

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

*Relazione Tecnica Peritale*

Rif. numero di ruolo generale 224/2017

... *OMISSIS* ...

contro

... *OMISSIS* ...

\*\*\*\*\*

**C.T.U.: Dott. Geom. TRABALZA GIORDANO**

C.F.: TRBGDN77502D653Y – P.IVA 03069060543

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

[giordano.trabalza@geopec.it](mailto:giordano.trabalza@geopec.it)

Tel./fax 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

\*\*\*\*\*

**A. PREMESSA**

Come da incarico conferitomi dal Giudice Dott. Simone Salcerini del Tribunale ordinario di Spoleto in data 3 maggio 2018, il sottoscritto dott. TRABALZA GIORDANO, geometra libero professionista, iscritto al numero 4547 dell'Albo Professionale dei geometri e geometri laureati della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all'esecuzione immobiliare avente numero di ruolo generale 224/2017 e promossa da *'... OMISSIS ...* e per essa *... OMISSIS ...* contro *'... OMISSIS ...*

In data 04/05/2018 si è provveduto al ritiro del fascicolo telematico e sono iniziate le operazioni peritali.

**B. IL QUESITO**

- 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 urbanistica 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 di base al quale è occupato; ove 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 di Registro con il



nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- 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;
- 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 l'impianto 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 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 esso 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 volare stimato dell'intero;**

**20- Nel caso gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".**

### **C. OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Al fine di espletare l'incarico professionale si è provveduto a:

- 21/06/2018 *reperimento precedenti edilizi presso ufficio tecnico del Comune di Bevagna, ritiro certificato di residenza del sig. ... ONISSIS ... presso l'ufficio servizi demografici del Comune di Bevagna, ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bevagna;*
- 22/06/2018 *Agenzia dell'Entrate di Foligno per richiesta copia successione;*
- 29/06/2018 *Agenzia dell'Entrate di Foligno per ritiro copia successione;*



- 23/07/2018 sopralluogo in sito per Verifica conformità tecnico – urbanistica tramite rilevazioni metriche e visive in sito; verifiche conformità catastali in sito; documentazione fotografica; analisi dotazioni impiantistiche; altro. Le attività vengono sospese e rinviate a mercoledì 25 luglio 2018.
- 25/07/2018 verifica conformità tecnico – urbanistica tramite rilevazioni metriche e visive in sito; verifiche conformità catastali in sito; documentazione fotografica; analisi dotazioni impiantistiche; altro.
- 27/08/2018 agenzia dell’Entrate di Foligno per verifica presenza di contratti di locazione e comodato;
- 04/09/2018 Ufficio tecnico del Comune di Bevagna per confronto tecnico con il geom. Alessandro Meniconi in merito alla conformità urbanistica del fabbricato;
- 12/09/2018 sopralluogo in sito per inserimento in mappa della piscina;
- 13/09/2018 sopralluogo in sito per inserimento in mappa della piscina;

Si allegano i verbali di sopralluogo. **(ALLEGATO A)**

#### **D. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è adibito ad attività agrituristica, attualmente non in esercizio, ed è composto da un grande fabbricato, due fabbricati pertinenziali, una piscina, e da terreni agricoli prevalentemente boschivi. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Bevagna al foglio 35 part. 144 sub 3 – 4 – 5 – 6 (ex particella 144 sub 1 – 2 e ex particella 153), ed al Catasto Terreni al foglio 35 particelle 118 e 144. Durante le indagini peritali è emersa la necessità di regolarizzare la piscina non inserita nelle mappe catastali. Conseguentemente, previa autorizzazione del giudice Dott. Simone Salcerini del 30/08/2018, si è provveduto all’inserimento in mappa della stessa al catasto terreni tramite procedura PREGEO ed alla variazione catastale del bene al Catasto Fabbricati. A seguito delle variazioni i beni identificati al foglio 35 particella 144 sub. 1 e 2 e la particella 153 del medesimo foglio sono stati soppressi ed hanno originato la particella 144 sub 3 – 4 – 5 – 6. L’agenzia dell’Entrate, a seguito della richiesta di variazione catastale ha richiesto documentazione integrativa relativa alla verifica della sussistenza del requisito di ruralità, certificata dall’autorizzazione all’esercizio dell’attività agrituristica. **(Allegato 1)** Ad oggi l’autorizzazione risulta scaduta e l’attività non in esercizio. Conseguentemente l’Agenzia ha richiesto la variazione dell’agriturismo (ex particella 144 sub. 1 – 2) in categoria catastale ordinaria e la piscina in categoria D6. **(Allegato 2)**

A seguito della variazione, il bene attualmente censito foglio 35 particella 144 sub. 3 è passato



dalla categoria D1 alla categoria D2 (alberghi e pensioni con fine di lucro), il bene attualmente censito foglio 35 particella 144 sub. 4 è passato dalla categoria D1 alla categoria A4 (abitazioni di tipo popolare), il bene attualmente censito foglio 35 particella 144 sub. 5 è passato dalla categoria D1 alla categoria C2 (magazzini e locali di deposito). La piscina censita al foglio 35 particella 144 sub. 6 è stata accatastata con categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro).

## **E. RISOLUZIONE DEL QUESITO**

### **1. Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

### **2. Documentazione catastale, urbanistica, e provenienza**

Il CTU ha acquisito:

- la planimetria catastale dei beni censiti al foglio 35 particella 144 sub 3 – 4 – 5 – 6 (**Allegato B**);
- visure catastali dei beni in oggetto (**Allegato C**);
- estratto di mappa catastale (**Allegato D**);
- le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Bevagna con Concessione n. 127/1999 Pratica n. 88/99 (**Allegato E**);
- la planimetrie di progetto approvata dal Comune di Bevagna con Concessione in Variante n. 9/2001 Pratica n. 166/2000 (**Allegato F**);
- copia integrale del titolo di provenienza (atto di compravendita) al debitore dei beni censiti al Catasto Fabbricati foglio 35 particella 144 sub. 3 – 4 – 5 – 6 (ex part. 144 sub 1 – 2 già part. 146 ed ex part. 153) (**Allegato G**);
- copia integrale del titolo di provenienza (successione) al debitore del bene censito al Catasto Terreni al foglio 35 particella 118 (**Allegato H**).

### **3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**



Beni censiti al Catasto fabbricati al Fg. 35 particella 144 sub 3 – 4 – 5 – 6 (ex 144 sub 1 – 2 ed ex part. 153) e al Catasto terreni al foglio 35 particelle 118 del comune di Bevagna:

- Trascrizione nn. 4337/3287 del 09/11/2017 nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (PIGNORAMENTO) notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 13/10/2017 rep. N. ... , a favore di omissis con sede in Roma, codice fiscale omissis e contro omissis , nato a Foligno il omissis codice fiscale: omissis e omissis .. , nata a omissis il: omissis codice fiscale: omissis ;
- Iscrizione nn. 4001/667 del 06/10/2001 nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Maria Luigia Fino da Foligno in data 27/09/2011 rep. N. 202308, a favore di ... omissis ... con sede a Perugia codice fiscale .. omissis .. (domicilio ipotecario eletto a Perugia – Corso Vannucci n. ...) e contro J. omissis ... nato a Foligno il omissis codice fiscale omissis e omissis , nata a omissis il omissis codice fiscale omissis – capitale lire 700.000.000 – ipoteca lire 1.400.000.000 – durata anni 15.

#### 4. Vincoli, oneri e spese condominiali

Gli immobili non sono classificati come condominio, conseguentemente non risultano vincoli, oneri e spese di natura condominiale.

#### 5. Diritti demaniali e usi civici

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici sui beni oggetto della presente.

#### 6. Formalità vincoli e oneri non opponibili

Dagli accertamenti eseguiti, non si rilevano vincoli e oneri ulteriori rispetto a quelli riportati al punto 3 della presente.

#### 7. Descrizione dei beni pignorati

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Bevagna (PG), in località Torre del Colle,





via San Giovanni. L'accesso alla proprietà è garantito attraverso un vialetto privato, non oggetto di pignoramento, in terra battuta che attraversa un piccolo torrente denominato Arrone tramite un piccolo ponte che non presenta i regolari parapetti. Altre vie di accesso sono rappresentate da due strade private di campagna che arrivano alla proprietà da due diverse direzioni; tali percorsi, tuttavia, non sono agevolmente percorribili tramite automobile. La proprietà immobiliare non dispone di parti comuni e conseguentemente non risultano presenti le tabelle millesimali.

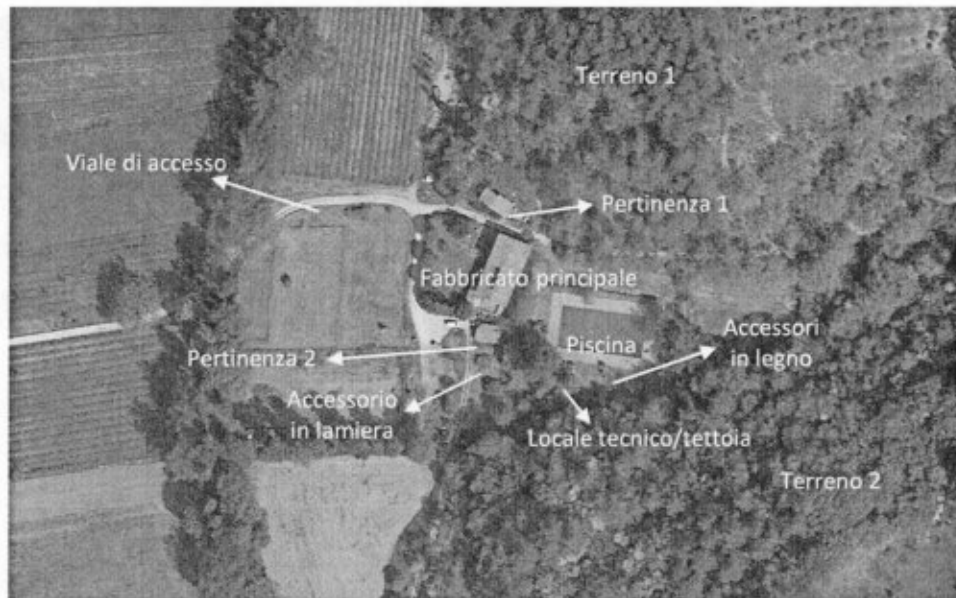
La proprietà è costituita da:

- un grande fabbricato principale, (Fg. 35 part. 144 sub. 3)
- 2 fabbricati pertinenziali, (Fg. 35 part. 144 sub. 4 – 5)
- una piscina, (Fg. 35 part. 144 sub. 6)
- due distinte rate di terreno agricolo principalmente boschivo, uno dei quali interessato dai fabbricati di cui sopra, (Fg. 35 part. 144 e 118)
- 2 locali accessori illegittimi.

L'agriturismo e relative pertinenze sono stati oggetto di totale ristrutturazione a seguito degli eventi sismici che hanno interessato l'Umbria nel 1997 nel rispetto dell'architettura tradizionale dei luoghi. Si allega la documentazione fotografica della proprietà oggetto di pignoramento.

**(allegato I)**





**Fabbricato principale (Fig. 35 part. 144 sub. 3):**

L'edificio principale risulta essere costruito nel 1840 circa. Il fabbricato è caratterizzato da struttura in muratura portante in pietra ad eccezione di una piccola porzione rivolta a sud edificata tramite demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma in cemento armato, tecnica costruttiva impiegata anche per la parte in ampliamento del porticato. Esternamente si presenta nella quasi totalità in pietra faccia vista. Il tetto è stato completamente ricostruito con orditura di travi e travetti in legno e tavolato, con sovrastante manto di copertura in coppi. Le altre strutture orizzontali interne sono realizzate per lo più con travi e travetti in legno e piastrelle. Le aperture (porte e finestre) sono di tipo tradizionale, alcune delle quali con arco e chiuse da infissi in legno e persiane oscuranti anch'esse in legno. I canali di gronda ed i discendenti sono in acciaio inossidabile verniciati di marrone. Alcuni dei parapetti di terrazze e scalinate sono realizzati in ferro battuto altri in muratura piena in pietra. Il fabbricato era adibito ad agriturismo/attività ricettiva ed è articolato su più livelli che variano da 2 a 3 a seconda dell'ala del palazzo in cui ci si trova. L'intero immobile è perimetrato da una pavimentazione che funge anche da marciapiede composta da mattoncini in laterizio, in alcune aree tale marciapiede si allarga dando luogo a veri e propri slarghi pavimentati. L'area di sedime del fabbricato, come si evince dall'estratto catastale, è realizzata, sull'angolo Nord-Ovest, nell'immediate vicinanze dal confine della particella 143 non oggetto di pignoramento. Tale vicinanza snatura, in parte, la



fruizione agevole del bene e la sua tipicità rurale diminuendo il naturale godimento dell'immobile sui 4 lati. Internamente tutti i livelli sono collegati tramite unica scala privata interna. Al piano terra si sviluppa l'area direzionale con ingresso, soggiorno, ufficio e vari servizi igienici, tra cui quelli destinati ai disabili. Troviamo, inoltre, una camera da letto con relativo bagno, l'area riservata alla sala pranzo/ristorante e la cucina ad essa connessa. L'area in cui si sviluppa la camera da letto ed il bagno annesso risulta essere costruito con tipologie costruttive diverse. Infatti, tale porzione è realizzata con telaio (pilastri e travi) in cemento armato. Internamente sono presenti tutte le opere di finitura. I solai si presentano in parte con travi e travetti in legno e relative pannelle sovrastanti in parte con travi, travetti e tavolato. Il piano ha una altezza interna di circa 3,00 m (variabile tra 2,98 e 3,07 m) e si presenta con pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato con alcune pareti intonacate e tinteggiate e altre lasciate in pietra faccia-vista. La cucina è completamente piastrellata, in modo tale che anche le pareti risultino facilmente lavabili. Attraverso una doppia rampa di scale posizionata più o meno nella parte centrale del corpo di fabbrica, è possibile raggiungere il piano primo dell'agriturismo. Tale piano è caratterizzato dalla presenza esclusivamente di camere da letto, ognuna delle quali corredata dal proprio bagno. Per la precisione, tale livello, è occupato da 8 camere da letto, di metratura variabile, capaci di accogliere due o più posti letto. Tale piano è raggiungibile anche dall'esterno, in maniera indipendente, attraverso una rampa posta a sud del fabbricato che conduce ad un'ampia terrazza che funge da ingresso esterno. Il piano ha una altezza interna compresa tra i 2,70 m e i 2,80 m e si presenta con pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato con alcune pareti intonacate e tinteggiate, altre lasciate in pietra faccia-vista. Percorrendo di nuovo le scale si accede al livello sotto tetto. Su tale piano sono presenti due vani con relativo bagno e un'area utilizzata come ripostiglio. L'intero piano presenta un grado di finitura e impianti affine a quelli degli altri piani pur con destinazione urbanistica e catastale sottotetto. L'altezza interna di tale livello è compresa tra 1,32 m e 2,80 m e si presenta con pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato e le pareti intonacate e tinteggiate. Le camere di ogni piano e i vani principali del sottotetto sono dotati di finestre, condizionatore, radiatori, servizio igienico interno e quadro elettrico indipendente. All'interno troviamo alcune porte in legno tamburato e alcune porte in legno massello. Il terrazzo si presenta con pavimentazione in



piastrelle di cotto. All'esterno, sul lato rivolto ad ovest, è presente un porticato realizzato con pilastri in c.a. che garantisce una protezione agli accessi dell'agriturismo. Complessivamente il grado di finitura è di buona/alta qualità. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'esposizione dell'edificio è sud – est, nord – ovest.

**Pertinenza 1 (Fg. 35 part. 144 sub. 4):**

La pertinenza posizionata a nord del fabbricato principale, come meglio individuata nell'ortofoto sopra riportata, è costituita da unica unità abitativa a servizio dell'ex agriturismo. Il manufatto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione a seguito degli interventi di ristrutturazione post sisma 97. Si presenta con forma regolare, caratterizzata da una struttura portante realizzata in cemento e copertura di tipo a capanna con sovrastante manto di copertura in coppi e sottocoppi. Lo sporto di gronda è realizzato con zampini in legno e pianelle con opere da lattoniera in acciaio verniciato di color marrone. Esternamente si presenta rivestita in pietra faccia-vista. La stessa si sviluppa su di un unico piano. Internamente l'immobile si presenta con solaio inclinato, completo di tutte le opere di finitura (intonaco, tinteggiatura e infissi), pavimentazione in gres porcellanato ed opere impiantistiche. Come da titolo abilitativo autorizzato all'interno troviamo un'area soggiorno/cucina, un bagno ed una camera. L'altezza interna dell'edificio varia tra quella minima di circa 2,45 m e quella massima di 4,20 m. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'esposizione dell'edificio è nord – est, sud – ovest.

**Pertinenza 2 (Fg. 35 part. 144 sub. 5):**

La pertinenza posizionata a sud del fabbricato principale, come meglio individuata nell'ortofoto sopra riportata, è utilizzata come fondo/magazzino e si sviluppa su unico livello costituito da un unico grande stanzone sul quale affaccia un bagno di servizio. Esternamente il manufatto si presenta in pietra faccia-vista con infissi in legno e sporto di gronda realizzato con zampini in legno e pianelle con canali di gronda e discendenti in acciaio verniciato di marrone. Nella parete a nord e prossima all'edificio principale è presente un forno a legna di tipo tradizionale. La struttura è in muratura portante in pietra con copertura di tipo a capanna e manto di copertura in coppi e sottocoppi. Il solaio inclinato è realizzato con capriate, travi e tavolame in legno. Internamente il manufatto di presenta intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in gres



porcellanato e dotato dell'impiantistica di base. L'altezza interna dell'edificio varia tra quelle minime di 3,12 e 2,88 m e quella massima di 3,41 m. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'esposizione è sud – est, nord – ovest.

**Piscina (Fg. 35 part. 144 sub. 6):**

La piscina è posizionata sul lato est del fabbricato principale ed ha una dimensione di 15,00 x 30,00 m ed una profondità che non è stata riscontrata in sede di sopralluogo poiché la stessa si presenta piena di acqua. Dal precedente edilizio la profondità varia tra 1,00 m e 3,50 m. La stessa è interamente perimetrata da una pavimentazione in cemento effetto pietra. La piscina, ad oggi, si presenta in stato di inutilizzo e abbandono e pertanto si ipotizzano necessari interventi per la messa in pristino della stessa.

**Locale tecnico piscina/Tettoia:**

Il manufatto è disposto su due livelli, un piano seminterrato ed un piano fuori terra. Il piano seminterrato si presenta con le pareti sud ed est parzialmente fuori terra e le pareti nord e ovest completamente interrate. Il piano è costituito da unico locale adibito a vano tecnico a servizio della piscina. Al suo interno sono alloggiati tutti gli impianti atti a garantire il corretto funzionamento e manutenzione della stessa. La struttura è in cemento armato con tamponature in pannelli in calcestruzzo prefabbricato. L'accesso al locale è posto sul lato sud tramite una porta di tipo metallico. Il manufatto con dimensioni esterne di circa 4,49 m x 5,35 m ha una altezza interna di 2,00 m e si presenta privo di finiture e dotato di impianto di elettrico. Al di sopra del piano seminterrato, a livello della piscina, è stata realizzata una tettoia con pilastri e capriate in legno, che sviluppa una superficie lorda di 4,34 x 5,21 m ed un'altezza massima interna di 3,41 m e minima di 2,75 m. Tale tettoia non risulta tamponata, ma soltanto perimetrata da un muretto in mattoni pieni di laterizio ad una testa di 0,90 m di altezza. Il fabbricato nella sua interezza risulta realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo.

**Accessorio in lamiera:**

Locale realizzato con struttura metallica e lastre in lamiera ondulata posto a sud del fabbricato principale. Lo stesso risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo. Alla data del sopralluogo il



corpo di fabbrica era completamente ricoperto da piante rampicanti e quindi difficilmente rilevabile. Il corpo sviluppa una superficie di circa 10,80 mq.

#### **Accessori in legno:**

In prossimità della piscina, sono presenti due strutture in legno adibite a ripostiglio, appoggiate a terra aventi medesima tipologia costruttiva e dimensione. Gli stessi hanno uno sviluppo planimetrico di 1,92x2,52 m ed un'altezza massima esterna pari a 2,50 m e minima pari a 2,00 m. I manufatti sono realizzati con tetto a capanna. Gli stessi sono da considerare come attività edilizia realizzabile senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. 118 della L.R. 1/2015.

Completano la proprietà pignorata due appezzamenti di terreno posti, uno a nord del fabbricato principale, ed uno a sud.

#### **Terreno 1:**

Rata di terreno censito al foglio 35, particella 118 del Catasto Terreni del comune di Bevagna. E' posto a nord del fabbricato principale e si sviluppa come una lingua di terra stretta e lunga per una superficie di circa 0,9460 ettari. Il terreno censito al catasto come Bosco Alto è composto da conifere e latifoglie.

#### **Terreno 2:**

Rata di terreno censito al foglio 35 particella 144, ex particella 153, del Catasto Terreni del comune di Bevagna. Si sviluppa a est del fabbricato principale e occupa una superficie di circa 1,0990 ettari. Il terreno ove insiste la piscina e i fabbricati sopra descritti è utilizzato, in parte a corte a servizio dell'agriturismo ed in parte a prato e bosco.

#### **Superficie commerciale:**

La superficie è stata calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino Immobiliare". Le superfici sono stata calcolate sulla base delle superfici utili calpestabili rilevate dal titolo abilitativo e maggiorate delle murature interne e perimetrali. Le murature perimetrali si presentano di spessore uguale e/o minore a cm 50 e conseguentemente sono state considerate



nella loro interezza. Le murature in comune sono state considerate al 50%. Per il conteggio della superficie sono stati applicati coefficienti di riduzione utili per ragguagliare e uniformare le varie destinazioni d'uso dei locali come riportato dalla tabella seguente. I coefficienti di riduzione sono stati desunti dal Borsino Immobiliare ed adeguati, ove necessario, alle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il titolo abilitativo comunale e la planimetria agli atti del Catasto riportano la superficie dell'ultimo livello del fabbricato principale adibita a sottotetto. Nella determinazione della superficie commerciale, una porzione del sottotetto (lato nord) è stata ragguagliata con coefficiente di riduzione del 35% in quanto non abitabile e/o trasformabile per altezze inadeguate. La porzione del sottotetto a sud si presenta invece con altezze e requisiti idonei per una potenziale trasformazione urbanistica. Conseguentemente, visto il grado di finitura del livello sottotetto analogo ai livelli sottostanti, è stato assegnato un coefficiente di riduzione pari al 75%. La pertinenza 2 adibita a fondo si presenta completa di opere di finitura e dotata di un'impiantistica di base. Tale manufatto, vista la tipologia costruttiva e dimensionale è potenzialmente suscettibile di trasformazione urbanistica. Per tale motivo il coefficiente di ragguaglio è stato applicato pari al 50%.



Superficie Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficienti di riduzione	Superficie raggugiata (mq)
<b>FABBRICATO PRINCIPALE (Fg. 35 part. 144 sub. 3)</b>			
Piano terra - Ristorazione e camera	289,27	100%	289,27
Piano terra - Portico (sup. complessiva 42,41 mq)	25,00	35%	8,75
	17,41	10%	1,74
Piano primo - Camere	259,60	100%	259,60
Piano primo - Terrazzo (sup. complessiva 28,63 mq)	25,00	35%	8,75
	3,63	10%	0,36
Piano sottotetto non abitabile	117,75	35%	41,21
Piano sottotetto potenzialmente trasformabile	55,50	75%	41,63
<b>Totale:</b>	<b>793,16</b>		<b>651,32</b>
<b>PERTINENZA 1 (Fg. 35 part. 144 sub. 4)</b>			
Piano terra	45,15	100%	45,15
<b>Totale:</b>	<b>45,15</b>		<b>45,15</b>
<b>PERTINENZA 2 (Fg. 35 part. 144 sub. 5)</b>			
Piano terra - Fondo/magazzino	40,49	50%	20,25
<b>Totale:</b>	<b>40,49</b>		<b>20,25</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO:</b>			<b>716,71</b>
<b>PISCINA (Fg. 35 part. 144 sub. 6)</b>		<b>450,00</b>	
<b>TERRENO 1 (Fg. 35 Part. 118)</b>		<b>9 460,00</b>	
<b>TERRENO 2 (Fg. 35 Part. Ex 153 oggi part. 144)</b>		<b>13 290,00</b>	





## **8. Conformità descrizione**

Si certifica la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

## **9. Conformità catastale**

A seguito dei sopralluoghi effettuati in sito si è riscontrato la presenza di una piscina non presente nella mappa catastale. Conseguentemente si è provveduto alla sua regolarizzazione catastale tramite:

- Inserimento in mappa con l'ausilio di strumentazione GPS e procedura telematica PREGEO, (Allegato L)
- Aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura DOCFA, (Allegato M)

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi in riferimento alle sole strutture urbanisticamente legittime. Per quanto riguarda le operazioni eseguite per la regolarizzazione catastale dei beni oggetto della presente si rimanda al capitolo D "identificazione del bene".

## **10. Strumento urbanistico comunale e CDU**

Come riportato nel Programma di Fabbricazione del comune di Bevagna, (Allegato N), dall'art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione e come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15 del 20/06/2018 rilasciato dal Comune di Bevagna (Allegato O) l'area risulta essere in Zona E1 – "Agricola Normale". Parte della particella n. 118 del Fg. 35 risulta essere area di particolare interesse agricolo e parte della particella n. 144 (ex 153) del Fg. 35 risulta essere area boschiva.

## **11. Conformità urbanistica e agibilità**

Le costruzioni (Fabbricato principale, pertinenza 1, pertinenza 2 e piscina) sono state realizzate sulla base dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bevagna:

- Concessione n. 50/1998 pratica n. 183/97 "Costruzione accessorio agricolo e piscina";
- Concessione n. 127/1999 pratica n. 88/99 "Variante alla ristrutturazione di un casolare per attività agrituristica";



- Concessione n. 9/2001 pratica n. 166/2000 “Variante alla concessione 50/1998 per la costruzione accessorio agricolo e piscina”;

Si allegano i titoli abilitativi comunali (**Allegato P**).

In data 05/12/2000 è stato rilasciato dal Comune di Bevagna il Permesso di Abitabilità e Agibilità degli spazi esterni n. 31/2000 (**Allegato Q**). Ad esso sono allegati tutti i certificati di conformità degli impianti e di regolarità dell’opera (**Allegato R**).

Nello specifico, andando ad analizzare fabbricato per fabbricato, si riscontra quanto di seguito riportato.

#### **Fabbricato principale:**

Il fabbricato principale è legittimo in quanto risalente al 1840 e oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia post sisma 1997.

Questo presenta modeste differenze dimensionali per quanto riguarda le altezze. Tuttavia facendo la media di tutte le altezze dell’edificio e ai sensi dell’art. 145, comma 7 della L.R. 1/2015 l’altezza del fabbricato risulta eccedere per una percentuale inferiore al 2% e pertanto la difformità rientra tra quelle non sostanziali e per la quale non si riscontra un aumento di SUC e che non richiede nessuna procedura in sanatoria.

La porzione di fabbricato rivolta a sud, quella interessata da una camera e da un servizio igienico, risulta avere misure dimensionali superiori a quanto assentito dal titolo abilitativo depositato agli atti. Tuttavia, ai sensi dell’art. 17 comma 3 lettera a) numero 1) del R.R. 2/2015, tale variazione dimensionale è da attribuirsi, almeno in parte, ad un extra – spessore murario e non determina conseguentemente un aumento di SUC. Inoltre, l’incremento dimensionale, ai sensi dell’art. 145, comma 7 della L.R. 1/2015 risulta eccedere per una percentuale inferiore al 2%, rispetto all’unità immobiliare e pertanto, la difformità rientra tra quelle non sostanziali, senza determinare un aumento di SUC e senza richiedere una procedura di regolarizzazione in sanatoria.

Sul prospetto est si è riscontrato, in difformità al titolo abilitativo, l’apertura di una porta (foto 20 Allegato I) di accesso ad un locale tecnico ricavato nel vuoto tecnico del sottoscala (foto 21 e 22 Allegato I). Tale difformità non comporta variazione di sagoma e incremento di SUC,



conseguentemente risulta sanabile tramite procedimento in sanatoria e pagamento della sanzione pecuniaria. Per lo svolgimento della pratica autorizzativa in sanatoria e successiva variazione catastale si stimano compensi tecnici e sanzioni pari a 3.000,00€.

Alla luce di quanto sopra riportato, si certifica che il corpo principale risulta non conforme a quanto assentito tramite gli elaborati tecnici depositati agli atti del comune di Bevagna allegati ai titoli abilitativi rilasciati ma completamente sanabile.

**Pertinenza 1:**

La pertinenza 1, quella posizionata a nord del fabbricato principale, risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati ai precedenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Bevagna. Le leggere difformità altimetriche rilevate esternamente al fabbricato sono da attribuirsi solo ed esclusivamente ad una differente sistemazione del terreno esterno.

**Pertinenza 2:**

La pertinenza 2 è conforme agli elaborati grafici allegati ai precedenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Bevagna. In sede di sopralluogo sono state rilevate modeste differenze dimensionali (lunghezze e altezze) e di sagoma. Tali difformità nel loro complesso non comportano incremento di SUC e dimensionale. Pertanto non è necessario richiedere alcuna procedura di regolarizzazione in sanatoria.

**Piscina:**

La piscina è conforme a quanto assentito tramite gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato dal comune di Bevagna. Si evidenzia che rispetto ai grafici assentiti non è stato realizzato il locale tecnico previsto in adiacenza alla stessa.

**Locale tecnico/tettoia:**

La struttura è stata costruita con variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 143 della L.R. 1/2015, al titolo abilitativo n. 9/2001 pratica 166/2000 relativo alla costruzione di un accessorio agricolo ed una piscina. Infatti se da elaborato planimetrico allegato al titolo abilitativo il locale tecnologico era previsto in adiacenza alla piscina e con dimensioni pari a 2,20 m x 3,00 m la realizzazione dello stesso risulta presentare un'area di sedime totalmente differente e sostanziali incrementi di



dimensioni e sagoma, oltre alla realizzazione di un piano fuori terra adibito a tettoia. L'area in oggetto risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico e pertanto tale struttura non risulta sanabile ai sensi dell'art. 167 comma 4 lettera a) del D.lgs. 42/2004 che vieta l'incremento di superficie in difformità a quanto assentito. I costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi si stimano in € 3.500,00.

#### **Accessorio in lamiera:**

Il corpo risulta essere completamente illegittimo poiché realizzato in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 143 della L.R. 1/2015 e per tale motivo dovrà essere smantellato. I costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi si stimano in € 500,00.

#### **12. Stato di possesso**

Il bene è in possesso dei proprietari sig. OMISSIS e OMISSIS, come riscontrato in sito e risulta attualmente abitato dagli stessi. Dall'indagine effettuata presso gli uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Perugia non risultano essere presenti contratti di locazione/affitto sull'immobile in esame.

#### **13. Certificati anagrafici**

Si trasmette in allegato (**Allegato S**) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Assisi, comune nel quale è stato contratto il matrimonio tra il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS. Gli esecutati hanno stipulato atto di convenzione matrimoniale in separazione dei beni in data 16/11/2000 a rogito del notaio Luigi Napolitano. Si trasmette, inoltre, il Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bevagna del Sig. OMISSIS. (**Allegato T**)

#### **14. Occupazione coniuge separato**

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

#### **15. Impianti**

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto è stato rilevato in funzione



di una sola analisi visiva. L'agriturismo nel suo complesso (Fabbricato principale, pertinenza 1, pertinenza 2 e piscina) è dotato di tutti gli impianti necessari al corretto funzionamento dell'attività. Nel fabbricato principale sono dislocati i quadri elettrici e le caldaie che servono l'intero agglomerato. Il fabbricato principale è dotato di impianto di riscaldamento con generatore di calore murale alimentato a GPL ed elementi radianti a parete. Il bombolone del GPL è posizionato a ridosso della pertinenza 1 ad ovest della stessa. Il generatore che serve le varie strutture è posto nel sottoscala nell'area dell'edificio principale rivolta a sud est. Alla data del sopralluogo non è stato possibile visionare il libretto di caldaia per mancanza dello stesso. L'impianto termico è costituito da due caldaie collegate da un bollitore. La distribuzione termica è affidata ad una magliatura di tubi attestati ad un collettore di distribuzione al quale sono collegati elementi radianti a parete. I radiatori sono in ghisa e sono disposti nei vari ambienti del piano terra, del piano primo e del sottotetto. Ogni camera è dotata di un condizionatore per il raffrescamento dell'aria. All'interno del corpo di fabbrica sono dislocati vari termostati che consentono la regolazione della temperatura nei vari ambienti. L'impianto a terra della potenza di 20 Kw come riportato nelle certificazioni allegate all'agibilità di cui allegato R è costituito da dispersori, conduttori di terra, di protezione e equipotenziali in rame. L'impianto elettrico è in tubazione sottotraccia e il quadro generale è situato al piano terra. L'impianto è realizzato con frutti di tipo modulare. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti interruttori di comando dei punti luce; prese elettriche, prese TV, prese per la linea telefonica e citofono. L'impianto idrico risulta perfettamente funzionante. Per quanto riguarda l'adduzione del gas, non si evidenziano tracce evidenti di manomissione da far sorgere dubbi sulla correttezza dello stesso. Nella pertinenza 1, sono presenti l'impianto termico, elettrico e idrico. A differenza dell'immobile principale, in questo corpo, non sono presenti i radiatori, tuttavia il confort ambientale derivante dalla regolazione del caldo è garantito dalla presenza di ventilconvettori elettrici. La pertinenza 2, invece, oltre all'impianto elettrico ed idrico, presenta quello termico con le stesse caratteristiche di quello dell'immobile principale con la presenza di radiatori in ghisa. Nel locale tecnico della piscina è posta la pompa di ricircolo, il filtro, i collettori e il quadro elettrico, oltre agli automatismi per i trattamenti dell'acqua.

Dal controllo visivo effettuato gli impianti sembrano rispondenti alla normativa vigente e non



presentano segni evidenti di manomissione. La conformità e la realizzazione secondo la regola dell'arte di tutti gli impianti è dichiarata nelle certificazioni degli impianti emesse al momento della costruzione e allegati al certificato di agibilità (**Allegato R**).

#### **16. Divisione in lotti**

Gli immobili risultano urbanisticamente adibiti ad agriturismo e conseguentemente assoggettati all'attività agricola. Tale attività può essere gestita solo ed esclusivamente da un'azienda agricola. La destinazione urbanistica in cui ricadono i beni oggetto della presente non permette variazioni d'uso se non all'interno di quelle ammesse in zona agricola. Si prevede quindi la vendita del compendio pignorato in un unico lotto. L'eventuale suddivisione dei beni, snaturerebbe l'attività agrituristica oltre a comportare importanti costi e difficoltà di fruizione degli spazi. Vista la tipologia del bene si ritiene necessario accorpere agli immobili anche il terreno agricolo. Il terreno valorizza l'intero compendio che, diversamente, non avrebbe adeguato spazio a verde in relazione alle considerazioni fatte al punto 7 della presente.

#### **17. Valore del bene pignorato**

##### **Valore venale:**

Prima di procedere alla valutazione è necessario precisare il quesito estimativo da risolvere e la peculiarità che il perito si trova ad affrontare nel caso specifico. Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione, pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: " ..... beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simili". Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia spesso la trasparenza dei prezzi non esiste, in quanto è consuetudine di dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale



valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione. Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

1.300,00 €/mq

Tale valore tiene conto delle caratteristiche descrittive di cui al punto 7 della presente.

Per la piscina il valore di mercato alla luce delle condizioni di manutenzione sopra descritte e della necessità d'interventi di ripristino volti anche al ricollocamento degli impianti ad oggi siti su un locale tecnico urbanisticamente illegittimo è il seguente:

70,00 €/mq

Per la determinazione del valore del terreno agricolo sono state consultate le seguenti fonti: i Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicati dalla Regione Umbria e riferiti al Comune in oggetto, operatori del settore quali professionisti agronomi, geometri che operano localmente, imprenditori agricoli e agenzie immobiliari. Il valore di mercato medio è il seguente:

3.000,00 €/Ha

Si passa ora alla valutazione del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta dal prodotto tra il



prezzo al mq di immobile e/o all'Ha di terreno e la superficie commerciale complessiva:

Descrizione beni:	Superficie	Val. unitario	Unità di misura	Valore venale
Fabbricato principale e pertinenza 1 e 2	716,71	€ 1 300,00	mq	€ 931 723,65
Piscina	450,00	€ 70,00	mq	€ 31 500,00
Terreno 1 Fg. 35 Part. 118	0,9460	€ 3 000,00	ha	€ 2 838,00
Terreno 2 Fg. 35 Part. Ex 153 oggi 144	1,3290	€ 3 000,00	ha	€ 3 987,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>€ 970 048,65</b>

Al valore sopra riportato di € 970 048,65 sono da detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare che ammontano complessivamente ad € 7.000,00.

Il valore di mercato dei beni censiti al catasto fabbricati al foglio 35 particella 144 sub. 3 – 4 – 5 – 6 e al catasto terreni al foglio 35 particelle 144 e 118 risulta essere pari a € 963 048,65.

Lo stesso si arrotonda a 963.000,00 € (dicasi novecentosessantatremila/00 euro).

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per il compendio immobiliare in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione. Tale valore non tiene in considerazione il valore dei manufatti illegittimi e non sanabili come sopra meglio descritti se non per il solo costo di ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Valore in fase di vendita coattiva:**

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in 815.000,00 € (ottocentoquindicimila/00 euro).

Dalle indagini effettuate non sono presenti contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura di pignoramento.

#### **18. Pignoramento pro-quota**

L'immobile non risulta essere pignorato pro quota.

#### **19. Valore per nuda proprietà**





Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene e conseguentemente non è relativo né alla nuda proprietà né al diritto di usufrutto.

**20. Bene abusivo o non sanabile**

Il compendio immobiliare risulta legittimo ad eccezione di due accessori meglio descritti al punto 11 della presente. Tali accessori non sono stati inseriti nella valutazione economica.

Foligno, lì 13 ottobre 2018

Il CTU

Dott. Geom. Trabalza Giordano



**Elenco allegati:**

- Allegato 1: Ag. Entrate;
- Allegato 2: Ag. Entrate;
- Allegato A: Verbali;
- Allegato B: Planimetria catastale;
- Allegato C: Visure catastali aggiornate;
- Allegato D: Estratto di mappa;
- Allegato E: Planimetrie concessione n. 127/99;
- Allegato F: Planimetrie concessione n. 9/01;
- Allegato G: Atto di provenienza compravendita;
- Allegato H: Atto di provenienza successione;
- Allegato I: Documentazione fotografica;
- Allegato L: PREGEO;
- Allegato M: DOCFA;
- Allegato N: Stralcio Programma di Fabbricazione;
- Allegato O: C.D.U.;
- Allegato P: Titoli abilitativi comunali;
- Allegato Q: Agibilità;
- Allegato R: Certificati regolarità impianti e conformità;
- Allegato S: Estratto di matrimonio;
- Allegato T: Certificato stato di famiglia

