

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Dott. Ing. Luca Tonti

Esecuzione immobiliare n. 95 /2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

OMISSIS [redacted] da:

1

[redacted] OMISSIS
[redacted] OMISSIS

contro:

[redacted] OMISSIS

Foligno, lì 10/04/2025

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014.

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

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 95/2024 R.G. con Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C. del 04/10/2024.

L'incarico è stato conferito con l'accettazione del deposito di Giuramento del sottoscritto da parte della Cancelleria avvenuto in data 08/10/2024, senza adozione di ulteriori provvedimenti da parte del G.E., in quanto la dichiarazione è pervenuta entro il termine indicato nel Provvedimento di Nomina (vale a dire entro il 20/11/2024).

Nell'Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C., la S.V. poneva al tecnico i seguenti quesiti:

“ L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 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, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque*

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

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

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 insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire 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;
 - 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;
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. alleghi, 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, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando 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

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY Cell. +39 347.9369014

(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 tra libero mercato e vendite coattive;

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

- a. 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 consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b. 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”.

5

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima “entro e non oltre 150 giorni dal termine suindicato entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico”; fissava, quindi, per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 19.06.2025, differenziandola tra ex art. 569 c.p.c., ovvero ex art. 600 c.p.c.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dest. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014

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

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 08/08/2024 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 02/12/2024 si è provveduto ad estrapolare le visure planimetriche, mentre in data 14/03/2025 sono state estratte le visure storiche per immobile; entrambi i documenti sono stati desunti dal Catasto Fabbricati di Perugia tramite il sistema telematico dell'Agenzia del Territorio (Sister).

In data 04/12/2024 lo scrivente ha trasmesso comunicazione scritta all'esecutato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, per effettuare un primo accesso all'immobile in epigrafe, fissando, in maniera congiunta con l'incaricato IVG di Perugia, per lunedì 13 gennaio 2025 ore 14:30.

6

In data 02/01/2025 lo scrivente ha ricevuto comunicazione scritta dall'esecutato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento (ritirata dal CTU presso l'Ufficio Postale di Foligno in data 10/01/2025), con richiesta di rinvio dell'appuntamento del 13 gennaio 2025 a dopo il 16 febbraio 2025 in quanto *"impegnato a partecipare ad una serie di mostre di antiquariato nel nord Italia"*.

Confrontatosi preliminarmente con l'incaricato IVG di Perugia, il CTU decideva di rinviare le operazioni di primo sopralluogo al 17 febbraio 2025 ore 9:30; tale disposizione è stata formalizzata dallo scrivente tramite comunicazione scritta dall'esecutato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

In data 15/01/2025 lo scrivente CTU provvedeva ad inoltrare, presso il Comune di Cannara (PG) Ufficio Urbanistica e Edilizia, istanza di accesso agli atti amministrativi mezzo posta elettronica certificata, giusto protocollo n. 406 del 16/01/2025, al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In data 17/02/2025 è stato compiuto l'accesso con esito positivo, come risulta dal "1° Verbale digitalizzato sul posto con l'ausilio di sistemi informatizzati" sottoscritto dai presenti.

Il CTU, eseguendo l'accesso all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, riscontrò la totale assenza di persone ed ebbe modo di valutare lo stato esterno e interno dei luoghi.

Fu eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 10/03/2025 si procedeva all'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cannara (PG) reperendo la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria disponibile in archivio, al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cannara (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
20	1805	5	C/1	3	99 mq	Tot.: 108 mq	1.175,97 euro
Indirizzo: ██████████ <i>omissis</i>							

e risultano intestati nel seguente modo:

██████████ <i>omissis</i>
██████████ <i>omissis</i>
Diritto di: Proprietà per 1/1

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
 e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
 Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 95/2024 risultano pervenuti all'esecutato mediante Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Galletti Marco con sede in Perugia del 29/04/2004 repertorio n. 13994/2269 e trascritto in data 14/05/2004 al numero di registro generale 15517 e numero di registro particolare 9778 da Bini & Sportoloni S.n.c. con sede in Cannara (PG) C.F. 02399090543 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cannara (PG) di cui alla procedura.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile rilasciata in data 08/08/2024 dal Dott. Vincenzo Calderini, alla data del 08/08/2024, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile identificato al NCEU del Comune di Cannara (PG) Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5:

1. IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Atto Notaio Grifi Marcello del 17 ottobre 2007 repertorio n. 59423/18048 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19 ottobre 2007 al numero generale 34738 e al numero particolare 9337 a favore di **OMISSIS**

con sede in Fabriano (AN) C.F. 00077790426, domicilio ipotecario eletto in Fabriano Via Don Riganelli N.ro 36, per capitale di € 170.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 340.000,00, durata 2 anni, a carico di **OMISSIS**

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 sito nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura.

2. IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

atto Notaio Grifi Marcello del 14 luglio 2008 repertorio n. 59827/18345 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21 luglio 2008 al numero generale 21177 e al numero particolare 4884 a favore di **OMISSIS**

con sede in Fabriano (AN) C.F. 00077790426, domicilio ipotecario eletto in Fabriano Via Don Riganelli N. 36, per capitale di € 170.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 340.000,00, durata 10 anni, a carico di **OMISSIS**

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 sito nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura.

3. **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99** atto Equitalia Perugia S.p.a. di Foligno (PG) del 3 settembre 2009 repertorio n. 62364 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 settembre 2009 al numero generale 24316 e al numero particolare 5334 a favore di Equitalia Perugia Spa con sede in Foligno (PG) C.F. 01752500544, domicilio ipotecario eletto in Via Daniele Manin 22, per capitale di € 528.650,10 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.057.300,20, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 97 Subalterno 2 siti nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura e altro bene.

4. **IPOTECA LEGALE (300) IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 602/73 D.LGS. 46/99** atto Equitalia Umbria S.p.a. di Foligno (PG) del 26 ottobre 2010 repertorio n. 67322 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 3 novembre 2010 al numero generale 29020 e al numero particolare 6436 a favore di Equitalia Umbria S.p.a. con sede in Foligno (PG) C.F. 01752500544, domicilio ipotecario eletto in Via Daniele Manin 22, per capitale di € 119.994,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 239.989,12, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 97 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 221 Particella 98 Subalterno 22 siti nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura e altro bene, ed a carico di

5. **IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99** atto Equitalia Centro S.p.a. di Firenze (PG) del 17 novembre 2014 repertorio n. 8075799 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19 novembre 2014 al numero generale 23925 e al

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



numero particolare 3286 a favore di Equitalia Centro Spa con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Viale Giacomo Matteotti 16, per capitale di € 376.294,52 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 752.589,04, a carico di

OMISSIS

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 98 Subalterno 22, riportato in NCEU a Foglio 221 Particella 97 Subalterno 2 siti nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura e altri beni, ed a carico

OMISSIS

OMISSIS

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 221 Particella 433 non oggetto della procedura.

6. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 6 luglio 2024 repertorio n. 1248 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 agosto 2024 al numero generale 23158 e al numero particolare 17243 a favore di
- OMISSIS
- con sede in Napoli C.F. 05828330638 a carico di
- OMISSIS
- OMISSIS
- i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 sito nel Comune di Cannara (PG) oggetto della procedura.

10

Da un successivo esame aggiornato al 10/04/2025, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T 317009, non sono risultate, nel ventennio, ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.

ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale in parte recuperata telematicamente in data 02/12/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, in parte presente nel Fascicolo Telematico relativo alla procedura in oggetto, nello specifico:

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Visura storica per immobile al 23/08/2024 presente nel Fascicolo Telematico relativo alla procedura in oggetto per l'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Cannara (PG) al Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 (negozio piano terra);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/12/2024 per l'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Cannara (PG) al Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 (negozio piano terra);
- Estratto di mappa al 23/08/2024 presente nel Fascicolo Telematico relativo alla procedura in oggetto di cui al catasto terreni del Comune di Cannara (PG) al Foglio 20, Particella 1805;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Cannara (PG) in data 10/03/2025, nello specifico:

- Richiesta "Certificato di Agibilità" ai sensi dell'artt. 29 e 30 L.R. 18/02/2004 n° 1 presentata in data 31/03/2006 con prot. n. 03673 relativamente all'immobile sito in Via G. Reverberi di cui al Permesso di Costruire n. 00008 del 13/02/2004 e precedente Concessione Edilizia n. 03 del 01/02/2002, presentata da **OMISSIS** per gli interventi realizzati di "Realizzazione fabbricato ad uso commerciale/direzionale" identificato catastalmente al Foglio 20 Mappali 1805 Sub. 5.

- Permesso di Costruire n° 8 del 13/02/2004 (art. 10 del DPR. 6 giugno 2001 n. 380) protocollo n° 9141, Pratica Edilizia n° 136 anno 2003 relativamente all'immobile sito in Via G. Reverberi, presentata da **OMISSIS** residenti in Via S. Pertini, n. 5 - Cannara (PG), C.F. 02399090543 per l'esecuzione dei lavori di "Completamento e modifica alla Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.2002 per modifiche interne e dei prospetti di edificio commerciale-direzionale" sull'area identificata catastalmente al Nuovo Catasto Terreni Foglio 20 Particella 1747, 1751.

- Concessione Edilizia n° 3 del 01/02/2002 protocollo n° 3919, Pratica Edilizia n° 62 anno 2001 relativamente all'immobile sito in Via G. Reverberi, presentata da **OMISSIS** residenti in Via S. Pertini, n. 5 - Cannara (PG), C.F. 02399090543 per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale-direzionale" sull'area identificata catastalmente al Nuovo Catasto Terreni Foglio 20 Particella 1747, 1751.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Trovati Cell. +39 347.9369014

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

Tutto ciò premesso, si segnala che **SONO STATE RISCONTRATE difformità catastali e edilizio-urbanistiche** tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito, in particolare:

DIFFORMITA' CATASTALI:

- a. N.C.E.U. Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 (negozio piano terra)

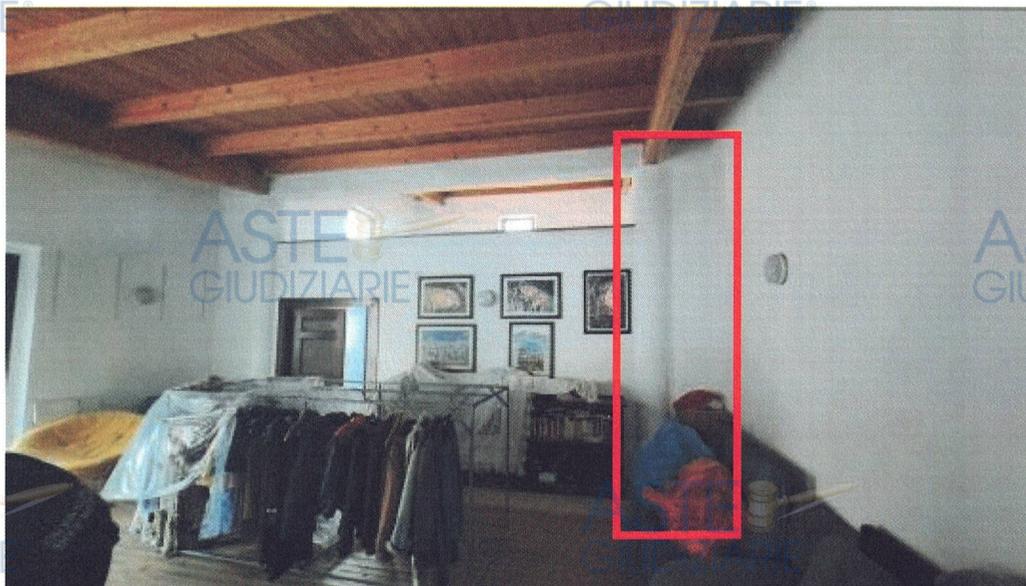
Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, lato ovest, presente nel locale ad uso "negozio":



Individuazione difformità

Stralcio planimetria catastale





(1) Negozio, vista dall'interno



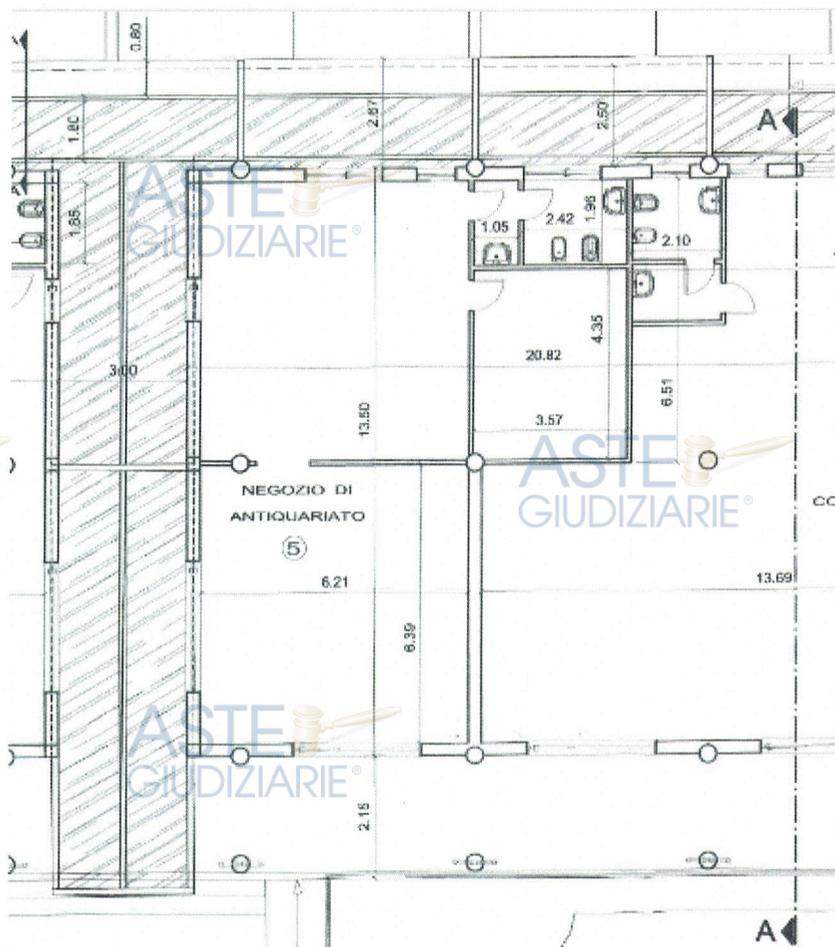
(2) Negozio, vista dall'interno - lato opposto

Confrontando la planimetria catastale depositata in banca dati presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 17/02/2025, si esprime un giudizio di **NON CONFORMITA'** catastale.

DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Il Permesso di Costruire n° 8 del 13/02/2004 protocollo n° 9141, Pratica Edilizia n° 136 anno 2003 per l'esecuzione dei lavori di "Completamento e modifica alla Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.2002 per modifiche interne e dei prospetti di edificio commerciale-direzionale" rappresenta, in ordine temporale, il titolo da prendere a riferimento per verificare la sussistenza o meno della conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Confrontando la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio succitato con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 17/02/2025, si esprime un giudizio di **NON CONFORMITA'** edilizia-urbanistica; difatti, le stesse difformità rilevate nel corso dell'analisi catastale, si sono riscontrate anche nell'analisi edilizio-urbanistica.



Stralcio "TAV. 1 -Realizzazione di edificio ad uso commerciale *VARIANTE* -Pianta piano terra"
di cui al "Permesso di Costruire n° 8 del 13/02/2004"

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

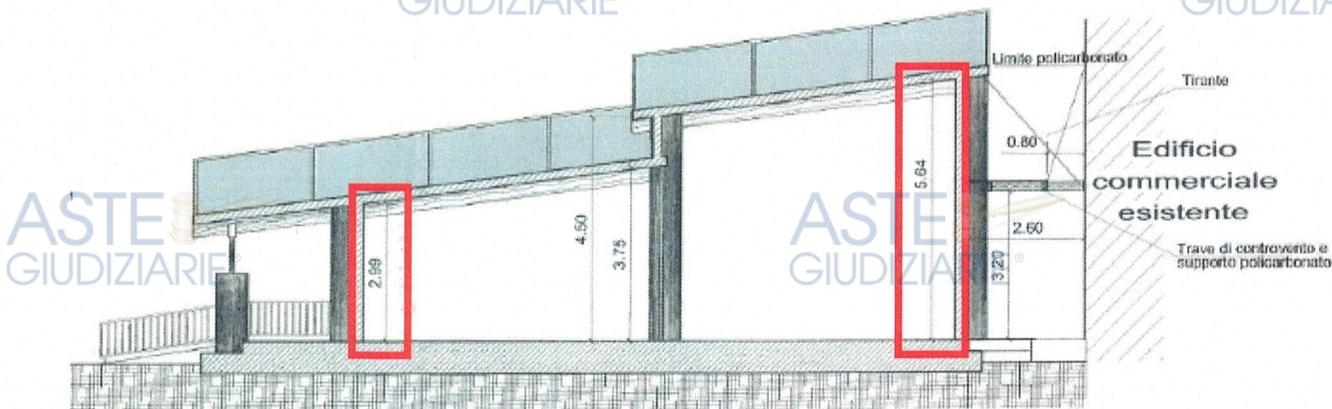
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tontini Cell. +39 347.9360014

A tale difformità, con riferimento alle misure rilevate a campione in sede di sopralluogo del 17/02/2025 dallo scrivente, si aggiungono le seguenti:

a. DIFFORMITA' ALTEZZE INTERNE



Sezione A-A

Stralcio "TAV. 2 -Realizzazione di edificio ad uso commerciale *VARIANTE* -Prospetti"
di cui al "Permesso di Costruire n° 8 del 13/02/2004"

Le misure rilevate, con riferimento alla "Sezione A-A" sopra indicata, partendo da sinistra verso destra, sono rispettivamente:



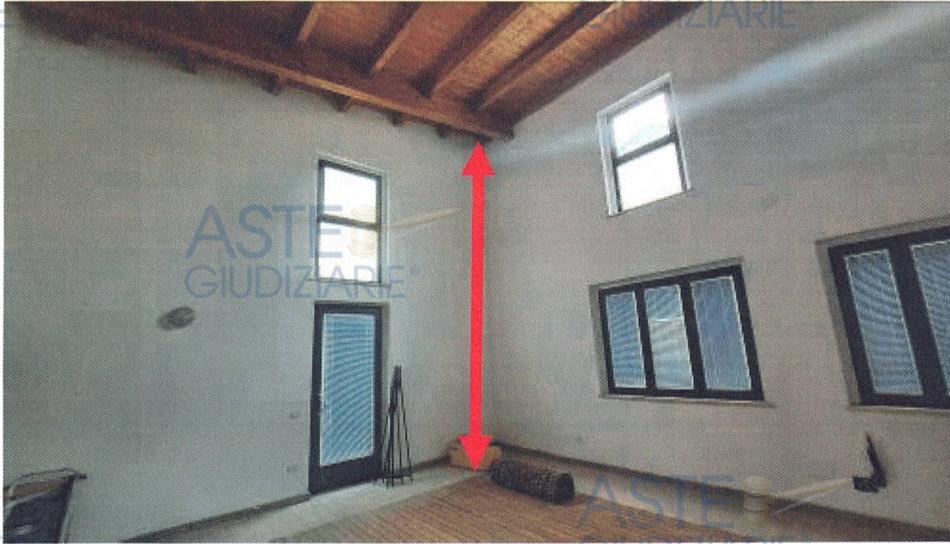
3,40 m in luogo di 2,99 m - differenza 41 cm

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

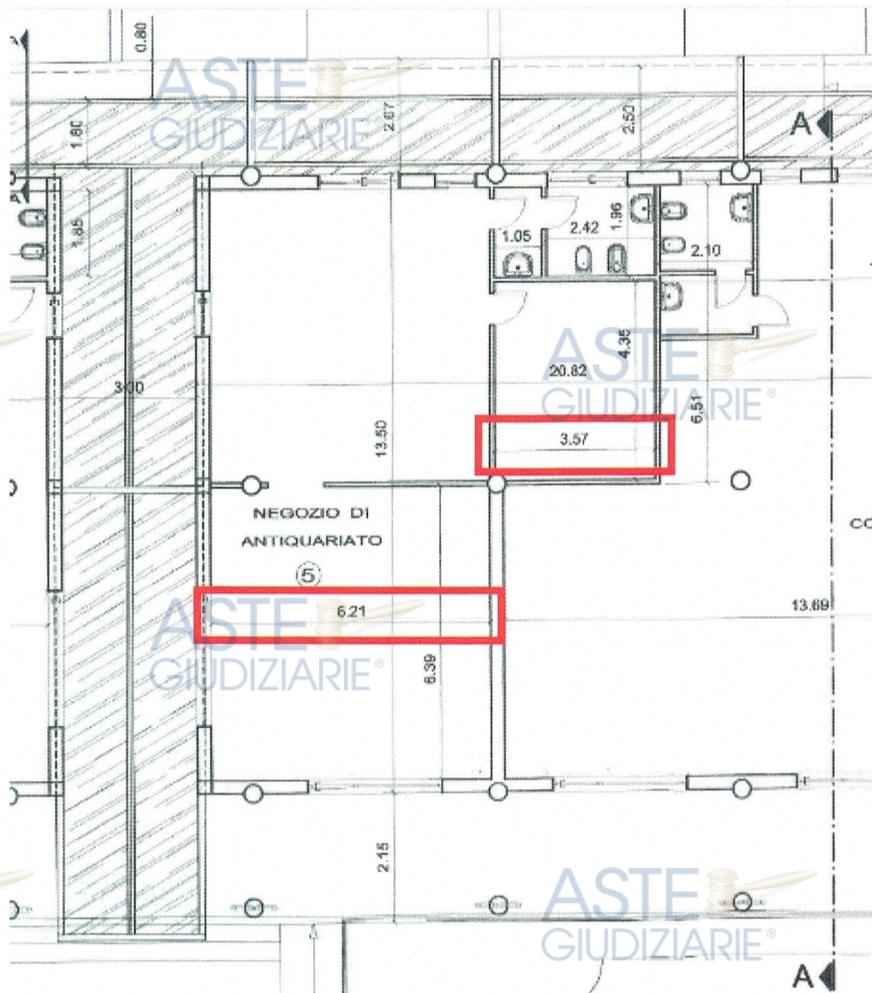
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



6,05 m in luogo di 5,64 m - differenza 41 cm

b. DIFFORMITA' LARGHEZZE INTERNE



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Fonti Cell. +39 347.9369014

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





7,05 m in luogo di 6,21 m - differenza 84 cm



3,80 m in luogo di 3,57 m - differenza 23 cm

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si evidenzia che, per l'unità immobiliare in epigrafe, è stata presentata dall'esecutato la richiesta del "Certificato di Agibilità" ai sensi dell'artt. 29 e 30 L.R. 18/02/2004 n° 1 presentata in data 31/03/2006 con prot. n. 03673.

A tale richiesta, il Comune di Cannara con nota del 13/04/2006 protocollo n° 04068 "procedeva alla richiesta di documentazione integrativa con sospensione del termine per il rilascio del certificato".

In data 12/04/2007, giusta comunicazione protocollo n° 4172 del 13/04/2007, il Comune di Cannara comunicava all'esecutato che "a tutt'oggi la richiesta del Certificato di Agibilità non è stata ancora

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014

14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

integrata o integrata parzialmente” e che “si ritiene indispensabile che la stessa sia perfezionata entro il termine di giorni 15 dal ricevimento della presente”.

Dalle risultanze dell’accesso agli atti e dal confronto con i tecnici della Pubblica Amministrazione, non risultano avanzati documenti finalizzati alla chiusura del procedimento, ragion per cui, alla data odierna, il Certificato di Agibilità non risulta conformato.

Nella Variante al Programma di Fabbricazione ai sensi dell’articolo 32 Comma 4 Lettera A) della Legge Regionale 1/2015 del Comune di Cannara (tavola 1) approvato con Atto di D.C.C. n. 31 del 29/07/2019, l’immobile oggetto di perizia è situato all’interno della zona omogenea “Zona D4 -Area destinata ad attività commerciali e direzionali soggette a P.P.E. - PPE del G.R. n° 4893/90”.

L’area è soggetta, come indicato nel Permesso di Costruire n° 8 del 13/02/2004 e precedente Concessione Edilizia n. 3 del 01/02/2002, al Piano Attuativo di iniziativa pubblica approvato con Atto C.C. n. 30 del 19/04/1999 e successiva variante di cui all’atto C.C. n. 6 del 15/03/2001.

A completamento dell’indagine urbanistica, si segnala che sull’unità immobiliare grava il seguente vincolo:

- VINCOLO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: Zona di salvaguardia paesaggistica corsi d’acqua principali di rilevanza territoriale (PTCP art. 39, comma 4, rif. 7.b)

Si rappresenta, inoltre, che è stata eseguita una successiva ricerca presso l’archivio edilizio del Comune di Cannara al fine di recuperare copia del Piano Attuativo di iniziativa pubblica approvato con Atto C.C. n. 30 del 19/04/1999 e successiva variante di cui all’atto C.C. n. 6 del 15/03/2001.

La ricerca non ha prodotto alcun risultato in quanto, come dichiarato dal tecnico comunale, è probabile che la pratica risulti smarrita e/o momentaneamente non rintracciabile a seguito del trasloco, avvenuto alcuni anni fa, dei fascicoli edilizi nell’archivio attuale.

CONFORMITA’ DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene.

VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

Dall’esame della documentazione recuperata, si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

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

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla data del sopralluogo in sito, 17 febbraio 2025, il bene oggetto di perizia risulta occupato/utilizzato dal **OMISSIS** il cespite è al momento utilizzato dall'esecutato e dalle persone sopra indicate come magazzino e deposito.

VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per accedere al bene oggetto di perizia, occorre procedere dalla pubblica via per il tramite di un porticato esterno comune; da esso, tre porte esterne, permettono l'ingresso interno all'unità immobiliare.

Si segnala che, trattandosi di un'unità immobiliare indipendente all'interno di un edificio ad uso commerciale-direzionale, non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

CERTIFICATO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Si allega alla presente l'estratto per riassunto **OMISSIS**

OMISSIS

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche catastali-urbanistiche-edilizie, alle verifiche di superficie delle unità immobiliari e del mercato immobiliare nella zona in epigrafe, con riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in **UNICO LOTTO.**

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

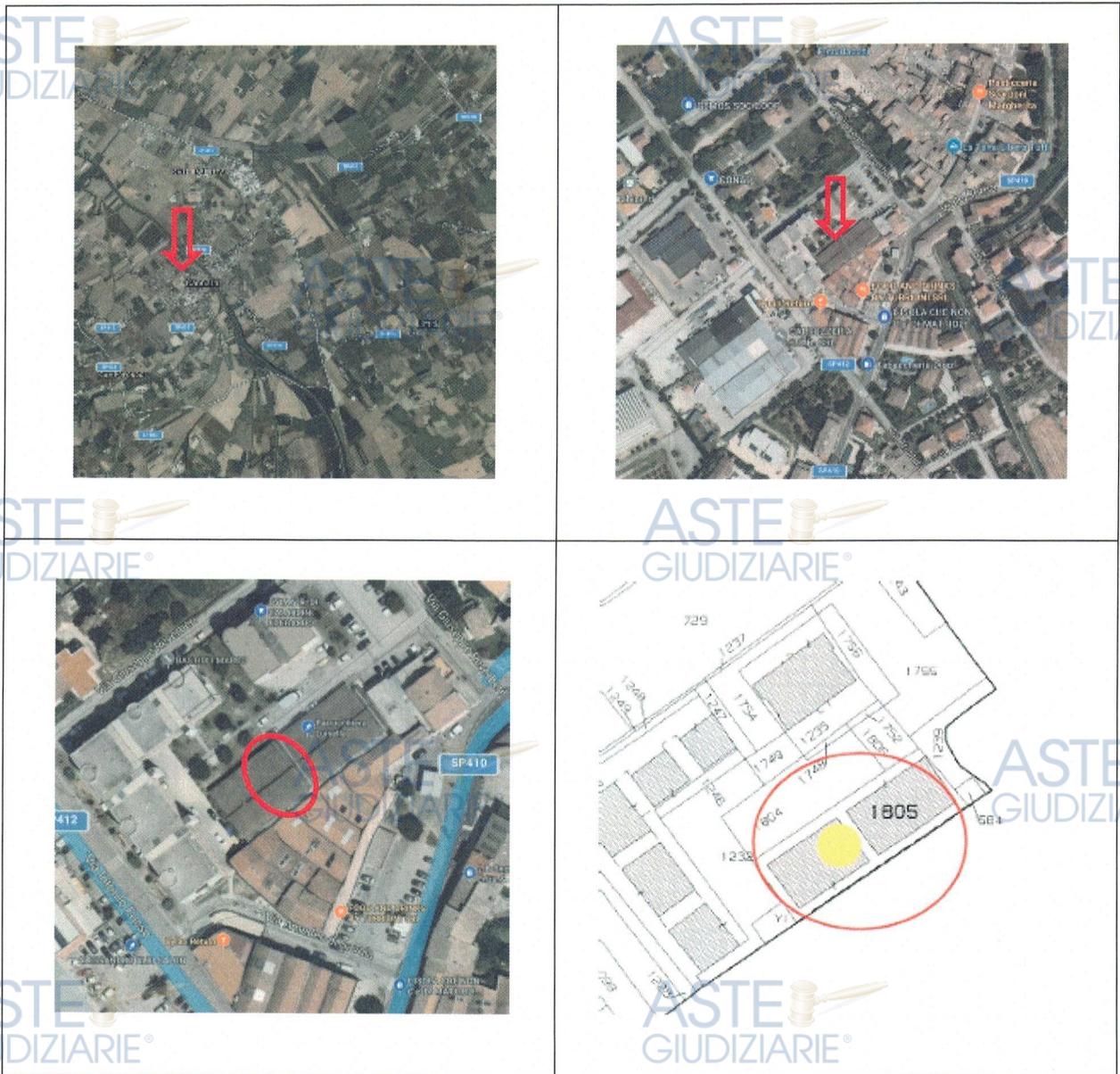
Dot. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014

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



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un edificio ad uso commerciale direzionale, posto a ridosso del centro storico di Cannara (PG), in Via Giuseppe Reverberi.

L'unità immobiliare risulta accessibile per il tramite di tre ingressi indipendenti; confina su tre lati con parti comuni, mentre su un lato in aderenza ad altra proprietà, salvo altri e come in diritto.



L'unità immobiliare sopra descritta fa parte di un edificio a destinazione d'uso commerciale-direzionale posto a ridosso del centro storico della città di Cannara (PG).

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un'unità immobiliare ad uso negozio posto al piano terra, accessibile, dalla pubblica via, attraverso parti comuni e per il tramite di tre ingressi indipendenti, con esposizione prevalentemente nord-ovest.

- a. Foglio 20 Particella 1805 Subalterno 5 (negozio piano terra): l'unità commerciale è composta, al piano terra, da due locali ad uso negozio, un vano ad uso magazzino, un antibagno e un bagno. I locali hanno altezze diverse: da un minimo di 3,40 m fronte ingresso principale a un massimo di 6,05 m dalla parte opposta.

Dal Certificato di Collaudo Statico protocollo n. 19303 del 25/10/2002 a firma dell'Ing. Carnevali Giuseppe *“le strutture principali dell'immobile sono in calcestruzzo armato, le fondazioni sono su travi rovesce in calcestruzzo colleganti pilastri in due direzioni ortogonali tra loro; le strutture in elevazione sia verticali sono in calcestruzzo armato gettato in opera. La copertura è realizzata con travi e travicelli in legno lamellare con superiore piano in perlinato di legno e manto di copertura in tegolcoppo. Le tamponature, ove ricorrono, sono in blocchi di laterizio del tipo Poroton”*.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un edificio indipendente; varcata la porta-finestra di ingresso esterna in pvc, si entra nel negozio, per poi procedere verso la parte posteriore del vano. Sempre nella parte posteriore, trova spazio un magazzino, un antibagno e un bagno.

I pavimenti sono in parte in gres porcellanato, in parte in legno in tutti i vani dell'unità immobiliare, mentre in antibagno e bagno sono presenti, perimetralmente ai vani e al calpestio, mattonelle di gres porcellanato.

L'unità immobiliare risulta, all'interno ed all'esterno, intonacata e tinteggiata (pareti), mentre i solai sono a vista in travi di legno lamellare e perlinato di legno.

Le finestre e le portefinestre esterne sono tutte in pvc con vetro doppio basso emissivo, presentano inoltre delle schermature solari del tipo alla veneziana in alluminio.

Le porte interne sono di legno, risulta assente la porta di separazione tra antibagno e bagno, dove, in corrispondenza dell'apertura, è presente un telaio di legno.

Finestre, portefinestre esterne e porte interne si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione.

L'unità immobiliare risulta libera su tre lati, mentre il quarto si presenta in aderenza ad un'unità immobiliare a destinazione commerciale.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tontini Cell. +39 347.9369014

Gli impianti (elettrico, idrico e di scarico) sono in discreto stato di manutenzione; le relative certificazioni sono state recuperate nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Cannara e risultano allegate alla richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è sottotraccia completo di tutti i punti comando, presa, ecc... e relative placche, oltre che, per la maggior parte, dei relativi corpi illuminanti.

L'impianto di riscaldamento risulta del tipo tradizionale, anche se incompleto di caldaia e termosifoni; risulta visibile un collettore di distribuzione nel vano negozio posteriore e, in alcuni punti dell'unità immobiliare, si notano dei tubi in rame completi di isolante che aggettano dal muro esterno e a cui si sarebbero dovuti installare i corpi scaldanti.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare si può giudicare complessivamente buona. All'esterno, le facciate sono in buono stato di manutenzione.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

22

LOCALI E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
PIANO TERRA Negozio, magazzino, antibagno e bagno	99,0 mq	100 %	99,0 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			99,0 mq

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi - agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio", oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

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

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni primo semestre 2024, dell' Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l'ubicazione, la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
610,00	800,00	800,00

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
 e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
 Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
686,00	897,00	890,00

Di conseguenza, tenendo conto delle due indagini sopra svolte, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a **890,00 euro /metro quadrato**.

L'importo complessivo è quindi pari a:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
890,00	99,0	(890,00 €/mq x 99,0 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		88.110,00 €
<u>VALORE TOTALE DEI BENI</u> (arrotondato)		<u>88.000,00 €</u>

24

Occorre tenere in debita considerazione i costi necessari per sanare l'immobile e le difformità evidenziate nella precedente trattazione:

- Dal punto di vista strutturale: nulla da segnalare;
- Da un punto di vista edilizio-urbanistico: Presentazione di pratica presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Cannara (PG), mediante tecnico abilitato, di accertamento di conformità per sanare le difformità plano-altimetriche dell'unità immobiliare; pagamento di un'oblazione, oltre diritti e oneri di segreteria;.
- Chiusura del procedimento edilizio-urbanistico mediante presentazione della "Dichiarazione per l'agibilità" ai sensi della L.R. n. 1/2015 s.m.i.; pagamento di diritti e oneri di segreteria;

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Da un punto di vista catastale: Presentazione di pratica presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, mediante tecnico abilitato, di tipo "DocFA" al catasto fabbricati per correggere le difformità sopra segnalate e precedentemente sanate con l'accertamento di conformità rilasciato dal Comune di Cannara (PG); pagamento di diritti e oneri di segreteria;
- Da un punto di vista impiantistico: eventuale ripristino dell'impianto di riscaldamento mediante la fornitura e posa di nuovo generatore di calore e dei termosifoni; redazione delle Dichiarazioni di Conformità redatte ai sensi del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. (in alternativa, Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del medesimo Decreto Ministeriale).

Le attività ora descritte, esclusa la fornitura e posa del generatore di calore e dei termosifoni per l'eventuale riattivazione dell'impianto di riscaldamento, **sono stimabili in circa 6.000,00 euro.**

Di conseguenza, il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa, pari a € 88.000,00, deve essere ridotto del valore sopra espresso, pari a € 6.000,00 e relativo alle attività necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

Si trova, quindi, che il prezzo a base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico) risulta essere pari a € 82.000,00 (ottantaduemila/00).

25

Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.

CTU
Dott. Ing. Luca Tonti

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014

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

- a. Allegato n. 1: Estratto di mappa
- b. Allegato n. 2: Visura storiche per immobile del 14.03.2025 e visure planimetriche del 02.12.2024 (N.C.E.U)
- c. Allegato n. 3: Risultati delle indagini condotte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Cannara del 10.03.2025 (estratti documenti edilizio-concessori come da elenco di cui al paragrafo " ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI ")
- d. Allegato n. 4: Lettera Racc. A/R per convocazione sopralluogo (prima comunicazione)
- e. Allegato n. 5: Lettera Racc. A/R con richiesta rinvio sopralluogo da parte dell'esecutato
- f. Allegato n. 6: Lettera Racc. A/R per convocazione sopralluogo (seconda comunicazione)
- g. Allegato n. 7: Ispezione n. T 317009 del 10.04.2025
- h. Allegato n. 8: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 23 p.II s.B anno 1989 rilasciato dal Comune di Foligno (PG) con il prot. n. 27410/2025 del 27.03.2025
- i. Allegato n. 9: Documentazione fotografica di sopralluogo

