# TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

**R.G.E.: 30-2023**

Esecuzione promossa da**: OMISSIS**
Debitore: **OMISSIS**

Nomina C.T.U.: udienza 11-05-2023
Termine presentazione relazione: 09-05-2024

## *CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

C.T.U. Geom. **Antonello Valentini**
Via Mario Laureti n. 47
06049 Spoleto (PG)
antonello.valentini@geopec.it

## *INDICE*

1. PREMESSE
   1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

2. QUESITI (*come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c.)*
   2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c ..... *omissis*;
   2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove..... *omissis*;
   2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ..... *omissis*;
   2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché ..... *omissis*;
   2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) ..... *omissis*;
   2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati ..... *omissis*;
   2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato ..... *omissis*;
   2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ..... *omissis*;
   2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... *omissis*;
   2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ..... *omissis*;
   2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni ..... *omissis*;
   2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato..... *omissis*;
   2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile ..... *omissis*;
   2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge ..... *omissis*;
   2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico..... *omissis*;
   2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ..... *omissis*;
   2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione ..... *omissis*;
   2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota ..... *omissis*;
   2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto. ..... *omissis*;
   2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili..... *omissis*.

3. ALLEGATI (elaborati separati)
   1. Fascicolo-i del-i lotto-i;
   2. Visure catastali aggiornate, estratti di mappa e planimetria catastale;
   3. Ispezioni RR.II. aggiornate;
   4. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vallo di Nera;
   5. Contratto di affitto per antenna;
   6. Copia nota di trascrizione.



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

## 1 - Premesse

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Alberto Cappellini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 13-07-2023 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.
Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR. II..
Con raccomanda A/R del g. 01-09-2023 si comunicava il giorno e l'ora del sopralluogo, fissato per il giorno 20-09-2023 alle ore 9,30.
Allo stesso tempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e l'accesso agli atti amministrativi all'Archivio di Stato di Spoleto e la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Vallo di Nera.

FATTI SUCCESSIVI

Il giorno 20-09-2023, all'ora stabilita, con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si effettuavano i sopralluoghi per eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili, invertendo l'ordine dei luoghi da verificare, in quanto l'immobile di Spoleto per un impegno improrogabile della conduttrice, era possibile visitarlo soltanto dopo le 10.30, pertanto si procedeva al sopralluogo degli immobili di Vallo di Nera.

## 2 - QUESITI

**2.1** Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 15/02/2023, a cura del Dott. Giampietro Galassi, notaio in Spoleto.

**2.2** Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante: la planimetria catastale è stata richiesta tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate e il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Vallo di Nera.

**2.3** Come da certificazione notarile in atti.
Dall'ispezione effettuata in data 09-05-2023, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, non risultano sugli immobili oggetto di pignoramento dalla data della certificazione notarile ulteriori trascrizioni – iscrizioni.

**2.4** Non risultano oneri condominiali. L'unità immobiliare di Spoleto è in un condominio di fatto senza amministratore.

**2.5** Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc...

**2.6** Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

**2.7** Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e formazione dei lotti.



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

| Nuovo Catasto Terreni | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto |
| **Vallo di Nera** | **19** | **37** | **Seminativo** | **3** | **98** | **€ 0,13** | **1** |
| **Vallo di Nera** | **20** | **203** | **Bosco ceduo** | **1** | **127 100** | **€ 98,46** | **2** |

| Nuovo Catasto Terreni | | | Nuovo Catasto Edilizio Urbano | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Comune | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza vani / mq / mc | Superficie catastale mq | Rendita | Lotto |
| **Spoleto** | **163** | **1933** | **Spoleto** | **163** | **1933** | **3** | **A/3** | **4** | **5** | **93** | **€ 387,34** | **3** |

Per la tipologia degli immobili e la loro ubicazione si è convenuto di procedere alla formazione di tre lotti.

## Lotto 1

Lotto composto da piccolo terreno agricolo, ubicato nel Comune di Vallo di Nera, Fraz. Geppa, adiacente alle abitazioni, accesso al lotto dai terreni limitrofi.

| **Ubicazione** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Provincia | Località / Piazza / Via | N.C. | Scala | Piano | Interno | Destinazione |
| **Vallo di Nera** | **Perugia** | **Fraz. Geppa** | | | | | **Terreno agricolo** |

CARATTERISTICHE DELL'IMMOLBILE
Terreno agricolo lievemente scosceso con alcune alberature, da adibire a orto o corte delle abitazioni limitrofe.

Individuazione catastale

| **Nuovo Catasto Terreni** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto |
| **Vallo di Nera** | **19** | **37** | **Seminativo** | **3** | **98** | **€ 0,13** | **1** |

## Lotto 2

Lotto composto da bosco ceduo di 127100 mq, di cui 100 mq sono stati dati in affitto per la realizzazione di strutture per la telefonia mobile, ubicato nel Comune di Vallo di Nera, Fraz. Geppa, tra l'agglomerato abitativo e la strada Statale 395, accesso al lotto da strada interpoderale.

| **Ubicazione** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Provincia | Località / Piazza / Via | N.C. | Scala | Piano | Interno | Destinazione |
| **Vallo di Nera** | **Perugia** | **Fraz. Geppa** | | | | | **Bosco** |

CARATTERISTICHE DELL'IMMOLBILE
Bosco ceduo sul versante collinare sud est.

| **Nuovo Catasto Terreni** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto |
| **Vallo di Nera** | **20** | **203** | **Bosco ceduo** | **1** | **127 100** | **€ 98,46** | **2** |

## Lotto 3

Lotto composto da un'unità immobiliare residenziale al piano secondo, ubicato nel Comune di Spoleto, Via Giovanni Amendola n. 6, facente parte di una palazzina costruita tra gli anni Cinquanta e gli anni Sessanta. L'accesso avviene dalla corte comune.

| **Ubicazione** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Provincia | Località / Piazza / Via | N.C. | Scala | Piano | Interno | Destinazione |
| **Spoleto** | **Perugia** | **Via Giovanni Amendola** | **6** | | **2** | | **Abitazione** |

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI
EDIFICIO
Unità immobiliare abitabile al piano secondo, composta da ingresso / corridoio, soggiorno, cucina,



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

camera, bagno, studio, ripostiglio e due terrazzi.

Caratteri generali dell'edificio

L'intero edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato, composto da 7 abitazioni di cui 4 con fondo e un garage. Accesso alle unità immobiliari tramite scala condominiale. La struttura portante è realizzata in muratura, solai in latero cemento, copertura a capanna in latero cemento con manto in tegole.

Le facciate sono tinteggiate. I canali di gronda e i discendenti sono in lamiera zincata verniciati color rame ossidato.

IMMOBILE

Abitazione

L'unità è costituita da:

- 4 Vani;
- 1 Bagno;
- 1 Ingresso / Corridoio;
- 1 Ripostiglio.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in graniglia
- pavimenti e rivestimenti del bagno in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato, esterni in legno con vetri singoli e tapparelle.
-

Impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a pellet installata dall'affittuaria;
- impianto dell'acqua calda sanitaria con caldaia a gas installata dall'affittuaria;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

**Caratteristiche dimensionali**

| Livello | Destinazione | Sup. nette mq. | Sup. lorda catastale mq. | Altezza media m. | Esposizione | Stato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Piano secondo | ingresso / corridoio | 5,62 | | 2,98 | interna | discreto |
| Piano secondo | soggiorno | 13,63 | | 2,98 | est | discreto |
| Piano secondo | ripostiglio | 8,28 | | 2,98 | est | discreto |
| Piano secondo | cucina | 11,12 | | 2,98 | interna | discreto |
| Piano secondo | bagno | 3,94 | | 2,98 | nord | discreto |
| Piano secondo | camera | 15,64 | | 2,98 | nord - ovest | discreto |
| Piano secondo | studio | 11,49 | | 2,98 | ovest | discreto |
| Piano secondo | terrazzo | 4,80 | | | est | discreto |
| Piano secondo | terrazzo | 3,80 | | | ovest | discreto |
| | sommano | **78,31** | **93,00** | | | |

Individuazione catastale

| Nuovo Catasto Terreni | | | Nuovo Catasto Edilizio Urbano | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Comune | Foglio | Particella | Sub, | Categoria | Classe | Consistenza vani / mq / mc | Superficie catastale mq | Rendita | Lotto |
| **Spoleto** | **163** | **1933** | **Spoleto** | **163** | **1933** | **3** | **A/3** | **4** | **5** | **93** | **€ 387,34** | **3** |

**2.8** A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**2.9** Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

**2.10** Lo strumento urbanistico del Comune di Spoleto individua l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione in B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo. Vincolata ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. c) e d) del Dlgs 42/2004 (bellezze panoramiche).



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a78f7ddd476614c0403c34d6

**2.11** Conformità Urbanistica

L'immobile è stato realizzato prima del 1967 da Pelagalli Flaviano, all'Archivio di Stato risultano titoli edilizi a nome di Pelagalli Flaviano, tra il 1953 e il 1955, ma non riguardano l'edificio in parola.

**2.12** Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento della titolarità, si sintetizza nello schema sottostante lo stato di possesso:

| Nuovo Catasto Terr ni | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto | Proprietà | Occupato da | Esecutato | Tipo occupazione |
| **Vallo di Nera** | **19** | **37** | **Seminativo** | **3** | **98** | **€ 0,13** | **1** | **OMISSIS** | | **OMISSIS** | |

Immobile libero

| Nuovo Catasto Terr ni | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto | Proprietà | Occupato da | Esecutato | Tipo occupazione |
| **Vallo di Nera** | **20** | **203** | **Bosco ceduo** | **1** | **127100** | **98,46** | **2** | **OMISSIS** | Porzione occupata da Infrastrutture Wireless Italiane s.p.a. | **OMISSIS** | Contratto di affitto |

Porzione di 100 mq è stata data in affitto per la realizzazione di strutture per la telefonia mobile alla [redacted] A. con contratto di anni nove, rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2 in data 20/06/2016 al n. 5354 serie 3T.

| Nuovo Cata sto Terren | | | Nuovo Catasto Edilizio Urbano | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Foglio | Particella | Comune | Foglio | Particella | Sub, | Categoria | Classe | Consistenza vani / mq / mc | Superficie catastale mq | Rendita | Lotto | Proprietà | Occupato da | Esecutato | Tipo occupazione |
| **Spoleto** | **163** | **1933** | **Spoleto** | **163** | **1933** | **3** | **A/3** | **4** | **5** | **93** | **387,34** | **3** | **OMISSIS** | **OMISSIS** | **OMISSIS** | Contratto di affitto registrato 6/02/2002 al n. 254 serie 3 |

L'immobile **OMISSIS**.

Oggi l'immobile è occupato dalla **OMISSIS**, signora di ottantanove anni, con invalidità civile del 100% da luglio 2017 per gravissimo deficit visivo con perdita del visus OD, rallentamento ideomotorio, disorientamento spaziale e deambulazione con ricerca di appoggi.

**2.13** Situazione anagrafica ditta esecutata:

OMISSIS

**2.14** Immobili occupati (Vallo di Nera F. 20 P. 203 in parte) (Spoleto F. 163 P. 1933 S. 3) - non occupati (Vallo di Nera F. 19 P. 37)



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

## 2.15 Caratteristiche impianti

| | | |
|---|---|---|
| **Lotto 1** | | |
| Nessun impianto | | |
| | | |
| **Lotto 2** | | |
| Impianti di proprietà dell'affittuario | | |
| | | |
| **Lotto 3** | | |

| Tipologia impianto | Caratteristiche | A norma / Non a norma / Da verificare |
|---|---|---|
| Elettrico | Sottotraccia - Canalizzazioni | Da verificare |
| Idrico - Sanitario | Tubazioni a filo muro | Da verificare |
| Termico | Caldaia a pellet e caldaia a gas per acqua calda sanitaria di proprietà dell'affittuario | Da verificare |
| Fognario | Tubazioni | Da verificare |

## 2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili si è ritenuto di formare **tre lotti** come di seguito individuati:

**Nuovo Catasto Terreni**

| Comune | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito dominicale | Lotto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vallo di Nera** | **19** | **37** | **Seminativo** | **3** | **98** | **€ 0,13** | **1** |
| **Vallo di Nera** | **20** | **203** | **Bosco ceduo** | **1** | **127 100** | **€ 98,46** | **2** |

**Nuovo Catasto Terreni** — **Nuovo Catasto Edilizio Urbano**

| Comune | Foglio | Particella | Comune | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza vani / mq / mc | Superficie catastale mq | Rendita | Lotto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Spoleto** | **163** | **1933** | **Spoleto** | **163** | **1933** | **3** | **A/3** | **4** | **5** | **93** | **€ 387,34** | **3** |

## 2.17 Valutazione lotti

**STIMA PER COMPARAZIONE**

Per determinare il valore di ogni lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138-98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, il Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria e i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia. Per la porzione in affitto è stato usato il criterio della capitalizzazione del reddito.



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

## *TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI*

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
- 100% Vani principali e v ani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box , garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

## Lotto 1

| **Valutazione di mercato** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio - Particella** | **Destinazione** | **Superficie mq.** | **€/mq** | **Valore** |
| **19 - 37** | Agricolo | **98** | € 15,00 | € 1 470,00 |
| | | | sommano | **€ 1 470,00** |
| | | | | |
| **Valore di mercato** | | | | **€ 1 470,00** |
| | | | | |
| **Valore di vendita giudiziaria** | | | | |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | | Percentuale | 5% | -€ 73,50 |
| | | | Sommano | € 1 396,50 |
| Quota ESECUTATO | 0,5 | | | € 698,25 |
| | | | | |
| | | | | |
| **Valore di vendita giudiziaria** | | | | **€ 600,00** |

**Valore di VENDITA del Lotto 1**
**€ 600,00 diconsi euro seicento/00.**



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

## Lotto 2

| Valutazione di mercato | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio - Particella** | **Destinazione** | **Superficie mq.** | **€/mq** | **Valore** |
| **20 - 203** | Bosco | **127 100** | € 0,15 | **€ 19 065,00** |
| | | | | |
| | | | | |
| **Affitto terreno per impianto di telecomunicazioni** | | | | |
| Canone annuo da contratto | | € 12 000,00 | | |
| | | | | |
| Spese | 25% | € 3 000,00 | | |
| | | | | |
| BF Beneficio Fondiario= Canone - Spese | | € 9 000,00 | | |
| | | | | |
| r saggio di capitalizzazione | | 7,5% | | |
| | | | | |
| **Valore = BF/r** | | **€ 120 000,00** | | **€ 120 000,00** |
| | | | sommano | **€ 139 065,00** |
| | | | | |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | | Percentuale | 10% | -€ 13 906,50 |
| | | | Sommano | € 125 158,50 |
| Quota ESECUTATO | 0,5 | | | € 62 579,25 |
| | | | | |
| **Valore di vendita giudiziaria** | | | | **€ 62 500,00** |

**Valore di VENDITA del Lotto 2**
**€ 62'500,00 diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00.**

## Lotto 3

| Valutazione di mercato | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Livello** | **Destinazione** | **Sup. lorda mq.** | **€/mq** | **Valore** |
| Piano 2 | abitazione | 93,00 | € 700,00 | € 65 100,00 |
| | | | sommano | € 65 100,00 |
| **Valore di mercato** | | | | **€ 65 100,00** |
| | | | | |
| **Valore di vendita giudiziaria** | | | | |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | | Percentuale | 10% | -€ 6 510,00 |
| | | | Sommano | € 58 590,00 |
| | | | | |
| **Valore di vendita giudiziaria** | | | | **€ 58 500,00** |

**Valore di VENDITA del Lotto 3**
**€ 58'500,00 diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00.**



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

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6

**2.18** Immobile pignorato per intero-pro-quota

Lotto 1: Immobile pignorato pro-quota;

Lotto 2: Immobile pignorato pro-quota;

Lotto 3: Immobile pignorato per intero;

**2.19** ~~Immobile pignorato per i seguenti diritti:~~

~~a) Nuda proprietà;~~
~~b) Usufrutto;~~
~~c) Altro;~~
~~Determinazione del valore del diritto pignorato:~~

**2.20** ~~Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:~~

Spoleto, 09/05/2024

L'esperto

Geom. Antonello Valentini

Firmato Da: ANTONELLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aaf9bf8a787ddd476614c0403c34d6



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