

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

← 1

**PERIZIA DI STIMA**

- Esecuzione Immobiliare N. 145/2018 -

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. SIMONE SALCERINI

promossa da: OMISSIS

contro: OMISSIS



- PREMESSO CHE

La sottoscritta Geom. Francesca Morosi, con studio in iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureti della Provincia di Perugia al n., è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe durante l'udienza del 02/05/2019, nel corso della quale, dopo aver prestato l'impegno di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico.

\*\*\*\*

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento e accettato l'incarico di C.T.U., la sottoscritta verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'ex 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

Provvedevo a reperire telematicamente dal portale dell'Agenzia del Territorio di Perugia la documentazione catastale consistente in: planimetria catastale, elaborato planimetrico, visura catastale e visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegati 2 - 3 - 4 - 5).

In data 16.05.2019 trasmettevo la comunicazione di convocazione del sopralluogo al debitore e al creditore tramite posta elettronica certificata.

In data 17.06.2019 alle ore 9:00 mi recavo sul posto per eseguire il sopralluogo e trovo ad attendermi il debitore con il quale procedo subito ad eseguire l'accesso all'interno del bene oggetto di esecuzione e realizzo una documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Al termine del sopralluogo redigo apposito verbale della visita eseguita annotando le informazioni acquisite (Allegato 6).

In data 29.08.2019 mi recavo all'Ufficio Urbanistica e Suape del Comune di Foligno e faccio richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie e la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

Successivamente in data 26.09.2018 mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica e Suape del Comune di Foligno per prendere visione della documentazione reperita, ma riscontro purtroppo che quanto trovato non interessava il bene oggetto di pignoramento ma altre proprietà del debitore.

Provvedo pertanto insieme al tecnico comunale ad avviare un'altra ricerca nell'archivio delle pratiche del sisma avvenuto nel 1997.

In data 11/10/2019 mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica e Suape del Comune di Foligno e prendo visione della documentazione reperita, relativa alla pratica presentata post-sisma 97 per l'intero edificio all'interno del quale risulta collocato il bene oggetto di pignoramento (Allegato 8).

---

---

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

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, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U., sulla base di quanto rilevato è in grado di redigere la seguente perizia di stima e di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**INDICE**

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE – CONSISTENZE CATASTALI
2. ACCERTAMENTI
3. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO
4. DESCRIZIONE E CONDIZIONI DELL' IMMOBILE – DESCRIZIONE DEL LOTTO
5. STIMA DEL LOTTO
6. STATO DI OCCUPAZIONE
7. GRAVAMI – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
8. PROVENIENZA

\*\*\*\*

**APPENDICE**

**ELENCO ALLEGATI**

\*\*\*\*

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI**

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un locale commerciale posto al piano primo dell'immobile situato nel Comune di Foligno, in Via Rinaldi n. 5.

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, la sottoscritta C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale del bene oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, da cui ha reperito la visura catastale, la visura storica e l'elaborato planimetrico dell'immobile come di seguito identificati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
203	189	17	C/1	11	122 M <sup>2</sup>	TOTALE: 162 M <sup>2</sup>	EURO 3.547,34

C/1: Negozi e botteghe

Il bene oggetto di esecuzione risulta intestato nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

In occasione del sopralluogo è stato fatto un controllo degli ambienti interni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

\*\*\*\*

**2. ACCERTAMENTI**

Dalla documentazione reperita in seguito all'accesso agli atti fatto all'Ufficio Urbanistica e Suape del Comune di Foligno, è emerso che l'edificio in cui si trova il locale commerciale è stato costruito in epoca antecedente al 1919.

L'unica documentazione reperita in seguito alla ricerca effettuata è stata quella relativa alla richiesta di contributo presentata in seguito agli eventi sismici che si sono verificati nell'anno 1997, eseguita per l'intero edificio all'interno del quale è collocato il locale commerciale.

Dagli atti è stato possibile evincere le seguenti informazioni relative all'immobile:

- a seguito di accertamenti effettuati dopo il 26/09/1997, veniva emessa dal Comune di Foligno ordinanza n° 2577 con la quale si disponeva l'inagibilità ed il conseguente sgombero dell'immobile (sembrerebbero essere state emesse n. 6 ordinanze sindacali di inagibilità totale e n. 1 parziale su un numero di 9 unità esistenti);
- è stata presentata domanda per la richiesta di contributo ai sensi dell'Ordinanza del Commissariale delegato n. 61/97 in seguito alla quale l'immobile ha assunto il numero identificativo coincidente con quello dell'edificio 1714;

- per l'intervento di riparazione dei danni ed il miglioramento sismico dell'edificio 1714 risulta essere stata presentata D.I.A. prot. n. 27623 del 14/08/1998;
- il progetto strutturale dell'intervento di cui sopra è stato depositato alla Provincia di Perugia al prot. n. 008262 del 15/04/1999;
- per l'edificio sono state emesse n. 2 concessioni contributive come qui di seguito riportate:
  - 1) Concessione contributiva e autorizzazione all'inizio dei lavori con Provvedimento n° 88-99/1714 del 15/04/99;
  - 2) Concessione contributiva-rettificata con Provvedimento n° 88-99/1714/P del 08/05/2000;
- i lavori sono stati ultimati in data 17/05/2001 (come da comunicazione trasmessa dal direttore dei lavori in data 7/12/2001 prot. n. 53169);
- in seguito alla raggiunta piena agibilità dell'edificio, il Comune di Foligno ha emesso l'Ordinanza n. 8834 del 28/01/2002 con la quale disponeva la revoca di tutte le ordinanze precedentemente rilasciate per l'edificio in questione.

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui è stato realizzato l'edificio è individuata dal PRG 97 del Comune di Foligno come zona UC/CAA, ovvero "Tessuti Consolidati o in via di consolidamento a prevalente Conservazione – Aggregati Antichi".

\*\*\*\*

### 3. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il C.T.U., analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti il bene oggetto di pignoramento R.G.E. 145/2018, consistente in un locale commerciale, sulla scorta del sopralluogo effettuato ha individuato un unico lotto, denominato LOTTO A, come di seguito riportato e più dettagliatamente descritto al paragrafo che segue: Lotto A - foglio 203 – part. 189 - sub. 17.

\*\*\*\*

### 4. DESCRIZIONE E CONDIZIONI DELL' IMMOBILE – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto di valutazione consiste in un locale a destinazione commerciale collocato al piano primo di un palazzo storico sito nel centro storico del Comune di Foligno, posto all'angolo tra Via Rinaldi n. 5 e Corso Cavour.

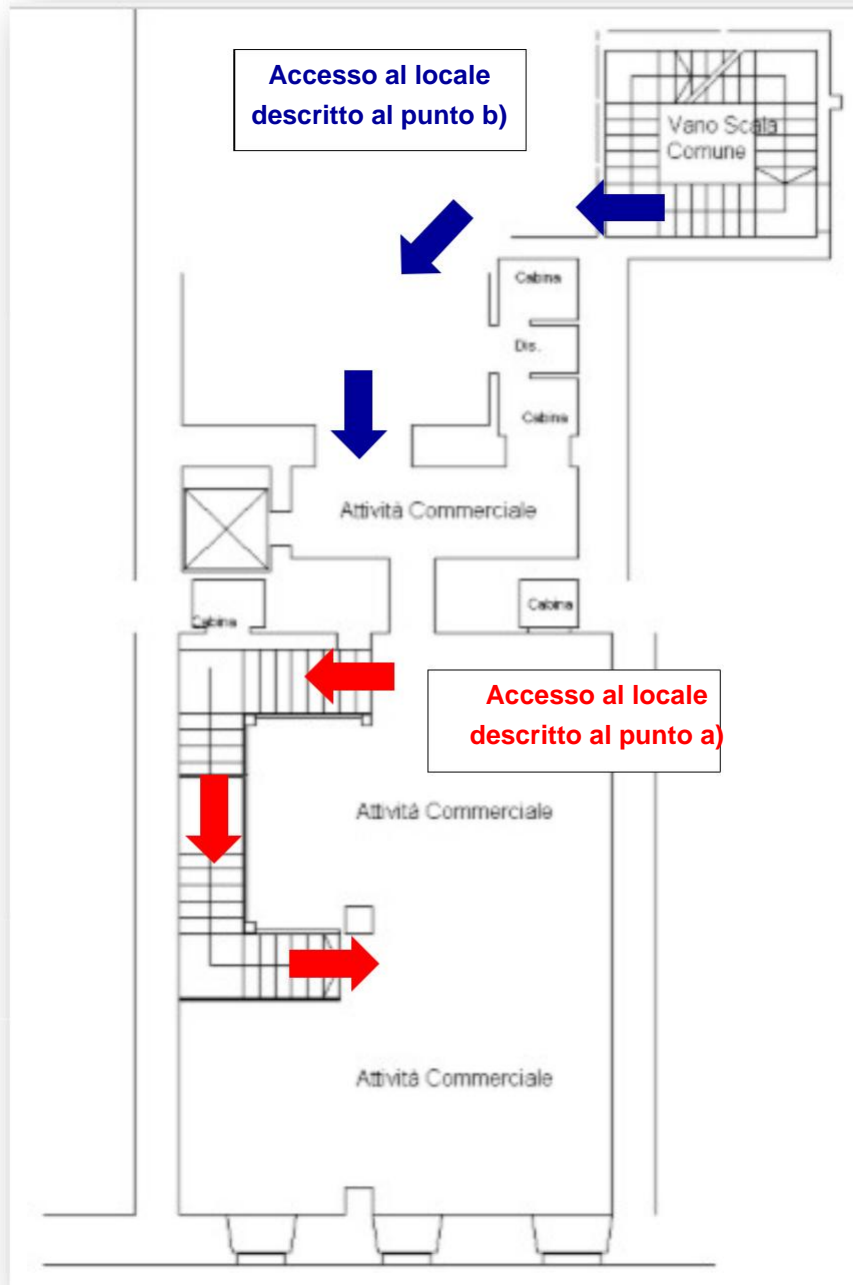
La sua collocazione tra Via Rinaldi e Corso Cavour, la via principale del centro storico del Comune di Foligno a pochi passi da Piazza della Repubblica, fa sì che il lotto abbia una posizione centralissima rispetto al centro storico in quanto collocato nella zona con più elevato transito pedonale.

Foligno è infatti la seconda città della Provincia di Perugia e la terza città della Regione Umbria per numero di abitanti ed il centro commerciale ed industriale più ricco della Valle Umbra.

Trovandosi al piano primo, l'accesso al locale è possibile:

- a) dal locale commerciale posto al piano inferiore, attraverso una scala in legno di ampie dimensioni che conduce dal piano terra al piano primo e dalla quale è possibile accedere direttamente al locale pignorato;

- b) dal vano scala comune all'edificio, il cui accesso avviene dal portone esterno in legno situato Via Rinaldi. Da tale vano scala poi il passaggio al locale commerciale ha luogo attraverso un portoncino in legno posto sul pianerottolo al piano primo e il passaggio dalla porzione di locale commerciale adiacente a quello pignorato ma non oggetto di esecuzione.



Come si può evincere da quanto sopra illustrato, il locale commerciale pignorato non ha un accesso diretto ed esclusivo, per raggiungerlo è necessario il passaggio da altri locali commerciali e questo ne penalizza notevolmente l'utilizzo.

---

Pertanto, seppur collocato in una posizione centralissima della città, il bene pignorato, facente già parte di una attività di dimensioni più ampie, se esaminato singolarmente come locale commerciale, è penalizzato dal fatto che si trova al piano primo di un edificio e non lungo la via pubblica, con accesso diretto.

Trovandosi nel centro storico, il bene è facilmente raggiungibile a piede ma non con mezzi, non è infatti possibile sostare nelle sue vicinanze se non nei parcheggi a pagamento presenti nelle vie adiacenti.

L'edificio all'interno del quale si trova il lotto si articola su quattro livelli fuori terra ed un interrato con altezze medie variabili di circa 4,00 m e con destinazione d'uso in parte commerciale e in parte residenziale.

Il fabbricato è contiguo ad altri e ha un impianto planimetrico assimilabile nel nucleo primario ad una "L"; come già detto precedentemente risulta avere un'epoca di costruzione antecedente al 1919.

L'immobile si presenta integro sotto l'aspetto tipologico, salvo la zona commerciale che presenta delle alterazioni rispetto all'impianto originario con epoche comunque riconducibili all'inizio del secolo scorso.

Dalla documentazione acquisita agli atti del comune, relativa alla pratica per il rilascio del contributo richiesto per l'edificio all'interno del quale si trova il locale commerciale pignorato, è stato possibile reperire le seguenti informazioni:

- le strutture portanti dell'edificio sono nella quasi totalità in muratura di pietra calcarea non squadrata e malta interposta con inserimenti di laterizio;
- le strutture orizzontali sono quasi nella totalità in ferro, ma con presenze limitate di volte a laterizio all'interrato, di solai in latero cemento e copertura in legno;
- gli elementi di collegamento verticale principale sono stati realizzati in ferro mentre le architravature sono prevalentemente in laterizio.

A seguito degli eventi sismici del 26/09/1997 e successivi, sembra che l'edificio avesse riportato lesioni alle strutture portanti e agli orizzontamenti prevalentemente ai livelli superiori.

Sulle strutture portanti furono riscontrate lesioni delle murature sovrastanti le aperture e i pannelli murari stessi, in parte con caratteristico andamento di tipo sismico e in parte come evidenziazione di aperture richiuse o presenza di nicchie; fu riscontrata anche una sconnessione a livello della copertura che interessava il manto e il sotto-manto.

Sulla base del quadro fessurativo che era stato riscontrato dopo il sisma, l'immobile è stato oggetto di un intervento volto al ripristino e al miglioramento sismico dell'edificio, consistente principalmente nei seguenti interventi:

- Strutture verticali portanti: interventi di cuci-scuci; risarcitura delle lesioni minori; realizzazione di iniezioni nelle zone d'angolo; ripristino del paramento murario con interventi di rincocciatura e appiombatura; sostituzione degli architravi risultati danneggiati; chiusura di alcune nicchie con rimozione degli architravi presenti e relativa ammorsatura alla muratura adiacente esistente; demolizione delle murature di appoggio delle strutture di copertura e successiva ricostruzione per migliorare l'appoggio del cordolo in calcestruzzo armato realizzato in sommità e ancorato successivamente alle murature sottostanti;

- **Strutture orizzontali:** completa sostituzione della struttura lignea della copertura che in fase di esecuzione dei lavori aveva evidenziato un grave stato di ammaloramento; realizzazione delle cordolature a livello della copertura mediante cordoli di calcestruzzo armati in breccia; messa in opera di catene in misura minore rispetto a quanto previsto nel progetto originario in quanto in corso d'opera era stata riscontrata già la presenza di tirantature; consolidamento dell'altana di copertura.

I lavori realizzati per il ripristino e il miglioramento sismico dell'immobile sono stati eseguiti rispettando e tenendo conto delle prescrizioni impartite dall'Ord. 96/99 finalizzate al mantenimento delle cornici, dei marcapiani e dei bassorilievi presenti su Corso Cavour, alla realizzazione di una tinteggiatura a calce dei prospetti su Corso Cavour e Via Rinaldi, alla messa in opera di manto di copertura in coppi, di canali di gronda e discendenti pluviali in rame, al mantenimento delle caratteristiche esistenti dell'altana e alla riqualificazione del vano scala mediante il rifacimento di intonaci, tinteggiature e pavimentazione.

Dai sopralluoghi che erano stati effettuati sull'edificio dopo il sisma del 1997 e dall'analisi del quadro fessurativo era stato accertato che non si riscontravano cedimenti in fondazione, inoltre gli interventi sopra riportati, volti al ripristino e al miglioramento sismico del fabbricato, sembra che non abbiano comportato aggravii di carico a livello di fondazione.

Ad oggi lo stato di conservazione e manutenzione esterna della palazzina su cui si trova il compendio pignorato è discreto.

Nonostante la sua articolazione su quattro piani fuori terra e un interrato, l'edificio non risulta essere dotato di ascensore.

Dalle informazioni avute durante il sopralluogo è emerso che per l'edificio all'interno del quale è collocato il locale commerciale, pur essendo presenti altre unità, non risulta essere costituito alcun condominio in quanto tutti i beni sono di proprietà del debitore e/o del fratello e non risultano essere presenti quote condominiali scadute non pagate.

Durante il sopralluogo è stato inoltre riferito alla sottoscritta che non ci sono spese fisse di gestione e/o di manutenzione di cui l'immobile necessita.

Qui di seguito si riporta una descrizione sintetica relativa agli interni del locale.

#### LOTTO A - FOGLIO 203 – PART. 189 – SUB 17

Il lotto identificato, denominato "LOTTO A", risulta avere una superficie commerciale di 122,00 mq e una altezza di circa 4,65 m (v. Allegato 3 – Elaborato planimetrico).

Il locale commerciale si articola in un unico ampio ambiente, dotato di quattro cabine per la prova degli indumenti; questo è collegato al piano inferiore tramite un'ampia scala interna in legno e un piccolo ascensore di cui non è stato verificato il funzionamento.

Il vano risulta avere le pareti intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono tutti rivestiti in cartongesso.

Il pavimento e i battiscopa sono in legno, così come sono in legno laccato verniciato anche gli infissi interni ed esterni.



Il locale è dotato di impianto di illuminazione, di riscaldamento e di climatizzazione; tutti gli impianti sono sottotraccia e di tipologia standard.

Non risulta essere presente nessun servizio igienico ad uso del locale commerciale pignorato.

Tutti gli elementi dei diversi impianti, ovvero i faretti per l'impianti di illuminazione e le griglie di areazione per l'impianto di riscaldamento e di climatizzazione, sono a soffitto, incassati all'interno del controsoffitto in cartongesso.

Lo stato d'uso e di manutenzione del locale commerciale, così come le finiture, sono buone.

Il lotto confina su un lato con la via pubblica, o meglio con Corso Cavour sul quale si affaccia con due finestre di grandi dimensioni dotate di ante oscuranti, mentre sugli altri lati confina con proprietà comuni al condominio o di altri soggetti.

Il LOTTO può essere considerato conforme alla planimetria catastale acquisita agli atti del catasto.

\*\*\*\*

## 5. STIMA DEL LOTTO

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2019, II° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.

Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che particolare per i fabbricati di tipo residenziale e commerciale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al mese di settembre 2019.

Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari per il Comune di Foligno - Zona entro le mura – Centro storico per la tipologia dei Negozi.

NEGOZI		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE:		
VALORE MERCATO €/M <sup>2</sup>		
PER UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE:		
2° FASCIA	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (UBICAZ. MAGGIOR PREGIO)
€ 1.146,00	€ 1.432,00	€ 1.719,00



Considerando i valori sopra riportati, vista la collocazione dell'immobile in un edificio che seppur collocato in adiacenza alla principale via del centro storico è comunque penalizzato dal fatto che si trova al primo piano e gli accessi sono possibili o da altri locali commerciali, considerando le dimensioni, i criteri costruttivi, l'epoca di costruzione, i pregi e i difetti, il grado di manutenzione delle finiture, stante la ricerca eseguita e considerando la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore di mercato minore, ovvero relativo ai locali con ubicazione di minor pregio, ovvero pari a 1.146,00 €/MQ.

Nella formulazione del proprio giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta, si ritiene inoltre necessario tenere conto di una serie di fattori che influenzano e condizionano tale valore.

In virtù di quanto sopra esposto, la scrivente ritiene congruo applicare:

- un abbattimento del 15% per considerare la minore appetibilità sul mercato del bene, legata alla collocazione al piano primo del locale commerciale che comporta una problematica relativamente all'accesso in quanto non trovandosi direttamente lungo una via pubblica è necessario il passaggio da un vano scala condominiale o da altri locali;
- una riduzione del valore di mercato stimata pari al 5% per tenere conto dei possibili vizi occulti presenti e non rilevati durante il sopralluogo speditivo effettuato e, vista l'epoca di costruzione, delle eventuali necessità di manutenzione del fabbricato in cui il bene è situato o di adeguamento degli impianti esistenti alle vigenti norme di legge.

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta:

STIMA DEL Lotto A: foglio 203 – part. 189 - sub. 17 - Cat. C/1		
Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore LOTTO A
mq		
122,00 mq	€ 1.146,00	(122,00 x 1.146,00) = € 139.812,00
<b>RIDUZIONI E DETRAZIONI APPORTATE:</b>		
a) abbattimento pari al 15% per minore appetibilità sul mercato del bene		- € 20.971,80
b) riduzione pari al 5% per possibili vizi occulti, interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti		- € 6.990,60
		€ 111.849,60 CHE SI ARROTONDA A
<b>TOTALE VALORE STIMA</b>		€ 111.800,00

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per il bene oggetto di pignoramento, visti le buone condizioni di manutenzione, la posizione e le caratteristiche precedentemente descritte, possa valutarsi complessivamente in € 111.800,00 (euro centoundicimilaottocento/00).

\*\*\*\*

#### 6. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di esecuzione immobiliare è occupato da terzi, che vi svolgono una attività commerciale per la vendita di indumenti.

Il bene è infatti risultato essere nella disponibilità della società OMISSIS in forza di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 8 ottobre 2018 e registrato in data 23 ottobre 2018 a Foligno al n. 958 serie 3 (inizio del contratto dal 9/10/2018 e durata perpetua – v. Allegato 7).

A sua volta la società ha locato a terzi il locale commerciale, come riferito dal debitore durante la visita.

\*\*\*\*

#### 7. GRAVAMI – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli dell'ultimo ventennio gravanti sui beni oggetto di pignoramento, sono state già riportate nella relazione ventennale notarile ex art. 567 c.p.c..

Dal controllo effettuato è emerso che fino data del 6/12/2018 il bene oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Perugia rp 18185 rg 26181 del 26/10/2018, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 764/2018 del 29/06/2018 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Spoleto. Quote di proprietà: OMISSIS 1/1 di proprietà, OMISSIS (contro) 1/1 di piena proprietà;
- Perugia rp 364 rg 3260 del 08/02/2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 244606/13895 del 21/01/2013 notaio, importo totale 300.000,00 Euro, importo capitale 150.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,700%, durata anni 20. Quote di proprietà: OMISSIS (favore) 1/1 di proprietà, OMISSIS (contro) 1/1 di piena proprietà.

\*\*\*

#### 8. PROVENIENZA

Dalla relazione ventennale notarile si è rilevata la seguente provenienza del bene:

- Perugia rp 3084 rg 3320 del 24/01/1992, atto tra vivi, compravendita, atto numero 30673/2500 del 21/12/1991 notaio. Quote di proprietà: OMISSIS (favore) 1/1 di nuda proprietà, OMISSIS (favore) 1/1 di usufrutto, OMISSIS (contro) 1/1 di piena proprietà.

(contro)  
12

Si è rilevato catastalmente il ricongiungimento di usufrutto in data 03/12/2006 prot. PG0644337 in atti dal 20/12/2007, in morte di OMISSIS.

Dalle verifiche eseguite nei registri immobiliari e recepite all'interno della relazione ventennale è stato possibile accertare:

- la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che il bene oggetto di pignoramento, alla data del 6/12/2018, risulta di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ad accezione delle formalità riportate al paragrafo precedente.

\*\*\*\*

---

---

**CONGEDO ESPERTO**

13

Con la presente perizia, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 12 ottobre 2019



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Francesca Morosi