

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 90/2023

Esecuzione promossa da :

CARROZZERIA S.B.C. srl (in persona del legale rappresentante Botticchia Francesco)

Contro

MISSIS

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
LOTTO UNICO: Beni posti nel Comune di Cannara, Via Amedeo di Savoia n.23	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	Pag. 9
3.1. Iscrizioni	
3.2. Trascrizioni	
Capitolo 4: VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Pag. 9
Capitolo 5: ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI	Pag. 9
Capitolo 6: FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Pag. 10
Capitolo 7: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	Pag. 10
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	
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. 27
Capitolo 12: ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 19
Capitolo 13: STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'	Pag. 19
Capitolo 14: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA'	Pag. 20
Capitolo 15: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 20
Capitolo 16: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	Pag. 20
Capitolo 17: DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 20
Capitolo 18: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Pag. 21
18.1 Criteri di stima	
18.2 Misurazioni delle consistenze	

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. 25
Capitolo 23: ALLEGATI	Pag. 25

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

Con proprio provvedimento del 30 novembre 2023 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 10 gennaio 2024.

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. 90/2023, promossa da CARROZZERIA S.C.B. srl (nella persona del legale rappresentante Francesco Botticchia) contro _____, 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) alleggi, 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

18) *determini il valore dell'immobile, 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 e l'elaborato planimetrico ivi presenti.

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 31 gennaio 2024. In tale occasione, in presenza dell'IVG non veniva segnalata alcuna presenza, nonostante i tentativi al campanello per entrare. Veniva di conseguenza fissato un accesso forzoso in data 26 febbraio 2024 ed alla presenza della parte esecutata veniva effettuato il rilievo di tutti i locali interessati, acquisendo la documentazione fotografica.

Successivamente presso l'ufficio urbanistica di Cannara, veniva richiesto l'accesso agli atti sull'unità immobiliare 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 Cannara, è stato acquisito il certificato di estratto di matrimonio della parte esecutata.

E' stato poi acquisito il titolo di provenienza presso lo studio del notaio Leonardo Lupidi in Foligno e 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 perizia.

LOTTO UNICO

Bene posto nel Comune di Cannara, Via Amedeo di Savoia n.23

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 - Visura ipotecaria aggiornata 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 - Visura attuale e storica della proprietà oggetto di pignoramento*), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 2 - Planimetrie catastali con elaborato planimetrico ed elenco subalterni*) e l'estratto di mappa della zona (*Allegato 6 Estratto di mappa*).

Presso il settore urbanistica del Comune di Cannara, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Allegato 8 - Documentazione urbanistica - Concessione edilizia n. 113 del 31.12.1977*).

Ha quindi acquisito presso l'ufficio del notaio Leonardo Lupidi, l'atto di provenienza con cui la parte eseguita è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 4 - Atto compravendita n. 7684 del 29.07.2022*).

Infine presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cannara ha acquisito l'estratto per riassunto di matrimonio della parte eseguita, come meglio indicato al capitolo 14 (*Allegato 9 - Estratto per riassunto matrimonio*).

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:

Non sono state rinvenute iscrizioni per i beni in oggetto di esecuzione.

3.2 Trascrizioni:

Atto di compravendita (atto di provenienza): Atto notarile pubblico di "compravendita" stipulato dal notaio Leonardo Lupidi di Foligno il 29/07/2022 Rep. 7684, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 17374 e Registro Generale n. 24415 avvenuta il 09/08/2022 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, con cui il [redacted] entrava in possesso del bene oggetto del pignoramento, acquisendo la proprietà dalla Sig.ra Filippucci Elisabetta (Allegato 4 - Atto provenienza n. 7684 del 29.07.2022).

Verbale di pignoramento immobiliare: Emesso dal Tribunale di Spoleto il 03/08/2023, Rep. 15972 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 22352 e al Registro particolare n. 15972 a favore di "Carrozzeria S.C.B. srl." con sede in Cannara (PG), contro il [redacted]

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del [redacted] sul bene oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 20 particelle 425 sub 28)

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

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

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

Sul bene oggetto di esecuzione non risultano esserci diritti demaniali o usi civici.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una porzione di fabbricato "cielo-terra" che si trova nel centro storico del Comune di Cannara, raggiungibile dalla SP410 di Cannara che circonvalla la città, con accesso unico da Via Amedeo di Savoia n.23. Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su 4 livelli ad uso abitativo, con locali accessori ad uso fondi con corte privata interna al piano terra, e locali ad uso soffitte al piano terzo.

LOTTO UNICO

Descrizione unità immobiliare ad uso abitazione (piani primo-secondo)

Annessi uso fondo al piano terra e locali uso soffitta al piano terzo

Come si evince dalle planimetrie rilevate (*Allegato 3 - Planimetrie Rilevate*) e dalla documentazione fotografica (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.1 alla n.6*), l'unità immobiliare ha l'accesso su Via Amedeo di Savoia al n.23 (e non al 19 come segnalato nell'atto di pignoramento e meglio indicato nel capitolo successivo), e gli affacci prospicienti su Viale Roma.

Piano Terra (Annessi): Con accesso diretto da Via Amedeo di Savoia n.23, attraverso un corridoio di ingresso è possibile l'accesso ad un fondo a sinistra e ad un altro a destra accanto alla scala di accesso ai piani superiori (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.15 alla n.17*); di fronte invece c'è l'accesso ad un corte interna privata che collega ad un ulteriore fondo situato sotto la parte abitativa sovrastante. (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.7 alla n.14*).

Piano Primo-Secondo (Abitazione): Vi si accede come detto dalla scala interna, e al piano primo si trova la zona giorno con ingresso in un vano ad uso soggiorno collegato ad una sala da pranzo con piccolo angolo cottura prospiciente la corte interna. (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.18 alla n.23*).

Sempre riprendendo la scala interna si entra nella zona notte con altre due stanze principali ad uso camera e con piccolo bagno di servizio realizzato a sbalzo sull'area di corte.

Inoltre attraverso un piccola rampa di scale si accede ad un locale ad uso disimpegno che immette in un altro bagno. (Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.24 alla n.28). Il locale disimpegno è necessario per raggiungere l'ultimo piano.

Piano Terzo (Soffitta): Dal disimpegno attraverso una scala interna si arriva all'ultimo piano a destinazione soffitta con due locali principali da cui si ha accesso al terrazzo (al momento non visitabile in quanto l'accesso era ostruito) (Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.29 alla n.33).

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)

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 ai piani primo e secondo con annessi ad uso fondo al piano terra con corte interna e locali ad uso soffitta al piano terzo

Piano Terra – Locali annessi a destinazione fondo - Superficie lorda Mq. 84,20					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
1 – Ingresso	26,75	19,80	3,30	1	26,75
2 – Fondo	24,50	14,25	2,80	0,25	6,12
3 – Fondo	8,95	5,15	3,30	0,25	2,24
4 – Fondo	24,00	13,50	1,78	0,25	6,00
Totale Sup.	84,20 mq	52,70 mq		Tot. Sup. Par	41,11 mq
5 – Corte	7,75 mq			0,1	0,78 mq
Totale superficie parametrata					41,89 mq

Piano Primo – Abitazione - Superficie lorda Mq. 33,15					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
6 - Soggiorno	17,50	10,80	2,83	1	17,50
7 - Sala da pranzo	11,20	6,00	2,35	1	11,20
8 - Angolo cottura	4,45	1,90	2,50	1	4,45
Totale Sup.	33,15 mq	18,70 mq		Tot. Sup. Par	33,15 mq
9 – Vano scale*	28,00 mq	19,95	2,60	0,25	7,00
Totale superficie parametrata					40,15 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					
*il vano scala è conteggiato una volta in questo piano e compreso nella superficie lorda generale					

Piano Secondo – Abitazione - Superficie lorda Mq. 53,75					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
10 - Camera	20,25	13,55	2,75	1	20,25
11 - Camera	14,75	9,70	2,95	1	14,75
12 - Wc	3,00	2,15	2,30	1	3,00
13 - Disimpegno	10,20	6,40	2,55	1	10,20
14 - Bagno	5,55	3,65	2,55	1	5,55
Totale Sup.	53,75 mq	35,45 mq		Tot. Sup. Par	53,75 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					
*il vano scala è conteggiato una volta in questo piano e compreso nella superficie lorda generale					

Piano Terzo – Soffitta - Superficie lorda Mq. 54,05					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
15 - Soffitta	20,55	24,60	2,15	0,2	4,11
16 - Soffitta	33,50	14,20	1,85	0,2	6,70
Totale Sup.	54,05 mq	38,80 mq		Tot. Sup. Par	10,81 mq
17 - Terrazzo		11,35		0,2	2,27 mq
Totale superficie parametrata					12,08 mq

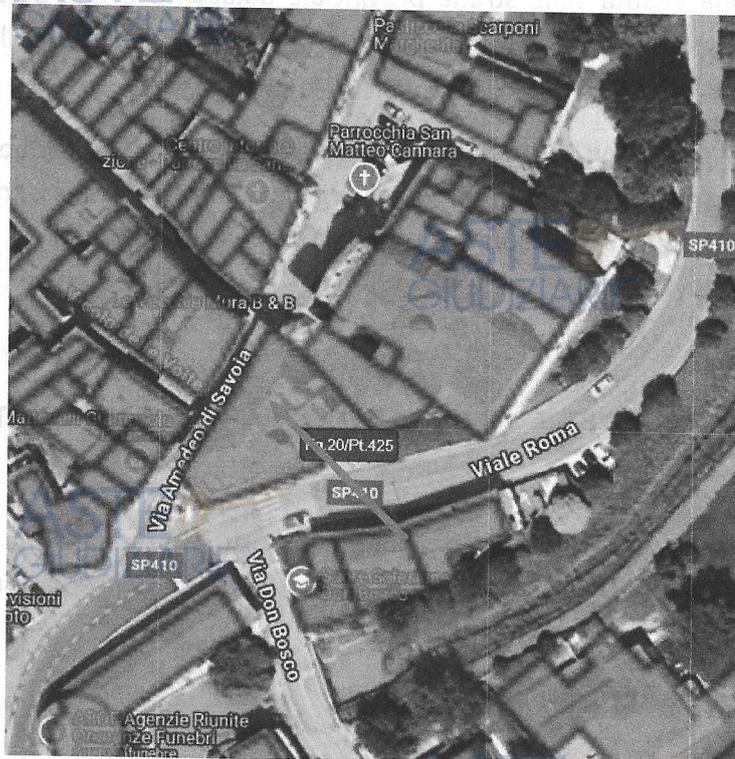
Totale superficie lorda = Mq (84,20+7,75+33,15+28,00+53,75+54,05)= 260,90 Mq

Totale superficie netta = Mq (52,70+18,70+19,95+35,45+38,80+11,35)= 176,95 Mq

Totale superficie parametrata : Mq (41,89+ 40,15+53,75+12,08) = 147,87 Mq

7.2 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano in Via Amedeo di Savoia n.23, nel Comune di Cannara, nel centro storico della città.



Caratteristiche zona: La zona su cui sorge il fabbricato è situata nel centro storico del Comune di Cannara, prevalentemente ad uso residenziale.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, e come descritto al capitolo precedente l'ingresso è unico ed è situato su Via Amedeo di Savoia.

Confini: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una porzione di fabbricato cielo-terra che si affaccia prevalentemente su Viale Roma nel lato principale ed in adiacenza ad altri fabbricati per abitazione sulle parti laterali. E' dotata di una corte interna che confina su 3 lati con la proprietà e su un lato con altra proprietà in adiacenza.

Principali collegamenti pubblici: La località è servita dai mezzi pubblici del Comune di Cannara, raggiungibili all'esterno del centro storico, nella circoscrizione.

Principali servizi offerti dalla zona: Nella località ci sono banche ed uffici postali, bar e farmacie, posti a poca distanza.

7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: Il fabbricato in oggetto ha il suo affaccio prevalente su viale Roma da cui è possibile avere una veduta sulla strada provinciale adiacente e una parziale del panorama, in particolare dal piano secondo. Gli altri affacci sono esclusivamente sull'area di corte interna privata, ragion per cui, non si segnalano visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Da accertamenti urbanistici il fabbricato di recente non è stato oggetto di ristrutturazioni interne; i locali principali, a parte qualche traccia di umidità visibile anche nell'allegata documentazione fotografica, hanno condizioni di manutenzione tra il sufficiente e il buono.

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 sufficiente e il buono.

7.4.1 Caratteristiche strutturali

Solai: I solai, ad ogni impalcato, sono in prevalenza in legno.

Strutture portanti e verticali: La struttura portante è costituita in prevalenza da muratura in pietra locale. La struttura in elevazione è costituita da muratura a tessitura irregolare in mattoni e pietra.

Copertura: Si sviluppa su due falde, ed è realizzata in travetti in legno, tavelle con sovrastante manto in coppi;

Opere di finitura esterne: Le facciate sono risultano intonacate; i canali di gronda e pluviali sono in acciaio.

7.4.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni: in prevalenza infissi di porte e finestre in legno e doppio vetro;

Tramezzature interne: Tramezzi con laterizi forati a sei fori posti in taglio;

Pavimentazione: pavimentazione in piastrelle di ceramica nei locali principali;

Rivestimenti: I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono realizzati in maioliche;

Porte d'ingresso principali: Portone in legno;

Pareti esterne: Murature in pietra e mattoni, intonacata;

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 07.07.2023 sono stati pignorati i seguenti beni di proprietà esclusiva (1/1) del _____ distinti al catasto fabbricati di Cannara nel modo seguente:

Catasto urbano

- Appartamento in Via Amedeo di Savoia n.19 e censito al Catasto Urbano del Comune di Cannara al Foglio 20 particella 425 subalterno 28, categoria A/3 classe 2, P. T-1-2-3, vani 6 mq 164, rendita € 303,68;

Si segnala che al momento del sopralluogo è stato riscontrato che il civico corretto risulta essere il "23" rispetto alle attuali visure catastali.

Non vengono segnalate altre difformità a livello di pignoramento.

Alla luce di quanto detto, per una migliore definizione dei beni oggetto del pignoramento, con l'ausilio della "visura" in allegato (*Allegato 1 -Visura attuale catastale e storica della proprietà oggetto di pignoramento*), si può sintetizzare che **i beni del lotto oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà di 1/1 del _____, di un'unità immobiliari, posta su 4 livelli**, e distinta catastalmente nel modo seguente:

Catasto urbano Cannara:

Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
A	20	425	28	Via Amedeo Savoia 23	A/3	2	6 vani	€ 303,68

9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie rilevate al sopralluogo (*Allegato 3 – Planimetrie rilevate*), e le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agazia delle Entrate (*Allegato n. 2 – Planimetrie catastali con elaborato planimetrico*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Cannara sull'unità immobiliare (*Allegato 8 - Documentazione urbanistica - Concessione edilizia n. 113 del 31.12.1977*) 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 in prossimità dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è venuto in possesso dell'unità immobiliare nel 2022.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cannara è stato rinvenuto un titolo riferito al 1977 per modifiche del prospetto esterno con la richiesta di inserimento di balconi e scale, di cui si parlerà al capitolo 12 più dettagliatamente. Tali modifiche non hanno incidenza sulle planimetrie dell'unità immobiliare, per cui la redazione della planimetria catastale è stata redatta per l'atto di compravendita con cui la parte eseguita è entrata in possesso del bene.

L'immobile non è stato di facile rilevazione, per cui nell'elaborato prodotto potranno riscontrarsi delle piccole difformità. **Ma come si può notare ci sono delle differenze grafiche rispetto alla planimetria presente nella banca dati del catasto, ma non tali da giustificare una variazione.**

10. AGGIORNAMENTO CATASTALE

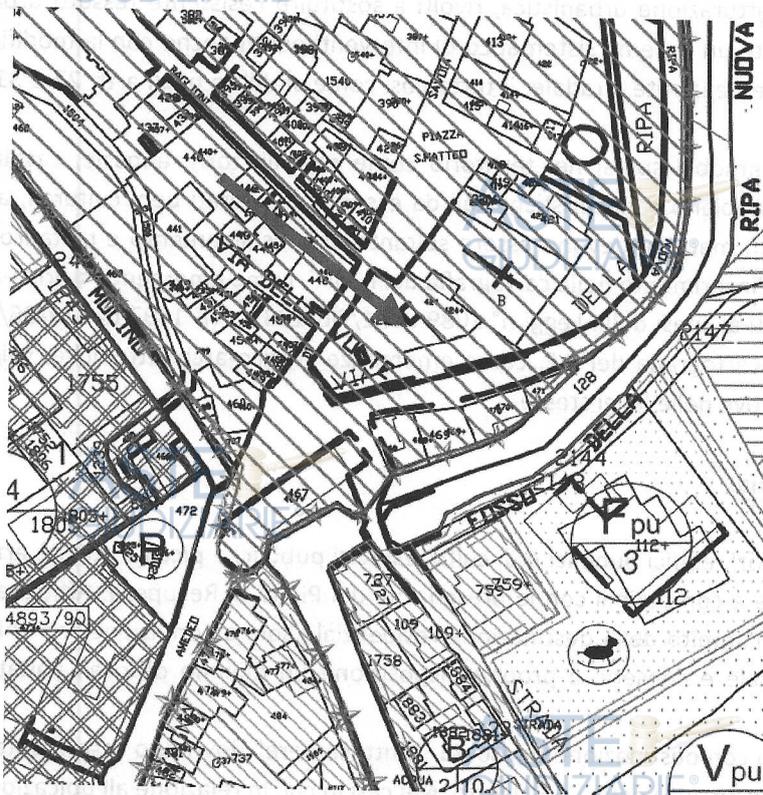
Per ovviare alle difformità riscontrate (non sostanziali) si può effettuare una variazione catastale sull'unità immobiliare ma esclusivamente per correzione della planimetria.

Costo di euro 300 (di cui 70 di diritti catastali) in quanto gestibili come errori grafici.

Ma come detto, può essere omessa.

11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Come si evince dalla freccia azzurra, il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in zona “A”, Agglomerati urbani di particolare interesse storico artistico e ambientale, del Piano di Fabbricazione di Cannara approvato nel 2020



Le norme tecniche di attuazione (N.T.A) dell'attuale piano di fabbricazione, sono riportate all'interno degli art. 81 e 82 che si riportano di seguito:

Art. 81 - Caratteri edilizi delle zone fabbricabili. Il rispetto dei caratteri edilizi propri delle singole zone fabbricabili è obbligatorio per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le modifiche e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, così come di seguito specificato nel presente Regolamento Edilizio con riferimento alle zone omogenee ed ai rispettivi comparti individuati nella cartografia del P.F.

Art. 82 - ZONA A.

L'attività urbanistica ed edilizia in tali aree sarà regolata da piani particolareggiati esecutivi o da piani di recupero.

Fino all'attuazione di questi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Con l'attuazione dei piani particolareggiati esecutivi o dei piani di recupero sono inoltre consentiti:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia, volti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, il tutto così come stabilito negli artt. 27 e 31 della Legge n° 457 del 5/08/1978.

Gli interventi sugli immobili sparsi nel territorio come castelli, torri, abbazie, casolari tipici, qualora a giudizio del comune abbiano caratteristiche tali da essere considerati beni culturali, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, devono essere soltanto di consolidamento e restauro. L'Amministrazione Comunale ne curerà l'inserimento nella cartografia del P. di F. come emergenze storico-architettoniche. Per gli edifici notificati ai sensi delle Leggi n° 1089 del 1/06/1939 e n° 1497 del 29/06/1939, nonché quelli già individuati, nella cartografia del P.F. come emergenze storico-architettoniche, valgono le disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

2) Destinazione edilizia.

Abitazioni, uffici, negozi, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici e piccole attività artigianali, purché non rumorose né moleste e compatibili con le prescrizioni del Piano di Recupero. Affittacamere (detta attività rimane confinata nell'ambito della destinazione residenziale solo a condizione che chi "ha titolo" abbia la residenza nell'immobile e conservi a propria disposizione un minimo di locali abitativi quali, soggiorno, camera e cucina)."

Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extra-alberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla Legge Regionale n.8 del 14/03/1994.

3) Densità edilizia.

Per ciò che concerne la densità edilizia e fondiaria, le altezze, le distanze tra i fabbricati e dalle strade, vale quanto stabilito dal D.M. 2/04/1968 e comunque quanto prescritto nei piani di recupero.

Le opere di cui all'art.2 della legge n°13/89 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento edilizio, anche nei cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o d'uso comune a più fabbricati. Inoltre si potrà derogare sulle altezze previste dai piani attuativi vigenti per i centri storici, al fine di tener conto degli extra-corsa dei vani ascensori. Resta fermo il potere dell'Ufficio Tecnico Comunale di precludere dimensioni e/o forma dei vani ascensori che possano pregiudicare un corretto assetto urbanistico e viario della zona o anche, che possano turbare le caratteristiche funzionali e/o ambientali.

Gli interventi di cui alla legge 13/89 riguardanti gli edifici vincolati, dovranno valutare la possibilità di realizzazione nonché le modalità di attuazione, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e acquisendo il parere dell'Ente competente per legge

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 Cannara a nome dei precedenti proprietari, sulla base dello studio effettuato e di cui si relazionerà nel prossimo capitolo, l'unica pratica edilizia riscontrata sull'immobile è la **concessione edilizia n. 113 del 31.12.1977**, con la quale la proprietaria di allora, Sig.ra Filippucci Elisabetta richiedeva delle modifiche da apportare al prospetto su Viale Roma, consistenti nella realizzazione di due balconi al piano secondo, come da disegno allegato. (Allegato 8 - Documentazione urbanistica - Concessione edilizia n. 113 del 31.12.1977)

Come però si può notare dall'allegata documentazione fotografica, nelle foto di tale prospetto (Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto n. 1-2-3), oltre a non riscontrare l'esistenza dei balconi oggetto di concessione, è stata rimossa anche la piccola scala che dava accesso al locale uso "sala pranzo" (Allegato 3 – Planimetrie rilevate vano "7").

Di conseguenza, come è stata riportato anche sull'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso del bene oggetto di esecuzione, sulla menzioni urbanistiche ed agibilità all'articolo 10, **l'immobile si può classificare internamente come ante 1967, sprovvisto di certificato di agibilità. 10** (Allegato 4 - Atto compravendita n. 7684 del 29.07.2022)

E' stato chiarito con il comune che ad oggi bisognerà procedere ad una nuova richiesta per l'installazione dei balconi esterni ed il ripristino della scala esterna di accesso, valutando la fattibilità della pratica in quanto trattasi di bene ubicato nel centro storico.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è attualmente censita come abitazione, e risulta di proprietà per la quota di 1/1, del Signor _____ cod. fisc.: I _____ la quale ha acquisito le unità oggetto di esecuzione con atto di compravendita del notaio Leonardo Lupidi Rep. 7684 del 29.07.2022, dalla Sig.ra FILIPPUCCI ELISABETTA, nata a CANNARA (PG) il 21/02/1930.

Alla Signora FILIPPUCCI ELISABETTA l'immobile è pervenuto in primis a seguito di successione legittima di FILIPPUCCI RUFINO, nato a Cannara il 04.07.1896 e deceduto il 19.02.1969 con denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Assisi e registrata il 26.04.1969 al n. 96 vol. 120;

Poi con successivo atto di divisione del notaio Marcello Grifi in data 08.01.1977 Rep. 8374, registrato a Foligno in data 27.01.1977 al n. 314 con cui la Sig.ra FILIPPUCCI ELISABETTA si assegnava la proprietà, gravata dall'usufrutto exorio di Fani Assunta nata a Cannara il 26.09.1896, usufrutto che si è consolidato alla data del 14.03.1978, con il decesso.

14. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cannara, è stato rinvenuto l'estratto di matrimonio della parte eseguita, c (Allegato 9 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

15. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'immobile è di proprietà della parte eseguita e dalla stessa utilizzato e non vengono segnalati contratti di affitto registrati.

16 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano essere presenti e funzionanti.

Data la loro vetustà, non risultano essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, per cui ai fini della richiesta del certificato di agibilità si dovrà procedere allo loro rispondenza attraverso un tecnico abilitato, o metterli a norma e certificarli.

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 come si può dedurre dalla particolare conformazione su più livelli e dal solo ingresso che l'unità immobiliare possiede, lo stesso è collegato in maniera vincolante dalla sua scala interna che accede a più livelli alla zona giorno (primo piano) e alla zona notte (secondo piano), oltre ai vani accessori.

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 similari a quelle in oggetto.

Tutt’al più per il fatto che i listini immobiliari del Comune di Cannara non sono presenti, viene di conseguenza eseguito il confronto con dei listini presenti nei comuni limitrofi, 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 principalmente ad un unità immobiliare a destinazione abitativa su quattro livelli, con locali annessi e pertinenze, 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) 25% fondi;
- d) 20% terrazzi
- e) 10% corti esterne;
- f) 20% soffitte;

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

Gli stessi parametri sono stati poi ulteriormente modificati per le altezze dei vani presenti ed il loro specifico utilizzo, così come esposti 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 3° trimestre 2024; "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".

Dato che, come detto al precedente paragrafo 17.1, i listini immobiliari del Comune di Cannara non sono presenti, di conseguenza sono stati presi in esame dei listini presenti nei comuni limitrofi, per accertare la veridicità dei prezzi praticati recentemente per le compravendite del luogo. Si è fatto quindi riferimento a Bettona (comune confinante), e per beni posti nella zona "centrale" (Allegato n. 10 – Listino immobiliare 3° trimestre 2024 Bettona).

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 2024, dove è stato possibile fare un riscontro per Cannara (Allegato n. 11 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Cannara)

18.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quanto esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchio 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 “centrale” 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/sufficienti condizioni di manutenzione nei locali principali nonostante la vetustà degli interventi.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, l’immobile è da classificare come abitabile e si ritiene che il prezzo più giusto da applicare sia di € 600 al mq.

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrize 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
A	P.T-1-2-3: Abitazione con corte interna ed annessi (fondi,soffitte)	260,90	147,87	600	88.722,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

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 € 88.722,00 = € 75.413,70

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

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

LOTTO UNICO: € 75.500 (Settantacinquemilacinquecento/00)

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

20. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà.

21. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

L'unità immobiliare del lotto non presenta 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** - Allegato 1 - Visura attuale e storica catastale proprietà oggetto di pignoramento;
- 2) **Allegato 2** - Planimetrie catastali con elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 3) **Allegato 3** - Planimetrie rilevate;
- 4) **Allegato 4** - Atto provenienza compravendita Rep. 7684 del 29.07.2022;
- 5) **Allegato 5** - Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile;
- 6) **Allegato 6** - Estratto di mappa;
- 7) **Allegato 7** - Documentazione fotografica;
- 8) **Allegato 8** - Documentazione urbanistica - Concessione edilizia n. 113 del 31.12.1977;
- 9) **Allegato 9** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 10) **Allegato 10** - Listino immobiliare Umbria - Bettona - 3 trimestre 2024;
- 11) **Allegato 11** - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate 1° semestre 2024 Cannara;

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

Spoletto, 30.01.2025

IL CTU

Geom. Scatolini Marco

