



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr. Simone Salcerini**

Esecuzione immobiliare n. 36/2021 R.G. Es.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Difesa dall'Avv. Federica Oronzo

e dall'Avv. Alberto Oronzo

contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza datata 7.06.2021 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Simone Salcerini, nominava esperto per la valutazione, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584.

Il giorno 17.06.2021 il C.T.U. nominato, depositava a mezzo PCT

la propria accettazione dell'incarico conferitogli (allegato n. 1).

Nella citata ordinanza veniva specificato l'incarico assegnato che di seguito si riporta:

*“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 trascrizione relativi 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

*8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento*

*evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

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

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

*13) alleggi avendone fatta 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 corrispondenza 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (paesaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

*17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento*

*dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15- 20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

**18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

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

*- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo**

*usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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

Ricevuto l'incarico l'esperto procedeva a:

- a richiedere copia della documentazione urbanistica ed anagrafica presso il Comune di Foligno;
- ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, visure catastali dei beni, relative planimetrie urbane oltre a planimetria vax del Catasto Terreni ed ortofoto con sovrapposto reticolo catastale;
- presentare denuncia di variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per aggiornare la documentazione catastale del bene allo stato attuale.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

#### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE (Punto 1 del quesito)**

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel Fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza.

#### **INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA (punto 2 del quesito)**



Il Tecnico ha provveduto ad integrare la documentazione tecnica ed amministrativa degli immobili con quanto necessario ad individuare perfettamente gli stessi, al fine di verificarne la corrispondenza urbanistica e catastale. I vari documenti acquisiti saranno elencati nei vari capitoli di competenza.

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

#### **PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI (punto 3 del quesito)**

- Iscrizione n. 3023/487 del 5.02.2002 – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, e contro
- Iscrizione n. 31071/6809 del 30.10.2008 – per ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.a., e contro
- Iscrizione n. 4692/697 dell'1.03.2016 – per ipoteca della riscossione emesso dal Tribunale di Firenze a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze e contro
- trascrizione n. 10441/7806 del 22.04.2021 – per pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro sui beni in oggetto.

### **VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE,**

### **NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI**

### **INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (punto n.**

#### **4 del quesito)**

Gli immobili pignorati costituiscono un'unità abitativa con accessori

e relativa corte pertinenziale esclusiva. Per tali motivi non vi è alcun condominio costituito e quindi non si ha nulla da riferire in merito.

**ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (punto n. 5 del quesito)**

Nulla da riferire in merito.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE INDICANDO I COSTI NECESSARI (punto n. 6 del quesito)**

I vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente sono i seguenti:

- Iscrizione n. 3023/487 del 5.02.2002 – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, e contro \_\_\_\_\_
- Iscrizione n. 31071/6809 del 30.10.2008 – per ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.a., e contro Antonini Lorena;
- Iscrizione n. 4692/697 dell'1.03.2016 – per ipoteca della riscossione emesso dal Tribunale di Firenze a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze4 e contro \_\_\_\_\_
- trascrizione n. 10441/7806 del 22.04.2021 – per pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro \_\_\_\_\_ sui beni in oggetto.

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono i seguenti:

- imposta ipotecaria 0,50 % del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200,00

- tassa ipotecaria € 35,00

- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

#### **PIGNORATI (punto 7 del quesito)**

Gli immobili pignorati sono costituiti da una villetta unifamiliare, un fabbricato accessorio adibito a magazzino e da corte pertinenziale esclusiva, il tutto ubicato in Foligno, loc. Paciana, via Andrea Vici n. 16. L'area in cui gli immobili pignorati si trovano è l'area industriale di Foligno, contrassegnata da una elevata presenza di strutture produttive, direzionali e commerciali e limitata presenza di unità abitative. La proprietà oggetto di valutazione è interamente recintata e l'accesso è garantito da un cancello metallico a due ante posto sul versante sud ed un ulteriore cancello metallico posto sul versante ovest. La corte è interamente destinata a giardino con presenza di una folta siepe perimetrale e di numerose alberature ornamentali; è inoltre presente anche una piccola piscina parzialmente interrata. Il fabbricato principale è costituito da una villetta di due piani fuori terra oltre ad un sottotetto e presenta struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, tetto a padiglione con manto di copertura in coppi, gronde e discendenti in lamiera zincata

pitturata. I due piani dell'abitazione sono collegati da una scala esterna in muratura a doppia rampa contrapposta, da una scala interna in muratura e da una ulteriore scala interna in legno. Il piano terra si compone di un locale, al quale si accede dal giardino, destinato a soggiorno, da un salotto, un bagno, una cucina ed un locale destinato a dispensa dotato di camino in muratura. Il piano primo del fabbricato si articola in corridoio, quattro camere da letto e due bagni, entrambi dotati di vasca. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura interne:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura di diverse colorazioni nei vari ambienti;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei tre bagni e della parete attrezzata a cucina della dispensa, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto di riscaldamento dotato in parte di radiatori in ghisa ed in parte di radiatori in lega leggera;
- impianto elettrico prevalentemente sotto traccia e non più a norma di legge;
- porte in legno massello al naturale;
- infissi in legno con vetro semplice e persiane esterne pure in legno, entrambi pitturati.

Il piano sottotetto è accessibile tramite una botola a soffitto direttamente dal piano primo della villetta e lo stesso si presenta interamente privo di finiture.

All'interno della proprietà è presente anche un manufatto in muratura articolato in due piani fuori terra, collegati da una scala esterna in metallo, con locali destinati a magazzino. Detta struttura è ubicata, in aderenza alla recinzione perimetrale lungo il versante nord-ovest della medesima.

**CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA  
INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO  
CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)**

L'individuazione catastale dei beni ed il loro indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma degli Avv. Federica Oronzo ed Avv. Alberto Oronzo che di seguito si riporta:

***“DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO  
DELL'IPOTECA***

*Villino con accessori e corte costituito da due piani fuori terra, composto da abitazione al piano terra e primo, da ripostiglio al piano sottotetto, confinante con strada, Mazzocchio, Tofi, salvo altri, sito in Foligno, Vocabolo Paciana, censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno,*

*- al foglio 178 particella 24, piano terra e primo, categoria A/7, classe 1, vani 12, Rendita Catastale Euro 929,62*

*- - al foglio 178, particella 348, classe 1, mq. 45, Cat. C/2, rendita Catastale euro 41,83”.*

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come attualmente individuati a seguito

della denuncia DOCFA presentata dallo scrivente presso

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI FOLIGNO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

– proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

178	24	5	A/7	1	12 vani	268 mq.	€ 929,62
-----	----	---	-----	---	---------	---------	----------

178	24	6	C/2	1	45 mq.	61 mq.	€ 41,38
-----	----	---	-----	---	--------	--------	---------

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visure catastali (allegato n. 2), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 3), elaborato planimetrico scala 1:500 (allegato n. 4), nuove planimetrie catastali (allegato n. 5) ed ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 6).

#### **VARIAZIONI CATASTALI (punto 9 del quesito)**

A seguito degli accessi esperiti presso gli immobili pignorati, avendo verificato la presenza, nello stato di fatto del fabbricato abitativo, di alcune modifiche sia interne che ai prospetti, oltre che dell'assenza, sulla rappresentazione grafica delle planimetrie urbane, del piano sottotetto, lo scrivente tecnico ha presentato, all'Agenzia delle Entrate di Perugia, ufficio territorio, Servizi catastali, Denuncia di Variazione prot. n. PG0105804 del 22.11.2021 (allegato n. 7). La visura catastale e le planimetrie urbane di cui al precedente capitolo sono state estratte

successivamente alla D.V. di cui sopra.

### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO**

#### **URBANISTICO (punto 10 del quesito)**

L'attuale destinazione urbanistica dell'area ove insistono gli immobili pignorati è UP/PDL Ambiti di Disciplina Particolareggiata, come da estratto PRG che si produce (allegato n. 8).

### **CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO**

#### **(punto 11 del quesito)**

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici comunali è scaturito che il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Foligno:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1373 del 21.09.1991 (allegato n. 9) riguardante, tra gli altri immobili non oggetto della presente trattazione, l'accessorio di due piani fuori terra adibito a magazzino.

Tra gli atti visionati lo scrivente ha rinvenuto anche una richiesta di autorizzazione edilizia protocollata al n. 3345 del 22.01.2002 (allegato n. 10). Tale richiesta riguardava interventi, mai autorizzati per quanto relativo al rifacimento del tetto, alla realizzazione di un portico nel versante sud del piano terra della villetta oltre alla realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto. Risulta invece realizzato abusivamente quanto non corrispondente alla planimetria catastale precedente alla DOCFA presentata

attualmente.

Non si sono rinvenute ulteriori autorizzazioni ma dall'analisi della documentazione visionata si evince che la villetta è stata edificata nei primi anni del '900.

Le opere abusivamente realizzate risultano sanabili attraverso la presentazione di una sanatoria urbanistica che prevede un costo stimato di euro 5.000,00 circa comprendete sanzioni ex L. 47/85, diritti di segreteria, spese tecniche di curatela della pratica e spese tecniche per la predisposizione di Valutazione di Sicurezza Sismica ex DGR Umbria n. 596/2020.

**TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE**  
**PIGNORATO (punto n. 12 del quesito)**

Lo scrivente si è recato presso l'Archivio notarile del Distretto di Perugia al fine di richiedere e ritirare copia del seguente atto di provenienza degli immobili pignorati:

atto di compravendita a rogito notaio Maria Luigia Fino di Foligno, del 1.08.1994, repertorio n. 139968/8266, trascritto a Perugia il 18.08.1994 ai numeri 16282/11314 di formalità (allegato n. 11) con il quale l'esecutata acquistava gli immobili dal Sig.

**CODIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**  
**(punto 13 del quesito)**

Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Foligno l'esecutata, alla data di trascrizione del pignoramento e di redazione della presente relazione, risulta essere nubile.



**ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE****SEPARATO (punto 14 del quesito)**

Nulla da riferire in merito.

**CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del quesito)**

Da quanto si è potuto verificare nel corso degli accessi esperiti gli impianti risultano di datata realizzazione e probabilmente non più a norma di legge.

**FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)**

I beni oggetto della presente procedura consistono in un'unità abitativa dotata di accessori e di corte pertinenziale esclusiva. Tutti gli immobili che costituiscono detta unità abitativa sono caratterizzati da un legame di forte complementarietà e per tale motivo lo scrivente intende proporre la vendita in un unico lotto.

**CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI (punto 17 del quesito)**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Foligno e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le

principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni di ciascun bene su base catastale;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto, utilizzando coefficienti di ragguaglio per gli accessori (balconi e pianerottolo scoperti 25% oltre alle mura portanti e perimetrali al 10%);
- la consistenza della corte è riferita ai rilievi effettuati sul posto, al netto dell’area di sedime del piano terra dei fabbricati;
- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo compresi recinzione, piscina e piante ornamentali radicate sulla corte;

- i valori espressi per la villetta tengono debitamente conto dell'attuale stato di manutenzione generale del fabbricato e del grado di finiture così come rinvenute alla data del sopralluogo esperito;
- per la valutazione degli immobili l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato l'esperto esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

**Villetta – piano terra**

mq. 109 x €/mq. 900,00 = € 98.100,00

**Villetta – piano primo**

mq. 120 x €/mq. 900,00 = € 108.000,00

**Villetta – soffitta altezza tra m. 1,50 e m. 2,20**

mq. 54 x €/mq. 450,00 = € 24.300,00

**Villetta – soffitta altezza tra m. 0,80 e m. 1,50**

mq. 67 x €/mq. 200,00 = € 13.400,00

**Annesso destinato a magazzino - PT**

mq. 33 x €/mq. 200,00 = € 6.600,00

**Annesso destinato a magazzino – P1°**

mq. 19 x €/mq. 200,00 = € 3.800,00

**corte esclusiva**

mq. 1.326 x €/mq. 8,00 = € 10.608,00

**TOTALE € 264.808,00**

**mancaza garanzie per vizi (-15%) € 225.086,80**

**a detrarre costi di sanatoria € - 5.000,00**

**TOTALE € 220.086,80**

Come usuale si arrotonda l'importo di cui sopra in complessivi €

220.000,00. Dicesi **Euro duecentoventimila/00.**

CONFINANTI: Impresa Edile Mazzocchio su più lati, Tofi Holding S.r.l., salvo se altri.

**PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA**

**PROPRIETA' (punto 18 e 19 del quesito)**

Gli immobili risultano pignorati per diritti di piena proprietà per l'intero e quindi non si ha nulla da riferire.

**IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI (punto 20 del quesito)**

Non si riscontrano all'interno della proprietà pignorata porzioni abusive non sanabili.

**ELENCO ALLEGATI**

1. PEC accettazione incarico;
2. visure catastali,
3. estratto di mappa in scala 1:2000,
4. elaborato planimetrico scala 1:500,
5. planimetria catastale dei tre subalterni,
6. ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale
7. Denuncia di Variazione prot. n. PG010584 del 22.11.2021
8. estratto PRG;
9. Concessione edilizia in sanatoria n. 1373 del 21.09.1991;
- 10.richiesta di autorizzazione edilizia protocollata al n. 3345 del 22.01.2202

11.atto di compravendita a rogito notaio Maria Luigia Fino di  
Foligno, del 1.08.1994, repertorio n. 139968/8266.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal  
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 22 novembre 2021

L'esperto stimatore

Dr. Giovanni Alberti



*Giovanni Alberti*