

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2015 PROMOSSA DA**

**CONTRO**



**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**PREMESSA**

Con ordinanza del 06 Settembre 2016 il sottoscritto Geom. Gian Luca Titta con studio a Spoleto – Fraz. Maiano n. 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5392, veniva nominato, dal Giudice dell' esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l' esecuzione immobiliare n. 78 del 2015 promossa da -----

----- invitandomi a comparire il giorno 23 Febbraio 2017 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i 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: 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.t.);

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 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 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 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;

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 proprietari 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".

**Premessa:**

---

l'inizio delle operazioni peritali nel giorno **16 Maggio 2017**.

Alla data prefissata, mi recavo nei pressi dell'abitazione dove nessuno ha presenziato all'incontro.

Successivamente, previo colloquio con l'amministratore del Condominio, apprendo che il Sig. non ha residenza fissa presso l'appartamento, e in alcuni periodi dell'anno l'appartamento resta disabitato, per questo motivo date le condizioni di inaccessibilità vengo autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione all'accesso con l'ausilio della forza pubblica in presenza del Custode Giudiziario (IVG).

In data **26/07/2017** alle ore 15.00, previa comunicazione dell'Istituto vendite giudiziarie (IVG), ed in presenza dei sig.ri ----- (tecnico IVG) ed ----- (fabbro), si è potuto accedere ai locali oggetto di esecuzione, eseguendo le dovute misurazioni, valutazioni e documentazioni fotografiche.

**Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

*Beni Immobili siti nel Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n. 10, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al:*

*foglio 120, p.IIIa 3923 sub. 15, cat. A/4, vani 5, piano 1S,3;*

Il bene elencato è riferito:

- ad un unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano terzo facente parte di un edificio condominiale a carattere residenziale.



Il bene sopra descritto è siti in Via Monte San Daniele ed è accessibile dalla strada di Via Piave - Comune di Foligno.

*Data la consistenza viene individuato il valore economico in un unico lotto.*

- **lotto n. 1** Unità immobiliare adibita a residenza, posta al piano terzo di un edificio condominiale e costituita ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 120, p.lla 3923 sub. 15;

In fede.

Spoletto, 15 Dicembre 2017

Il C.T.U. Geom. Gian Luca Titta



# LOTTO n. 1

## RELAZIONE DI STIMA

### Identificazione dei beni oggetto della Stima

Il bene oggetto di stima è riferito ad unità immobiliare posta al piano terzo di un edificio condominiale e costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, oltre al fondo, sita in Via Monte San Daniele n. 10 - Comune di Foligno (PG).

bene in oggetto è individuabile in:

Unità immobiliare adibita a residenza, posta al piano terzo di un edificio condominiale e costituita ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al:

**Foglio 120**, p.lla 3923 sub. 15 categoria A4;

*oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni, sulla corte, ecc. seppur non censite ma rientranti all'interno della part. 3923 del foglio 120.*

### Descrizione Analitica dell'unità immobiliare:

Il bene del presente lotto si sviluppa interamente al piano terzo (con l'esclusione del fondo) ed è accessibile dall'ingresso e scale condominiali che danno accesso all'appartamento di esclusiva proprietà dell'esecutato (si specifica che catastalmente le parti comuni non sono state individuate come BCNC).

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto oltre al terrazzo ed al fondo posto al piano terra.

*La struttura dell'intero fabbricato, realizzato intorno agli anni 40, è in muratura portante, con i solai in acciaio e tavelloni (si ipotizza tale struttura vista la data di realizzazione del fabbricato).*

*La pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato con battiscopa, il bagno e la cucina sono interamente rivestiti alle pareti con piastrelle di gres, mentre le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.*

*Il portone dell'ingresso è realizzato in legno, mentre gli infissi esterni sono costituiti prevalentemente da finestre in legno a vetro singolo con persiane in legno.*



L' unità immobiliare è servita da impianto elettrico e termico costituito da caldaia installata all'interno della cucina e terminali in alluminio.

Gli stessi necessitano di una ristrutturazione ed un'adeguamento alla vigente normativa. Il Costo verrà considerato nel valore assegnato al bene.

Il fondo, posto al piano terra, è costituito da un locale privo di pavimentazione e di impianti (seppur presente un punto luce provvisorio) e necessitante di opere di straordinaria manutenzione.

Lo stato di conservazione del bene è appena sufficiente, nonostante necessiti di un adeguamento impiantistico, e di opere di manutenzione.

Le **superfici nette e quelle lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione ed le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<i>PIANO TERZO</i>				
Abitazione				
Ingresso	1.40	3.00	-	sufficiente
Soggiorno	15.00	3.00	est	sufficiente
Cucina	3.00	3.00	est	sufficiente
Camera	13.00	3.00	est	sufficiente
Camera	16.80	3.00	ovest	sufficiente
Bagno	5.00	3.00	ovest	sufficiente
<b>Terrazzo</b>	<b>3.50</b>	-	est	sufficiente
<i>PIANO TERRA</i>				
<b>Cantina</b>	<b>8,50</b>		-	sufficiente
Totale netta appartamento	54.20			
<b>Totale Superficie lorda appartamento</b>	<b>Mq 70.00</b>			

### Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, in base ad indagini e visure effettuate dal sottoscritto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foligno, si denota che non è stata rilevata alcuna pratica edilizia, in quanto non risultano pratiche antecedenti al 1967.





Inoltre da informazioni prese in fase di sopralluogo, fornite da alcuni condomini, è emerso che il palazzo è stato costruito intorno agli anni 40 dall'Istituto autonomo delle case popolari, e risulta difficile reperire la giusta ragione sociale con cui è stata eseguita la pratica originale.

Ad ogni modo ho eseguito anche una ricerca presso gli archivi dell'Istituto autonomo delle case popolari, che non ha prodotto alcun risultato data l'assenza di titoli edilizi in archivio.

Si denota che rispetto all'attuale planimetria catastale, vengono riscontrate piccole difformità relative alle dimensioni dei vani, che risultano differenti dalle dimensioni reali. Il costo relativo all'aggiornamento catastale ammonta ad euro 600,00.

### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta esecutata e le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

## **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOLIGNO:**

**Certificato storico per immobile del foglio 120 part. 3923 sub. 15** (ex. part. 267) intestato al                    *risulta avere la seguente cronistoria* catastale:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 protocollo n. PG0269007 in atti dal 09/11/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.138798.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/08/2013 protocollo n. PG0153827 in atti dal 12/08/2013 (n. 31712.1/2013);



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2006 Repertorio n.: 209750 Rogante: FRILLICI ANGELO Sede: FOLIGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22626.1/2006);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/12/2003 Repertorio n.: 180603 Rogante: FRILLICI ANGELO Sede: FOLIGNO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 20964.1/2003);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1993 protocollo n. 384558 Voltura in atti dal 12/12/2001 Repertorio n.: 85062 Rogante: FRILLICI Sede: FOLIGNO Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 471 del 07/04/1993 CESSIONE DIRITTI (n. 14185.1/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 13/02/1990 in atti dal 28/02/1995 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22123.1/1990);
  - VARIAZIONE del 20/10/1980 in atti dal 27/02/1995 FUSIONE, FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3408.1/1980);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1993 protocollo n. 384534 Voltura in atti dal 12/12/2001 Repertorio n.: 85062 Rogante: FRILLICI Sede: FOLIGNO Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 471 del 07/04/1993 CESSIONE DIRITTI (n. 14184.1/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Il tutto come da visura storica ed estratto di mappa che si allegano alla presente.

**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Le unità immobiliari del foglio 120 part. 3923 sub. 15 del Comune di Foligno intestate alla ditta esecutata, sono pervenute:



- ante ventennio di proprietà della signora -----  
per l'intera quota, per essere ad essa pervenuta in virtù di atto  
notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Tei, Notaio in  
Perugia, in data 25/11/1976, rep.74659/14361 e trascritto a Perugia il  
14/12/1976 al n.13940 di formalità;
  
- con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Angelo Frillici,  
Notaio in Foligno, del 29/03/1993 rep.85062/18179 e trascritto presso l'Agenzia  
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/04/1993 al  
n.5468 di formalità la signora nata a -----,  
riservandosi l'usufrutto generale, donava alla signora ----- nata a  
----- in ragione di 3/6; ed ai signori ----- nato a  
  
----- nato a -----, in ragione di 1/6 ciascuno; bene personale di  
ognuno, la nuda proprietà sull'unità immobiliare oggetto di attestazione;  
(all'epoca censita nel catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub 15);
  
- con atto notarile pubblico di Cessione a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in  
Foligno, del 29/03/1993 rep.85062/18179 e trascritto presso l'Agenzia del  
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/04/1993 al  
n.5469 di formalità i signori -----, -----  
----- nato a Foligno il ----- ed ----- nato a Foligno il-----  
-----, in ragione di 1/6 ciascuno di nuda proprietà cedevano alla signora  
-----, quale bene personale ai sensi  
dell'art.179 lettera f) Cod.Civ., tutti i diritti di 3/6 di nuda proprietà ad essi  
spettanti sull'unità immobiliare oggetto di attestazione; (all'epoca censita nel  
catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub 15);
  
- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Angelo Frillici,  
Notaio in Foligno, del 15/11/2003 rep.180603/30957 e trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data  
01/12/2003 al n.20964 di formalità le signore -----  
-----10/07/1913, in ragione dell'usufrutto generale, ed -----  
-----, in ragione della nuda proprietà, vendevano al signor -----  
----- nato a Lussemburgo il -----, vedovo, la piena proprietà



sull'unità immobiliare oggetto di attestazione; (all'epoca censita nel catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub 15);

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del 06/11/2006 rep.209750/36111 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 09/11/2006 al n.22626 di formalità il signor ----- nato a Lussemburgo il -----, vedovo, vendeva al signor -----, celibe, la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto di attestazione; (all'epoca censita nel catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub 15);

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura**

Nel Ventennio l'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n.----- del 09/11/2006 a favore della  
con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Firenze, Via Bufalini n.6, presso la propria sede) ed a carico del signor ----- nato a ----- il -----; per Euro ----- a garanzia di mutuo fondiario di Euro -----; durata anni 30; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del -----; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n.10, censita nel catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub 15;

- Pignoramento Immobiliare n. del a favore di  
con sede in Terni (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, Piazza Garibaldi n.36, presso , rappresentata e difesa dall', la quale dichiara di voler ricevere ogni comunicazione di cancelleria relativa al presente giudizio al seguente numero fax: o al seguente indirizzo mail:

atto giudiziario notificato

dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 01/04/2015 rep.341; (il presente pignoramento viene trascritto per la somma di Euro oltre agli ulteriori interessi di mora, al tasso convenzionale, maturati successivamente al



01/08/2014 sino alla data del soddisfo, nonché oltre alle eventuali successive mensilità maturande, accessori e spese legali a conteggiare sino al saldo); gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n.10, censita nel catasto fabbricati al Foglio 120 particella 3923 sub 15; (si precisa che l'immobile pignorato deriva dalla soppressione della particella 267 sub 15);

### **Stato Civile dell'esecutato**

Dalle ricerche eseguite all'ufficio anagrafe risulta che il sig. ----- è di stato civile libero.

### **Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio e dall' (quale incaricata per il recupero crediti) si evince che alla data odierna il sig. ----- deve al condominio di via Monte San Daniele una cifra pari a 2.271,43 €. Si specifica che tale cifra è stata conteggiata a partire dal bilancio consuntivo dell'anno 2014, dove il ----- doveva al condominio una cifra pari a 1.358,13 € per gli anni precedenti.

L'avv. ----- mi informa che per il recupero di tale cifra ha eseguito decreto ingiuntivo senza risultati.

*Si allega estratto delle spese insolute ricevuto dall'----- dove si potrà evincere la somma debitoria distintamente anno per anno.*

### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo escludere l'esistenza di contratti di locazione.

*Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.*

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della



superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2017 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 950.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie dei locali adibiti aa abitazione ed un valore di 400.00€/mq per il fondo.

Per cui si avrà:

**Superficie unità immobiliare al lordo delle murature**

Valore dell'unità immobiliare (abitazione)

mq 70.00 x 950,00 € .....66.500,00 €  
terrazzo mq 3.50 x 950,00 x 25% € .....831,25 €

Valore dell'unità immobiliare (cantina)

mq 8.50 x 400,00 € .....3.400,00 €

Valore di Mercato .....70.731,25 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

<b>Valore di mercato =</b> ..... <b>70.500,00 €</b> SETTANTAMILACINQUECENTO/00
-----------------------------------------------------------------------------------

In fede.

Spoletto, 15 dicembre 2017

Il C.T.U. Geom. Gian Luca Titta

**Si allega alla presente:**



1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di provenienza;
4. Risultanze eventuali contratti di affitto;
5. Copia bilanci contenti spese condominiali insolute;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Comunicazione inizio operazioni;
8. Descrizione lotto per il bando di vendita;
9. Certificato stato libero;

