

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 113-2017**

promossa da

[REDACTED]  
(Creditore procedente)

[REDACTED]  
(Surrogante/sostituto)

contro

[REDACTED]  
(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Silvio BALDINI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Irene BROLO, con studio in Largo Richini n.6 -20122 MILANO

PEC: [irene.brolo@milano.pecavvocati.it](mailto:irene.brolo@milano.pecavvocati.it)

(Procuratore legale del Creditore procedente e 2° intervenuto)

Avv. Mauro CORAZZI, con studio in Via Sesto Pompeo n. 01- 0511 TERNI (TR)

PEC: [mauro.corazzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:mauro.corazzi@ordineavvocatiterni.it)

(Procuratore legale dei debitori/esecutati e per il surrogante/sostituto)

DATE:

**Nomina: 09 gennaio 2018**

**Giuramento: 04 ottobre 2018**

- 1 -



## Sommario

PREMESSE .....	3
Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.....	3
QUESITI.....	4
1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	4
2)- Integrazione della documentazione mancante .....	4
3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile .....	4
4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.) .....	5
5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	5
6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi. ....	5
7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.....	5
7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI .....	5
7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL SINGOLO BENE .....	5
7.5 CONFINI.....	9
8)- CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	9
9)- AGGIORNAMENTI CATASTALI .....	9
10)- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	9
11)-CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO .....	10
11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE.....	10
11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI .....	10
11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI .....	10
11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO .....	10
12)- STATO DI POSSESSO.....	10
13) Altre informazioni utili (stato civile).....	11
14) Immobile occupato da coniuge separato .....	11
15) Impianti.....	11
16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita.....	11
17)- Stima del lotto .....	11
LOTTO 1 - Abitazione con Garage, Corté e Terreno .....	13
18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota .....	13
19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETA' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETA' o USUFRUTTO .....	13
20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili.....	13
21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio .....	14



## PREMESSE

### Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 09/01/2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 131/2017 di R.G.E. il sottoscritto geom. Silvio BALDINI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4591 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di creditore procedente), contro [REDACTED] sui beni immobili ubicati nel Comune di Foligno (PG), Via Campagnola n.28, censiti al C.F. al foglio 181 part. 47 sub 7, part. 47 sub 7, part. 496 sub 8 e part. 765.

Prestando il rituale giuramento in data 04/10/2018, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (all. 1, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver compiuto un'attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., ~~le scrivente riscontrava che il legale del Creditore Procedente aveva presentato un'istanza di rinuncia parziale, escludendo parte dei beni già pignorati.~~ Lo scrivente in data 27/08/2018 inviava comunicazione dell'inizio dell'operazione peritale e data del sopralluogo per il giorno 28/9/2018, presso gli immobili sottoposti in esecuzione.

In giorno antecedente la data del sopralluogo, sono contattato dal [REDACTED] che con giusta delega del [REDACTED], che cortesemente mi chiede di spostare l'appuntamento al fine di poter reperire le chiavi e in seguito concordare un nuovo incontro. A seguito di alcuni scambi di telefonate ed email, viene concordata la nuova data per poter accedere all'immobile.

Contemporaneamente si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici, con le relative tempistiche. Lo spostamento del sopralluogo e l'indisponibilità della documentazione urbanistica e ha comportato il rallentamento delle operazioni e la necessita di richiedere varie proroghe.

Il giorno del sopralluogo, il 10 ottobre 2018, alla presenza di un collaboratore e dell'avvocato del debitore, con la scorta della documentazione grafica rinvenuta, è stato possibile fare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, quindi dichiarare chiuse le operazioni di rilievo (all. 3, Verbali di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.



## QUESITI

### **1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale e in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 08 settembre 2017 a firma del dr. Carlo BIOTTI di C.so Monforte 2, Milano.

### **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

Nel corso delle operazioni si è integrata la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: non necessaria per verifica n loco.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: Verifica per l'aggiornamento ipotecario.
- Archivio Notarile / Notaio: per la copia del titolo di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno: per l'acquisizione dell'ultimo titolo abilitativo per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

### **3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.**

(cfr. all. 6):

**1. Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 29/04/2011 al n. 11020/1952 di formalità, a rogito del Notaio Elisabetta Carbonari, registrato a Foligno il 28/04/2011 al n.1392, per € 273.600,00 a garanzia di capitale di € 1882.400,00, durata 25 anni.**

**A favore:** [redacted] con sede in Milano c.f. [redacted], per la piena proprietà di 1/1.

**Contro:** [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Immobili:** unità immobiliari in Foligno, Via Campagnola n.28, distinte in C.F. al foglio 181:

- part. 47 sub 7 part 900 e 901 (graffate), cat A/, vani ,5; C.T. f
- part. 196 sub 8 e 349 (graffate),, cat C/6 cons. mq 27;
- part. 765, area urbana mq 25.

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 17/07/2017 al n. 18463/1283052 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 16/06/2017 rep. 649.**

**A favore:** [redacted] con sede in Milano, c.f. [redacted] per la piena proprietà di 1/1.

**Contro:** [redacted] di 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Immobili:** unità immobiliari in Foligno, Via Campagnola n.28, distinte in C.F. al foglio 181:

- part. 47 sub 7 part 900 e 901 (graffate), cat A/, vani ,5; C.T. f
- part. 196 sub 8 e 349 (graffate),, cat C/6 cons. mq 27;
- part. 765, area urbana mq 25.



**4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).**

L'immobile non fa parte di un condominio, formalmente costituito.

Come rilevato dal rogito di provenienza si rileva l'esistenza che la particella derivata dalla originaria 349 è stata assentita dalle Ferrovie dello Stato spa con giusto consenso in data 13/10/94 a rogito notaio Roberto Stacco di Ancona rep 140933/20578, reg ad Ancona il 25/10/94 e trascritto a Perugia il 27/10/94 al n. 14026.

Sull'area di sedime e corte del fabbricato è stato stipulato a favore del Comune di Foligno, atto d'obbligo autenticato dal Notaio A. Frillici già in data 27-6-88 rep. 51863 e trascritto a Perugia il 30-06-88 al n. 8492 del Reg. Part.

**5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici trascritti.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.**

1. Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 29/04/2011 al n. 11020/1952. € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 240,00 per imposta Fissa

6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 17/07/2017 al n. 18463/1283052di formalità. € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 240,00 per imposta Fissa

**Totale costi di Cancellazione € 738,00 s.e.& o.**

**7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Via / Località	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Foligno	Via Campagnola	28	T	//	//

**7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE**

Tutti i beni sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1

**Catasto Fabbricati** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Z.c.	Cat.	Cl.	Consistenz a	Superficie Catastale mq	Rendita
181	47 900 901	7	002	A/3	3	6,5 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree: 121 mq	€ 386,05
181	196 349	8	002	C/6	4	27 mq	Totale: 29 mq	€ 57,17
181	765			Area urbana		25 mq		



### 7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica AII. 09)

POSIZIONE: Gli immobili pignorati si trovano in Via Campagnola 28, in una diramazione della stessa strada che da Via Pieve prosegue in direzione Vescia, appena oltrepassato il cavalcavia della SS3. L'immobile si trova in zona pianeggiante, prevalentemente a verde, in prossimità dell'agglomerato urbano e vicino ad alcune strutture di rilevanza della città, quali le Officine delle Ferrovie dello Stato, la stazione ecologica VUS e svincoli stradali che la collegano facilmente alla città e alla SS3.

Il fabbricato principale è composto di più unità immobiliare con le relative pertinenze poste sia in aderenza al fabbricato sia staccata da esso e varie corti private, I beni pignorati sono posti al piano terra e in prossimità della strada comunale.



#### DESCRIZIONE:

**Abitazione con corte part. 47 sub 7, part. 900 e 901 graffate (foglio 181):** L'appartamento è disposto al piano terra, di forma a "L", composto da n. 3 camera da letto, due bagni, una cucina e un soggiorno, e un consistente corridoio. Gli infissi sono di due tipologie, in parte in alluminio di recente fattura e in buono stato, in parte di legno in pessima fattura e conservazione, le persiane sono in pvc, alcuni infissi sono muniti di grate. Presente riscaldamento con radiatori di ferro e alluminio, l'impianto elettrico è esistente con quadro elettrico con salvavita. Interamente pavimentato con battiscopa e rivestimenti nei bagni e in cucina.

L'abitazione è circondata da una **corte** pianeggiante di forma irregolare, attestata sulla strada statale. La corte è recintata su tutti i confini di proprietà, eseguita in due modi, una parte lungo strada, con muretto e sovrastante ringhiera in ferro, la parte restante con semplice paletti, con due accessi uno pedonale e uno carrabile.

La pavimentazione è in parte costituita da marciapiede che costeggia il fabbricato e la zona ingresso pedonale, una porzione con mattonelle, nelle vicinanze del passo carrabile, mentre il resto è lasciato a erba incolta. Dalle rilevazioni catastali, la corte interessa una piccola parte della strada di accesso, non pervenuta la presenza di vincoli o servitù dai dati reperiti.

E' presente un gazebo rimovibile ridotto in pessimo stato.



L'**abitazione** esternamente e tinteggiata e ben inserita nel contesto generale dell'immobile e della zona.

La struttura dell'edificio, presenta una forma regolare, composta di setti murati regolari in muratura piena o in pietra, solai piani in SAP, vista la tipologia d'edificio, il manto di copertura in tegole la cui struttura non è stata possibile verificare.

<b>Piano Terra (abitazione)</b>	
<b>Vano</b>	<b>m2</b>
Cucina	7,00
Soggiorno	17,43
WC	3,22
Disimpegno 1	5,36
Disimpegno 2	11,83
Ripostiglio	3,03
Camera 1	11,56
Camera 2	15,76
Camera 3	14,00
WC	5,51
<b>Tot.</b>	<b>94,70</b>

La superficie netta del piano terra è pari a mq 97,70

Non si riporta il rilievo grafico dei fabbricati, poiché sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (all. 5) e urbanistiche (all. 7).

Il **Garage**, part. 196 sub8 e 349 graffata (foglio 181) sito al piano Terra, staccato dall'edificio principale e posto con accesso lungo la via principale, è costituito da un locale ad uso rimessa con annesso wc, nella parte retrostante una porzione esterna usata come corte e un locale diruto, attualmente priva di accesso. La struttura è semplice in muratura in mattoni, la copertura è in trave varesa e tavellone, esternamente non è intonacato, internamente è rifinito con pavimento, intonaco e tinteggiatura. Il bagno è di modesta finitura, con vaso, lavabo, lavatrice e scaldia acqua. L'impianto elettrico è presente ma non a norma. L'ingresso al locale avviene da spazio antistante (corte esclusiva), composta da uno spiazzo fronte strada, con pavimentazione e residuo di tettoia con alcuni travi e senza nessun tipo di copertura. Rispetto allo stato dei luoghi e alle planimetrie reperite, **risultano delle incongruenze**, il bagno non risulta censito e il locale ripostiglio posto né retro risulta demolito e con l'accesso tamponato.

<b>Piano Terra (garage)</b>	
<b>Vano</b>	<b>m2</b>
WC	2,13
Garage	21,51
Ripostiglio demolito	0
<b>Tot.</b>	<b>23.64</b>



La superficie calpestabile totale dell'abitazione e del garage è di mq 23.64 circa, pi corte di 14,42 m circa.

**Part. 765 (foglio 181)** – appezzamento di terreno propiscente la via pubblica, confinante con la corte del garage, altrui proprietà su due lati restanti. Area urbana, pavimentata, con sovrastante tettoia posticcia di dubbia regolarità.

La superficie netta del piano terra è pari a mq 25 mq

#### **7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale Vendibile è considerata come superficie netta interna comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne, dei vani porta e della sottofinestra;
- **100%** delle superfici delle pareti perimetrali;
- **70%** delle superfici dei locali con altezza inferiore a quella indicata dal Regolamento Edilizio comunale per i locali abitabili.
- Superficie della corte esclusiva dell'abitazione.

La Superficie Netta dei locali accessori diretti e indiretti e delle pertinenze esclusive è stata debitamente omogeneizzata dallo scrivente, sulla scorta dei criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1978 e dalle linee guida reperite dall'Agenzia delle Entrate sulle modalità di omogeneizzazione delle superfici.

- accessori diretti, cioè comunicanti con l'abitazione, e garage: 50%
- terrazzi, logge e balconi comunicanti con i vani principali o accessori 30% fino a mq 25 e 10% per la parte eccedente.
- terrazzi, logge e balconi non comunicanti con i vani principali o accessori 15% fino a mq 25 e 5% per la parte eccedente.
- aree scoperte 10% fino alla concorrenza della superficie lorda dell'abitazione (moltiplicata per 5 se trattasi di abitazione singola, tipo villa o villino o comunque isolata e non in stabile condominiale) e 2 % per la parte eccedente.

Si precisa che al fine del computo della SCV si tiene conto delle attuali destinazioni d'uso dei locali dell'edificio, nello stato di fatto in cui si trovano, per l'abitazione tutto il piano terra è considerato come superficie utile residenziale, per il garage si considera come superficie pertenziale pari al 50%, non considerando nella superficie la parte diruta e assumendo come più conveniente per la procedura regolarizzare la distribuzione interna con il wc. Le corti sono considerate all'interno della valutazione €/mq sia dell'abitazione sia del garage, mentre per la part. 765, si valuta la superficie complessiva da moltiplicare in ragione del prezzo di vendita più conveniente in zona.

**Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile dell'Abitazione con corte è**





pari a: **S.C.V. mq (94.70x100%) =94.70 mq**

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del Garage con corte è pari a: **S.C.V. mq (23.64x50% + 14.40x10%) =11.82+1.44=13.26 mq**

La Superficie Commerciale Vendibile dei Terreni (corte, part. 765) coincide con la loro superficie catastale, valutata in base alla coltura: Area urbana mq 25,00 .

#### 7.5 CONFINI

Part. 147 sub 7, 900 e 901, Strada Via Campagnola, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e [redacted];

Part. 196/8 e 349: Strada Via Campagnola, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e [redacted] a e [redacted] e [redacted];

Part. 765 Strada Via Campagnola, [redacted], proprietà [redacted] e [redacted] corte di proprietà.

#### 8)- CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

#### 9)- AGGIORNAMENTI CATASTALI

**Catasto Terreni:** I beni oggetto di pignoramento sono censiti al F.138, in quanto il Comune di Foligno non ha la corrispondenza con il Catasto Fabbricati che risulta, essere Foglio 181, che salvo diversa interpretazione nella VX allegata corrisponde con le p.lle 47, 344, 346 e 348.

Verifica delle corte per corrispondenza con Catasto Fabbricati ed eventuale tipo mappale  
**€ 1500,00**

**Catasto Fabbricati:** Occorre correggere la planimetria del garage inserendo, previa sanatoria la nuova distribuzione interna e relativa porzione diruta.

Occorre inoltre aggiornare la planimetria catastale garage relativamente alla distribuzione interna (cfr. **all. 5 e 8**). Si prevede un costo complessivo di **€ 700,00**.

#### 10)- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Come risulta dalle tavole recuperate presso il sito del Comune di Foligno, visto il PRG 97, Tav. 7/20, Elaborato P3, beni pignorati, ossia le particelle 47/7,900, 901 – 196/8,349 - 765 del foglio 181, ricadono:

- Secondo il PRG Parte Operativa vigente, nella sotto zona B, EC/MRM: Zona residenziale Densità Media.

Sussistono inoltre i seguenti **vincoli**:



- Fasce di Rispetto delle infrastrutture.
- Nuovo tracciato fosso Renaro, DGR 677/97

## **11)-CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

### **11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

In seguito alle ricerche esperite presso il Comune di Foligno e dall'atto di provenienza, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie sugli immobili pignorati

n.	Titolo	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Ante 01/09/1967	-		Dichiarazione che è stato edificato ante 01/09/1967
2	Permesso a Costruire	730	17/07/1968	
3	Concessione Edilizia	296	16/06/1988	
4	Concessione Edilizia	525	30/09/1993	
5	Concessione Contributiva sisma 97	1440/398	17/02/1999	Intervento di riparazione e miglioramento sismico ai sensi dell'ordinanza del commissario delegato n.61/97 e succ.

Si precisa che non è stato reperito nell'archivio del Comune il certificato di Agibilità né alcuna richiesta di Sanatoria.

### **11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Rispetto ai titoli, alle planimetrie catastali le uniche difformità sono riscontrabili per la diversa distribuzione del garage.

### **11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Le difformità posso essere sanate previa presentazione di istanza la Comune di Foligno con pagamento della sanzione e richiesta del relativo titolo di agibilità o attestazione.

### **11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Le spese tecniche per il *titolo edilizio in sanatoria*, comprensivo di *verifica della compatibilità paesaggistica* e di *dichiarazione sostitutiva del Certificato di Agibilità* (escluse le spese relative agli impianti e all'aggiornamento catastale, valutati a parte nei paragrafi specifici) ammontano ad **€1.500,00** oltre alle sanzioni che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno vorrà disporre e oltre dei vari diritti.

## **12)- STATO DI POSSESSO**

### **... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati**

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato in loco gli immobili risultano attualmente privi di occupati



valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella Superficie Commerciale Vendibile (paragrafo 7.4).

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di FOLIGNO, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto (desunte dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria, dal "Quadro di insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno 2020" pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria il 07/02/2018 e non ancora ulteriormente aggiornato), da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà, dell'accessibilità, dello stato di manutenzione del compendio pignorato. Dalle suddette analisi e valutazioni discendono i seguenti valori unitari, rilevabili nel mercato attuale di beni similari a quelli oggetto di stima:

- Abitazione con corte, ristrutturata, finiture di livello medio/basso, in buone condizioni e garage: €/mq 800,00
- Corte privata €/mq 50,00

I valori rilevati sono stati in seguito perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima, in particolare della presenza sugli immobili della estrema vicinanza alla Strada Statale 03.



**LOTTO 1 - Abitazione con Garage, Corte e Terreno**

N.C.E.U. Fgl. 181

P.IIa 47 sub 7, 900 e 901

P.IIe 196 sub 8, 349

P.IIa 765

Vu FABBRICATI: €/mq 800,000

Vu TERRENO: €/mq 50,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO:

$(mq\ 94.70^* \times €/mq\ 800,00) + (mq\ 16.26 \times €/mq\ 800,00) + (25,00 \times €/MQ\ 50,00) = €\ 87.618000$

\* Nella SCV di mq è ricompresa anche la superficie della corte scoperta

Al valore così calcolato si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 13.142,97**. Il valore del lotto scende quindi a **€ 74.475.30** che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO 1: € 79.500,00 s.e&o.**

*(settantanovemilaecinquecento/00)*

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 738,00
- Spese per certificazione impianti = € 1.500,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 1.500,00
- Spese per aggiornamento catastale e mappale = € 2.200,00

**Per un totale di spese preventivate di € 3.238,00\* (tremiladuecentotrentotto/00)**

\* Oltre eventuali spese per l'adeguamento tecnico degli impianti.

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio.

**18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETA' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETA' o USUFRUTTO**

Il caso non si pone.

**20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili**

Il caso non si pone per la presente perizia.



## **21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

- Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;*
- Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobile e comunicazioni varie;*
- Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;*
- Allegato n. 4 – Titolo di provenienza*
- Allegato n. 5 – Documentazione catastale;*
- Allegato n. 6 – Verifica ispezione Ipcatastale certificazione notarile;*
- Allegato n. 7 – Documentazione Urbanistica*
- Allegato n. 8 – Grafico con le difformità*
- Allegato n. 9 – Documentazione fotografica*

-----  
Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: **14 pagine oltre a 9 allegati**, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

Spoletto li, 11/02/2020

