

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sezione Civile  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. [67/2015]

**GIUDICE ESECUTIVO DOTT. SIMONE SALCERINI**

**PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

**IMMOBILE SITO IN FOLIGNO**



**RELAZIONE ESTIMATIVA**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <b>PROMOSSA DA:</b> | <b>EMF-IT 2008-1 S.r.l.</b>  |
| <b>CONTRO:</b>      | *****                        |
| <b>CONSULENTE:</b>  | <b>FIORILLO Ing. Gaetano</b> |

Spoletto, luglio 2016

**GF CONSULENZE TECNICHE – SERVIZI DI INGEGNERIA**  
**GENOVESI Ing. EMANUELE – FIORILLO Ing. GAETANO**

Sede Spoleto (PG) 06049 – Loc. Collicelli n. 58 – mob. +39 3319877526 – e-mail [gaetanofiorillo@libero.it](mailto:gaetanofiorillo@libero.it) – pec [gaetano.fiorillo1@ingpec.eu](mailto:gaetano.fiorillo1@ingpec.eu)  
Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. +39 3355829146 – e-mail [emanuelegenovesi@gmail.com](mailto:emanuelegenovesi@gmail.com) – pec [emanuele.genovesi@ingpec.eu](mailto:emanuele.genovesi@ingpec.eu)



# INDICE

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1 – PREMESSE .....                | 3  |
| 2 – DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....  | 7  |
| 3 – RISPOSTA AI QUESITI .....     | 8  |
| – Risposta al quesito n. 1 .....  | 8  |
| – Risposta al quesito n. 2 .....  | 8  |
| – Risposta al quesito n. 3 .....  | 9  |
| – Risposta al quesito n. 4 .....  | 10 |
| – Risposta al quesito n. 5 .....  | 10 |
| – Risposta al quesito n. 6 .....  | 11 |
| – Risposta al quesito n. 7 .....  | 11 |
| – Risposta al quesito n. 8 .....  | 13 |
| – Risposta al quesito n. 9 .....  | 14 |
| – Risposta al quesito n. 10 ..... | 14 |
| – Risposta al quesito n. 11 ..... | 15 |
| – Risposta al quesito n. 12 ..... | 16 |
| – Risposta al quesito n. 13 ..... | 16 |
| – Risposta al quesito n. 14 ..... | 16 |
| – Risposta al quesito n. 15 ..... | 17 |
| – Risposta al quesito n. 16 ..... | 17 |
| – Risposta al quesito n. 17 ..... | 17 |
| – Risposta al quesito n. 18 ..... | 18 |
| – Risposta al quesito n. 19 ..... | 19 |
| – Risposta al quesito n. 20 ..... | 19 |
| 4 – RIEPILOGO.....                | 20 |



# 1 – PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. [67/2015] promossa dalla società EMF-IT 2008-1 S.r.l., con sede in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119 contro i Signori \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
entrambi residenti in Foligno (PG) Fraz. Vescia, Via dei Frantoi n. 47, nel corso dell'udienza del 11 febbraio 2016 conferiva al sottoscritto Fiorillo Ing. Gaetano nato a Salerno il 09.08.1970, con studio in Spoleto (PG) Loc. Collicelli n. 58, l'incarico di rispondere entro il termine di quarantacinque giorni prima dell'udienza di definizione delle modalità di vendita ex. art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 13.10.2016, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

- 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: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);*
- 4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie*

*commerciale in mq; 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) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

*9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

*10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

*13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo*

sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota: - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando 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;*

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi della documentazione acquisita in parte attraverso il portale informatico ed in parte presso la cancelleria del Tribunale di Spoleto.

Come risulta dal verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente (**allegato B.2**), in data 23.03.2016, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* (proprietario esecutato), ho effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo plano-altimetrico e fotografico degli immobili, sia interno che esterno, al fine di verificare e valutare la documentazione acquisita e le caratteristiche estrinseche (posizionali, ambientali, di accessibilità) ed intrinseche (stato conservativo, finiture, impianti) dei beni pignorati.

Il sottoscritto esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

## **2 – DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

### Allegati A – Documentazione acquisita.

- Allegato A.1: Certificazione notarile del 16.06.2015 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Notaio Dott. Maria Carmela Ressa.
- Allegato A.2a: Estratto di mappa e planimetrie catastali dell'unità immobiliare residenziale censita al C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1 (ex Part. 96, Sub. 1).
- Allegato A.2b: Planimetrie dell'unità immobiliare residenziale relativa all'ultimo progetto presentato (eventi sismici del 1997, Ord. n. 61/97).
- Allegato A.2c: Planimetrie del fabbricato (piano terra, primo e secondo) relative al progetto per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 561 del 29.08.1979 ed il Permesso di abitabilità n. 57 del 7.03.1983.
- Allegato A.3: Visura catastale e storica catastale per immobile, C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1.
- Allegato A.4: Contratto di compravendita immobili del 12.05.2004 Rep. 186682/31689 (C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1; ex Part. 96, Sub. 1). Notaio Dott. Angelo Frillici.
- Allegato A.5a: Concessione edilizia n. 183 del 7.04.1979 per interventi di ristrutturazione.
- Allegato A.5b: Concessione edilizia n. 561 del 29.08.1979 per modifiche progettuali (variante alla precedente Concessione n. 183/79).
- Allegato A.5c: Permesso di abitabilità n. 57 del 7.03.1983.
- Allegato A.5d: Ordinanza del Sindaco di Foligno di revoca dell'inagibilità.
- Allegato A.6: Estratto riassunto dell'Atto di matrimonio dei coniugi eseguiti.

### Allegati B – Documentazione prodotta.

- Allegato B.1: Comunicazione inizio operazioni peritali e accesso all'immobile del 1.03.2016, trasmessa tramite PEC ai rappresentanti legali del creditore procedente e tramite raccomandata ai debitori eseguiti.
- Allegato B.2: Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali del 23.03.2016.
- Allegato B.3: Documentazione fotografica.
- Allegato B.4: Planimetrie schematiche stato attuale.

### 3 – RISPOSTA AI QUESITI

Con l'ausilio della documentazione acquisita e dei rilievi effettuati in sito sono in grado di rispondere ai quesiti proposti, che per facilità di lettura si riportano qui di seguito evidenziati in corsivo. Ad ogni quesito segue la risposta specifica. Il compendio pignorato è così composto:

LOTTO UNICO costituito da una unità immobiliare residenziale di cinque vani più due vani accessori, situati all'interno di un fabbricato civile non indipendente di tre piani, ubicato nell'aggregato urbano della Fraz. di Vescia nel Comune di Foligno, in Via dei Frantoi civico n. 47.

L'appartamento occupa l'intero piano secondo e si compone di ingresso-cucina, sala, tre camere, un bagno ed un ripostiglio, più due vani accessori non comunicanti: una camera al piano primo ed un fondo al piano terra.

PROPRIETA' \*\*\*\*\*: quota di proprietà ½

\*\*\*\*\*: quota di proprietà ½

#### DATI CATASTALI:

| Denominazione | Catasto | Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|---------------|---------|--------|-------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| Abitazione    | F       | 106    | 296   | 1    | A/3       | 3      | 7 vani      | € 415,75 |

#### – Risposta al quesito n. 1

*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.*

Dall'esame risulta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. Si allega il Certificato notarile datato 16.06.2015 del Dott. Notaio Maria Carmela Ressa, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**allegato A.1**).

#### – Risposta al quesito n. 2

*2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

Come descritto al successivo punto 3.7, il compendio pignorato si compone di un unico bene immobiliare:



Piena proprietà su unità immobiliare residenziale censita al C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1. Si allega estratto di mappa e planimetria catastale (**allegato A.2a**). Si allega planimetria dell'ultimo progetto presentato ai sensi dell'Ord. n. 61/97 a seguito dei lavori post sisma del 1997 (**allegato A.2b**). Si allegano inoltre le planimetrie del fabbricato (piano terra, primo e secondo) relative al progetto per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 561 del 29.08.1979 ed il relativo Permesso di abitabilità n. 57 del 7.03.1983 (**allegato A.2c**).

Con atto a rogito del Notaio Dott. Angelo Frillici del 12.05.2004 Rep. 186682/31689 registrato a Foligno il 19.05.2004 al n. 617, trascritto a Perugia il 20.05.2004 al np. 70065, i coniugi \*\*\*\*\* acquisivano, in regime di comunione legale, la piena proprietà in parti uguali tra loro (ciascuno per la quota di ½) della porzione di fabbricato di civile abitazione costituita da appartamento posto ai piani terra, primo e secondo e composto da cinque vani ed accessori (per un totale di 7 vani); porzione identificata al catasto urbano del Comune di Foligno al foglio 106, Particella 96, Subalterno 1. Con successiva variazione catastale del 22.08.2013, la Part. 96 è stata soppressa ed ha originato l'attuale Part. 296. Si allega copia dell'atto di compravendita (**Allegato A.4**).

In merito al fabbricato nel suo complesso, dall'atto di compravendita risulta la dichiarazione del proprietario originario (Parte venditrice Sig. Timi Gioacchino) che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1.09.1967 e che successivamente all'edificazione non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni o autorizzazioni. Dalla consultazione degli atti amministrativi comunali, risulta invece non ancora sanato un abuso edilizio gravante su unità immobiliare di altra proprietà (non oggetto del pignoramento) ubicata al piano terzo (Sub. 4).

**– Risposta al quesito n. 3**

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.).*

ISCRIZIONE n. 16009/3608 del 20.05.2004. Atto del Notaio Dott. Angelo Frillici del 12.05.2004 Rep. 186683/31690: Ipoteca volontaria di euro 180.000,00 su mutuo di euro 90.000,00 da rimborsare in 20 anni a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna, contro i Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà sull'unità immobiliare censita nel Comune di Foligno al NCEU Foglio 106, Part. 96, Sub. 1.

ISCRIZIONE n. 4563/1010 del 12.02.2008. Atto del Notaio Dott. Carlo Filippetti del 06.02.2008 Rep. 46487/27677: Ipoteca volontaria di euro 330.000,00 su mutuo di euro 165.000,00 da rimborsare in 30 anni a favore della BANCA "MELIORBANCA S.P.A." con sede a Milano, contro i Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà sull'unità immobiliare censita nel Comune di Foligno al NCEU Foglio 106, Part. 96, Sub. 1. (L'ipoteca è relativa alla surroga del mutuo e quindi sostituisce la precedente).

TRASCRIZIONE n. 9967/7574 del 13.05.2015. Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 25.03.2015 Rep. 299/2015 a favore di EMF-IT 2008-1 S.r.l. con sede a Roma, contro i Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà sull'unità immobiliare censita nel Comune di Foligno al NCEU Foglio 106, Part. 296, Sub 1.

VINCOLO ARCHITETTONICO. Il fabbricato è individuato nella zona UC/CAA del P.R.G. comunale (edilizia antica di interesse documentale). Il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di opere che comportano alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici è subordinato al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

SERVITU' PREDIALE. Al piano terra del fabbricato è presente il locale sottoscala (appartenente ad altra proprietà), al quale è possibile accedere solo attraverso il fondo di proprietà dei coniugi esecutati, con passaggio obbligato e limitato alla sola zona di ingresso da Via dei Frantoi. Anche se non è stato possibile stabilire se la servitù di passaggio abbia origine volontaria o coattiva, si ritiene opportuno considerare il locale di ingresso al fondo, gravato da servitù prediale.

**– Risposta al quesito n. 4**

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.).*

Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

**– Risposta al quesito n. 5**

5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Non risultano diritti demaniali o usi civici gravanti sul bene pignorato.

**– Risposta al quesito n. 6**

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.*

ISCRIZIONE n. 16009/3608 del 20.05.2004. Atto del Notaio Dott. Angelo Frillici del 12.05.2004 Rep. 186683/31690: Ipoteca volontaria di euro 180.000,00 su mutuo di euro 90.000,00 da rimborsare in 20 anni a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A.

ISCRIZIONE n. 4563/1010 del 12.02.2008. Atto del Notaio Dott. Carlo Filippetti del 06.02.2008 Rep. 46487/27677: Ipoteca volontaria di euro 330.000,00 su mutuo di euro 165.000,00 da rimborsare in 30 anni a favore della BANCA “MELIORBANCA S.P.A.”

TRASCRIZIONE n. 9967/7574 del 13.05.2015. Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 25.03.2015 Rep. 299/2015 a favore di EMF-IT 2008-1 S.r.l.

**– Risposta al quesito n. 7**

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.).*

Il compendio pignorato si compone di una unità immobiliare residenziale situata all'interno di un fabbricato civile non indipendente di tre piani, ubicato nella zona centrale dell'aggregato urbano della Fraz. di Vescia nel Comune di Foligno, in Via dei Frantoi (anche Via Flaminia Sud) civico n. 47. La Frazione, posta ad un'altitudine di circa 250 m s.l.m. e distante circa 5 km dal centro di Foligno, è caratterizzata da una buona qualificazione ambientale, fabbricati civili di interesse documentale e buona qualità edilizia. Ulteriori caratteristiche estrinseche sono il buon accesso ai mezzi pubblici e la vicinanza ai servizi pubblici e commerciali.

Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (**allegato B.3**), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche rilevate.

Il fabbricato nel suo complesso è individuato nella zona UC/CAA del P.R.G. comunale (edilizia antica di interesse documentale) e confina a nord con la Part. 291 (cortile retrostante il fabbricato), a sud con Via dei Frantoi, ad est con la Par. 295 di altra proprietà e ad ovest con la Part. 290 di altra

proprietà. Il fabbricato si compone di tre unità abitative disposte su tre livelli comunicanti attraverso un vano scala comune. Lo stato conservativo è nel complesso discreto.


La struttura verticale portante presenta muri di notevole spessore ed è composta da una tessitura muraria mista di mattoni pieni e pezzame di pietra. Il perimetro murario alla sommità del piano terzo è in muratura di mattoni, forati e di tufo. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e miglioramento sismico a causa degli eventi sismici del 1997: chiusure di nicchie, iniezioni di malta cementizia, intonaco armato, perforazioni armate per il consolidamento dei cantonali e tiranti a catena.

Gli orizzontamenti (solai) presentano caratteristiche diverse relativamente ai vani coperti: volte a crociera di mattoni pieni a coprire il piano terreno, solai in laterocemento a coprire il piano primo, solai in laterocemento e c.a. precompresso a coprire il piano secondo e terzo. Gli interventi strutturali di miglioramento sismico eseguiti dopo il 1997 hanno comportato il consolidamento dei solai esistenti.

La copertura è a doppia pendenza con orditura in laterocemento impostata dal muro di spina ai muri perimetrali (parzialmente spingente), collegata da un cordolo in c.a. Gli interventi strutturali di miglioramento sismico eseguiti dopo il 1997 hanno comportato la parziale demolizione e ricostruzione, previa realizzazione di un nuovo cordolo in c.a. a sostituzione del precedente.

Le finiture esterne sono di buona qualità. Il manto di copertura in coppi, l'intonaco civile e gli infissi in legno sono in buono stato conservativo.

**Piena proprietà su unità immobiliare residenziale in fabbricato civile non indipendente**

 C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1



L'unità immobiliare oggetto del pignoramento occupa l'intero piano secondo e si compone di ingresso-cucina, sala, tre camere, un bagno ed un ripostiglio. L'esposizione prevalente è verso sud ed ha una discreta luminosità. Non è presente l'ascensore. Si compone inoltre di un vano accessorio (camera) al piano primo (non comunicante con l'appartamento al piano secondo) accessibile solo dalla scala comune e di un ulteriore vano accessorio (fondo) al piano terra, con accesso esclusivamente pedonale da Via dei Frantoi. L'accesso al fondo non consente eventuali modifiche per renderlo carrabile. Dal retro del fondo si può accedere al cortile retrostante il fabbricato, in comune con altre proprietà ed interamente chiuso dagli edifici confinanti.

E' inoltre presente al piano terra il locale sottoscala (appartenente ad altra proprietà) al quale si può accedere solo attraverso il fondo di proprietà dei coniugi esegutati, con passaggio obbligato e limitato alla sola zona di ingresso da Via dei Frantoi. Anche se non è stato possibile stabilire se la servitù di passaggio abbia origine volontaria o coattiva, si ritiene opportuno considerare il locale di ingresso al fondo, gravato da servitù prediale.

Si allega planimetria schematica dello stato attuale nella quale sono indicate le superfici e le altezze utili interne (**allegato B.4**).

Le finiture interne ed in particolare la tinteggiatura delle pareti, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, le porte interne ed il portone di ingresso sono di media qualità. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro antirumore. Lo stato conservativo è nel complesso trascurato. Il fondo al piano terra è parzialmente pavimentato e scarsamente tinteggiato.

Gli impianti: elettrico, idrico e termico sono autonomi ed il loro stato conservativo è discreto. L'impianto termico può funzionare sia a gas metano (caldaia presente sul balcone al piano secondo) che con il camino (camino-caldaia presente nella sala al piano secondo). I contatori sono posizionati all'esterno del fabbricato. L'impianto elettrico del fondo al piano terra non è conforme alla normativa vigente in quanto non è adeguatamente protetto.

**– Risposta al quesito n. 8**

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Riscontrato che tra atti amministrativi e titolo di provenienza (vedi allegati) vi è un diverso riferimento catastale, si ritiene opportuno evidenziare e riportare la seguente variazione catastale relativa al bene pignorato.

Piena proprietà su unità immobiliare residenziale censita al C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1; ex Part. 96, Sub. 1.

Variazione del 22.08.2013 in atti dal 22.08.2013 (prot. n. PG0160051). La Part. 96, Sub. 1 del C.F. Foglio 106 è stata soppressa ed ha dato origine alla Part. 296, Sub. 1. Con successiva variazione del 19.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

| PRIMA DELLA VARIAZIONE  | DOPO LA VARIAZIONE              |
|-------------------------|---------------------------------|
| <b>Part. 96, Sub. 1</b> | <b>Part. 296, Sub. 1 mq 138</b> |

Si allega visura catastale e storica catastale per immobile, C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1 (**allegato A.3**).

**– Risposta al quesito n. 9**

9) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

Dalle planimetrie rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati (**allegato B.4**), è emersa una sostanziale corrispondenza con le planimetrie approvate dal Comune di Foligno, relative sia alla Concessione edilizia n. 561 del 29.08.1979 (**allegato A.2c**) che all'ultimo progetto presentato ai sensi dell'Ord. n. 61/97 a seguito degli eventi sismici del 1997 (**allegato A.2b**). Sono state rilevate modeste variazioni delle fondellature nell'appartamento del piano secondo, che comunque lasciano sostanzialmente inalterata la consistenza e la disposizione dei vani.

Si riscontra tuttavia una grave difformità con le planimetrie catastali (**allegato A.2a**), nelle quali risulta assente, al piano terra, il locale del fondo posto sul retro del fabbricato, attribuito ad altra proprietà (Sub. 4). Verificato che i sette vani indicati nell'Atto di compravendita del bene (**Allegato A.4**), comprendono tale locale (in assenza i vani sarebbero 6,5), per quanto sopra detto si ritiene che le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali del piano terra e secondo (in particolare quella al piano terra) non consentano la corretta vendibilità del bene pignorato, per cui risulta necessario procedere ad un aggiornamento catastale, il cui costo è stimato in circa € 3.000,00.

**– Risposta al quesito n. 10**

10) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

Il fabbricato è individuato nella zona UC/CAA del P.R.G. comunale (edilizia antica di interesse documentale). Il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di opere che comportano alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici è subordinato al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

**– Risposta al quesito n. 11**

11) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Piena proprietà su unità immobiliare residenziale censita al C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1; ex Part. 96, Sub. 1.

Dall'atto di compravendita dell'immobile del 12.05.2014 (**allegato A.4**) risulta la dichiarazione del proprietario originario (Parte venditrice Sig. Timi Gioacchino) che il fabbricato contenente il bene pignorato è stato edificato antecedentemente al 1.09.1967.

Concessione edilizia n. 183 del 7.04.1979, rilasciata per interventi di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (**allegato A.5a**). Nel documento il fabbricato è indicato al Foglio 89 anziché 106 ma si riscontra la piena corrispondenza all'attuale.

Concessione edilizia n. 561 del 29.08.1979 rilasciata per modifiche progettuali in variante alla precedente Concessione n. 183/79 (**allegato A.5b**). Nel documento il fabbricato è indicato al Foglio 89 anziché 106 ma si riscontra la piena corrispondenza all'attuale.

Permesso di abitabilità n. 57 del 7.03.1983 (**allegato A.5c**). Il certificato (antecedente la vendita dell'immobile agli attuali proprietari esecutati) è stato rilasciato con le difformità accertate dai funzionari del settore urbanistica e dai vigili urbani. L'abuso edilizio è relativo alla sopraelevazione di parte del terzo piano (unità immobiliare di altra proprietà, Sub. 4) e non riguarda direttamente il bene oggetto di pignoramento, i cui vani sono ubicati ai piani secondo, primo e terra.

Si ritiene opportuno segnalare che per tale illecito abusivo, il proprietario originario dell'intero fabbricato (Sig. Timi Gioacchino) ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 11936 del 29.03.1986, alla quale è seguita in data 20.05.1989 da parte del Comune di Foligno, richiesta di integrazione della documentazione e sospensione del relativo iter amministrativo. Dagli

accertamenti svolti presso gli uffici comunali, risulta non ancora rilasciata la Concessione in sanatoria, comunque sanabile con un costo stimato in circa € 2.000,00. Nell'Atto di compravendita del 12.05.2014 (**allegato A.4**), si rileva la dichiarazione dell'ex proprietario (Parte venditrice Sig. Timi Gioacchino) che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1.09.1967 e che successivamente non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni o autorizzazioni.

Ordinanza del Sindaco di Foligno di revoca dell'inagibilità rilasciata a seguito dei lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico eseguiti dopo gli eventi sismici del 1997 (**allegato A.5d**).

**– Risposta al quesito n. 12**

*12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.*

A seguito di separazione consensuale, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta occupata ed utilizzata dal solo Sig. \*\*\*\*\*, proprietario esecutato per la quota di ½ della piena proprietà.

**– Risposta al quesito n. 13**

*13) 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.*

Si allega l'estratto riassuntivo dell'Atto di matrimonio dei coniugi esecutati, rilasciato in data 19.05.2016 dal Comune di Foligno (**allegato A.6**).

**– Risposta al quesito n. 14**

*14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).*



L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta occupata ed utilizzata a seguito di separazione consensuale senza specifico provvedimento di assegnazione.

**– Risposta al quesito n. 15**

15) *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.*

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla certificazione degli impianti. L'impianto elettrico dell'appartamento al piano secondo e del vano al piano primo è funzionante ed in discreto stato conservativo. L'impianto elettrico del fondo al piano terra non è conforme alla normativa vigente in quanto non è adeguatamente protetto. L'impianto idrico-sanitario è funzionante ed in discreto stato conservativo. L'impianto termico è in discreto stato conservativo ed è funzionante sia a metano (caldaia esterna sul balcone al piano secondo) sia con il camino-caldaia presente nella sala al piano secondo. L'impianto di illuminazione del vano scale (parte comune) è ripartito tra i contatori elettrici delle tre unità immobiliari di cui si compone il fabbricato.

**– Risposta al quesito n. 16**

16) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.*

Il bene pignorato è vendibile in un lotto unico.

**– Risposta al quesito n. 17**

17) *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente*

del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Piena proprietà su unità immobiliare residenziale censita al C.F. Foglio 106, Part. 296, Sub. 1; ex Part. 96, Sub. 1.

La stima del bene è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di mercato, risolto con il procedimento sintetico comparativo.

Il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto l'immobile, al fine di reperire valori attendibili ed utilizzati nel corso di compravendite, aventi ad oggetto beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie. Il valore unitario applicato deriva dall'interpolazione dei comparables individuati. Fonti di informazioni: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Borsino immobiliare.

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

| Piano         | Destinazione d'uso | Superficie<br>(mq) | Incidenza<br>parametro<br>commerciale | Superficie<br>commerciale<br>(mq) | Valore<br>unitario<br>(€/mq) | Valore<br>totale<br>(€) |
|---------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 2°            | INGRESSO/CUCINA    | 16,59              | 100%                                  | 16,59                             |                              |                         |
| 2°            | SALA               | 22,65              | 100%                                  | 22,65                             |                              |                         |
| 2°            | DISIMPEGNO         | 3,88               | 100%                                  | 3,88                              |                              |                         |
| 2°            | CAMERA 1           | 17,73              | 100%                                  | 17,73                             |                              |                         |
| 2°            | CAMERA 2           | 12,32              | 100%                                  | 12,32                             |                              |                         |
| 2°            | CAMERA 3           | 15,57              | 100%                                  | 15,57                             |                              |                         |
| 2°            | BAGNO              | 5,80               | 100%                                  | 5,80                              |                              |                         |
| 2°            | BALCONE            | 4,37               | 25%                                   | 1,09                              |                              |                         |
| 1°            | CAMERA             | 22,55              | 100%                                  | 22,55                             |                              |                         |
| T             | FONDO              | 41,65              | 20%                                   | 8,33                              |                              |                         |
| <b>TOTALE</b> |                    |                    |                                       | <b>126,51</b>                     | <b>850,00</b>                | <b>107.533,50</b>       |

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobiliare sia pari ad € 107.533,50 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, è pari ad € **91.400,00**.

**– Risposta al quesito n. 18**

18) *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota: - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle*

*quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando 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.*

L'immobile è pignorato per l'intero ed i coniugi esegutati, possiedono l'unità abitativa in regime di comunione legale, per la piena proprietà in parti uguali tra loro (ciascuno per la quota di ½).

**– Risposta al quesito n. 19**

19) *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà.

**– Risposta al quesito n. 20**

20) *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

L'unità immobiliare non risulta abusiva.



## 4 – RIEPILOGO

### LOTTO UNICO

Il lotto si compone di una unità immobiliare residenziale di cinque vani più due vani accessori, situati all'interno di un fabbricato civile non indipendente di tre piani, ubicato nell'aggregato urbano della Fraz. di Vescia nel Comune di Foligno (PG), in Via dei Frantoi civico n. 47. L'appartamento occupa l'intero piano secondo e si compone di ingresso-cucina, sala, tre camere, un bagno ed un ripostiglio, più due vani accessori non comunicanti: una camera al piano primo ed un fondo al piano terra.

### PROPRIETA'

\*\*\*\*\*: quota di proprietà ½

\*\*\*\*\*: quota di proprietà ½

### DATI CATASTALI

| Denominazione | Catasto | Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|---------------|---------|--------|-------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| Abitazione    | F       | 106    | 296   | 1    | A/3       | 3      | 7 vani      | € 415,75 |

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI OPPONIBILI

Non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni opponibili.

### VINCOLI, PESI E LIMITAZIONI D'USO

Vincolo architettonico. Il fabbricato è individuato nella zona UC/CAA del P.R.G. comunale (edilizia antica di interesse documentale). Il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di opere che comportano alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici è subordinato al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Servitù prediale. L'accesso al locale sottoscala (appartenente ad altra proprietà), è possibile solo attraverso il fondo di proprietà dei coniugi esegutati, con passaggio obbligato e limitato alla sola zona di ingresso da Via dei Frantoi.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente occupato ed utilizzato dal solo Sig. \*\*\*\*\* , proprietario esegutato per la quota di ½ della piena proprietà.

### REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Non si riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie.

### REGOLARITÀ' CATASTALE

E' necessario procedere ad un aggiornamento catastale delle planimetrie del piano terra e secondo, il cui costo è stimato in € 3.000,00.

## VALORE COMPLESSIVO STIMATO

### TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

| Destinazione d'uso                                    | Superficie commerciale (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore              | Valore ribassato 15% |
|---|-----------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>ABITAZIONE</b><br><b>Fg 106, Part. 296, Sub. 1</b> | <b>126,51</b>               | <b>850,00</b>          | <b>€ 107.533,50</b> | <b>€ 91.400,00</b>   |

**Valore complessivo euro 91.400,00 (novantunomilaquattrocento/00).**

Avendo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto rassegna la presente perizia di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

IL PERITO  
(FIORILLO Ing. Gaetano)

