile risulta pignorato per diritti di piena proprietà su
proprietà superficaria per l'intero e quindi non si ha nulla da
riferire.

**IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI (punto 20 del
quesito)**

Gli immobili risultano legittimante assentiti.

ELENCO ALLEGATI

1. PEC accettazione incarico;
2. Richiesta informazioni ad amministratore condominio;
3. Comunicazione amministratore condominio;
4. visure catastali,
5. estratto di mappa in scala 1:2000,
6. elaborato planimetrico scala 1:500,
7. planimetria catastale dei due subalterni,
8. estratto PRG;



- 9. Concessione Edilizia n. 1065, del 7.09.1981;
- 10. Concessione Edilizia n. 283, del 19.05.1983, in variante alla 1065/81;
- 11. Licenza di Agibilità n. 143 del 27.06.1983;
- 12. Atto Notaio Siciliano del 11.02.2005 rep. 6903/2321,
- 13. Documentazione anagrafe di ~~D. S. M. A.~~,
- 14. Tabella determinazione consistenza e stima;

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 12 ottobre 2020

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti



Firmato Da: ALBERTI GIOVANNI Emesso Da: NAMIRAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a9274b682cc0f6e3