

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 185/2017**

promossa da

**FINO 1 SECURITISATIONS S.R.L.**  
*Creditore Procedente*

contro

*(Debitrice/Esecutata)*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI**

**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**  
Tecnico incaricato: arch. Lorenza ZUCCARI

Procuratore Legale del creditore procedente:  
Avv. Gianluca CESARINI con studio in Perugia, Via Cesare Caporali 23  
PEC: [gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it](mailto:gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it)

**DATA:**  
*Spoleto, 13 ottobre 2018*



## INDICE

**PREMESSA pag. 3**

**RISPOSTE AI QUESITI pag. 3**

1. Verifica della completezza della documentazione	pag. 3
2. Acquisizione documentazione	pag. 3
2.1 – Planimetrie Catastali	pag. 3
2.2 – Planimetrie allegate ai titoli abilitativi	pag. 3
2.3 – Titolo di provenienza	pag. 3
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 6
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 6
5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 6
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 6
7. Descrizione dei beni pignorati	pag. 7
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 8
9. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 8
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 8
11. Conformità urbanistica	pag. 8
12. Stato di possesso del bene	pag. 9
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 9
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 9
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 9
16. Formazione dei lotti	pag. 10
17. Valutazione dei lotti	pag. 10
18. Pignoramento pro quota	pag. 11
19. Valore del diritto pignorato	pag. 11
20. Valore del solo terreno	pag. 11

**ALLEGATI pag. 11**

**Fascicolo di vendita pag. 12**



## PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 23 marzo 2015, la sottoscritta arch. Lorenza Zuccari, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Perugia al n. 864, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stata nominata Esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 185/2017, promossa dalla FINO 1 SECURITISATIONS s.r.l. e per essa DOBANK S.p.A. (*creditore procedente*) contro la società

(*Debitrice/Esecutata*).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono terreni siti nel Comune di Marsciano (PG) censiti al Catasto Fabbricati come segue:

### **Foglio 144 particelle 38 graffata con part. 39 sub. 7.**

In data 4 maggio 2018, prestando il rituale giuramento, la sottoscritta si è impegnata a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 17/05/2018 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'inizio operazioni, fissato per il giorno 28/05/2018 alle ore 8,30 presso lo studio della scrivente (**all. 1** comunicazioni). In data 28/05/2018, in assenza delle parti, si è dato inizio alle operazioni tecniche (**all. 2** verbali).

Quindi si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Marsciano, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste.

In data 20/06/2018 è stata comunicata alle parti la data del sopralluogo, fissato per il e per l'accesso ai luoghi, fissato per il 06/07/2018 alle ore 12,00 presso i beni immobili pignorati, di seguito posticipato al 24/07/2018 su richiesta dell'esecutata, previa comunicazione alle parti.

In data 24/07/2018 la sottoscritta si è recata presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Marsciano (PG) per l'accesso ai luoghi, ove, con la scorta della documentazione acquisita e coadiuvata da un collaboratore, è stato possibile eseguire il rilievo metrico e fotografico dei beni.

A causa dell'indisponibilità in Catasto della planimetria catastale del bene, la scrivente ne ha richiesto la rasterizzazione, ed ha presentato al G.Ei istanza di proroga nell'attesa di acquisire tale documento.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, compresa la planimetria rasterizzata, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

## **RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

### **1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)**

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, e in particolare del certificato notarile a firma del Notaio Carlo PENNAZZI CATALANI di Velletri, datato 18/10/2017.

### **2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio



tecnico del Comune di Marsciano, lo studio Notarile della dott.ssa Patrizia Sara SICILIANO e presso l'Agenzia delle Entrate.

### **2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (allegato 4)**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi inerenti i beni pignorati:

- Concessione Edilizia n. 2089 prot. 13015 del 27/08/1985
- Concessione Edilizia n. 766/89 prot. 23932 del 22/11/1989
- Licenza di Agibilità n. 77 del 16/05/1990

Le planimetrie di progetto allegate all'ultimo titolo (C.E. 766/1989) raffigurano soltanto la parte nord dell'immobile, ossia la scarpata e un ampliamento della zona dei servizi; si prevedeva la sistemazione della scarpata in terrazzamenti e la creazione di un bagno con antibagno e di un ripostiglio, anche con accesso diretto dall'esterno.

Le planimetrie di progetto allegate al titolo precedente (C.E. 2089/1985) raffigurano invece l'intero immobile, composto da un lungo vano disposto su due livelli, in cui in fondo è ricavato un wc con anti wc; è rappresentata anche la vetrina del locale, costituita da infissi in alluminio e vetro rientranti rispetto al filo stradale; non è raffigurata la scarpata.

### **2.2. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 5)**

La planimetria, datata 23/02/1940, è stata acquisita dalla scrivente in seguito a specifica richiesta di rasterizzazione. È rappresentato l'immobile composto da due ambienti: il primo lungo e stretto affacciato su Largo Garibaldi (la scritta "Via Umberto" è barrata), con destinazione "bottega" e altezza interna poco leggibile (m. 3,80?); il secondo locale, accessibile mediante 5 gradini, quadrangolare, altezza interna m. 2,30, destinazione "retro bottega"; al di fuori del retrobottega un orto, rappresentato in scala 1:100 in forma trapezoidale.

### **2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 6)**

L'esecutata \_\_\_\_\_ ha acquisito la proprietà del bene nel 2004 tramite compravendita in virtù dell'atto di cui al **punto 1** dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Questi ultimi hanno acquisito la proprietà dei beni pignorati nel 2002 per successione in morte del marito e padre \_\_\_\_\_, come da denuncia di cui al **punto 2** e relativa accettazione di cui al **punto 3**.

Al sig. \_\_\_\_\_ il bene era arrivato per compravendita nel 1960 in virtù dell'atto di cui al **punto 4**.

Di seguito si riportano in sintesi i dati ricavati dall'atto di compravendita con cui l'Esecutato ha acquisito la proprietà del bene pignorato.

**1. Atto di compravendita del 25/02/2004**, rep. 4.074, a rogito del Notaio Patrizia Sara SICILIANO di





distinto al NCEU alla partita 1310, Largo Garibaldi (\*) 3/b foglio 144 part. 38 e 54 sub. 1, piano terra.

**OSSERVAZIONI:**

(\*) l'indirizzo indicato nell'atto di acquisto, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nella visura e nella planimetria catastale, è "largo Garibaldi civ. 38". Tuttavia la scrivente ha verificato con l'Ufficio Commercio del Comune di Marsciano che l'indirizzo reale dell'immobile è via Umberto I, mentre il numero civico affisso all'accesso dell'immobile è il 6.

**3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Di seguito si riportano in sintesi i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sul bene pignorato (all. 7).

**1. Ipoteca volontaria del 17/02/2010 derivante da mutuo fondiario rep. 32716/11096, iscritta a Perugia il 18/02/2010 Reg. Part. 939.**

*Capitale € 70.000,00 Totale € 140.000,00*

**A favore:** UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA per il diritto di piena proprietà dell'intero.

**Contro:** \_\_\_\_\_, s.g.

**Immobili:** immobile sito in Marsciano, Via Umberto I, censito al C.F. al foglio 144 particella 38 graffata con la part. 39 sub. 7 (cat. C/1, consistenza mq 52).

**2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 24/08/2017 rep. 862/2017, trascritto a Perugia il 20/09/2017 R.P. 16379**

**Contro:** \_\_\_\_\_ g.

**A favore:** FINO 1 Securitisations, con sede in Milano e c.f. 09966380967.

**Oggetto:** immobile sito in Marsciano, Largo Garibaldi 38, censito al C.F. al foglio 144 particella 38 graffata con la part. 39 sub. 7 (cat. C/1, consistenza mq 52).

**4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Non è stata rilevata l'esistenza di una struttura condominiale, come anche confermato dal sig. \_\_\_\_\_ pertanto non risultano alla scrivente spese condominiali insolute né vincoli condominiali.

**5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici trascritti.

**6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI**

**1. Ipoteca volontaria del 17/02/2010 derivante da mutuo fondiario rep. 32716/11096, iscritta a Perugia il 18/02/2010 Reg. Part. 939.**

**Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.**

**2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 24/08/2017 rep. 862/2017, trascritto a Perugia il 20/09/2017 R.P. 16379**

**Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.**



*Il totale delle spese per la cancellazione delle suddette formalità è pari ad € 588,00*

## 7. DESCRIZIONE DEL BENI PIGNORATI

cfr. **all. 4** Documentazione urbanistica; **all. 5** Planimetrie catastali;  
**all. 8** Documentazione fotografica,

**POSIZIONE:** Marsciano è una città di piccole dimensioni (circa 20.000 abitanti) ma è il centro più importante della Valnestore e della Media Valle Tiberina; le attività principali sono la produzione di laterizi e la produzione agricola di piccole e medie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova lungo Via Umberto I, una importante arteria pedonale del centro storico della città, proprio allo sbocco su Largo Garibaldi, quindi vicina al Municipio e ad attività di richiamo quali la banca, il teatro, le scuole, un grande supermercato e il mercato settimanale.

L'unità si trova al piano terra e dispone di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze e anche di fronte all'ingresso.

**DESCRIZIONE:** l'immobile in oggetto è una porzione di un più ampio fabbricato, compreso tra Via Umberto I e Via Molino, quest'ultima posta ad una quota molto inferiore tanto che il dislivello è colmato da una ripa molto acclive. Lo stabile, disposto su quattro piani, è gradevole e ben proporzionato, si presenta con l'apparato decorativo tipico delle palazzine dei primi del 900.

L'immobile pignorato è una porzione del piano terra, che attraversa l'edificio da parte a parte, è composto da due ambienti, disposti su due livelli (superficie mq 38 e 21), raccordati con una scala interna, oltre ad un piccolo bagno (mq 1,8) con anti bagno (mq 0,6) sul lato di Via Molino.

L'ingresso principale è quello su via Umberto I, costituito da una vetrina in alluminio verniciato e vetro, arretrata rispetto al filo stradale e protetta da una saracinesca avvolgibile in ferro verniciato (sup. mq 2 circa).

L'ingresso secondario si affaccia sulla corte, una ripido terreno incolto, ed è costituito da una porta a vetri in metallo verniciato.

L'immobile, già utilizzato come bar, è attualmente privo di arredi, salvo alcune velette/contenitori in cartongesso, e si presenta completamente libero.

I pavimenti sono in gres porcellanato, in parte ricoperti da piastrelle di ceramica e da laminato effetto legno. Nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono piastrelle di ceramica.

Le pareti sono parzialmente rivestite in cartongesso, come pure una parte dei soffitti è ribassata con controsoffitto in cartongesso. Il controsoffitto del locale verso Via Umberto I è alto m. 2,90 mentre il soffitto è alto m. 3,70. Il soffitto del locale verso la corte presenta una altezza variabile da m.2,10 a m. 3,85.

Gli infissi esterni sono in metallo verniciato, le porte interne di bagno e antibagno in tamburato, liscio, verniciato.

La superficie calpestabile rilevata è pari a mq 53 circa, compresi mq 2 circa della vetrina. La superficie lorda è pari a mq 64 circa.

Esternamente ai locali sul lato nord si trova la corte, molto scoscesa e attualmente invasa dalla vegetazione e difficilmente usufruibile, chiusa sul lato strada da una recinzione in rete metallica su paletti,



con un cancelletto pedonale in ferro nei pressi del contatore del gas, interno alla corte.

La superficie della corte è pari a circa mq 80.

**GIUDIZIO GENERALE:** l'immobile è in stato di abbandono da diverso tempo e necessita di manutenzione sia a livello di impianti che di sistemazioni esterne. Tuttavia la posizione centrale e la superficie contenuta lo rendono piuttosto appetibile.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** gli immobili sono catastalmente intestati a  
Con sede in:

**Catasto Fabbricati Foglio 144 p.lla 38 graffata con la part. 39 sub. 7**

**Marsciano Largo Garibaldi 38 piano terra, cat. C/1 classe 5, consistenza 52 mq, R. € 1.114,51**

### **8. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati riportata nell'atto di pignoramento è conforme con lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione del fatto che l'indirizzo effettivo del bene non è "Largo Garibaldi, civ. 38" bensì "Via Umberto I, civ. 6", come riscontrato presso l'ufficio commercio del Comune di Marsciano e nel corso del sopralluogo presso i beni stessi. Di fatto Via Umberto I si affaccia su Largo Garibaldi.

**Questa incongruenza comunque non impedisce la univoca individuazione del bene.**

### **9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Sarà opportuno eseguire l'aggiornamento dell'indirizzo dell'immobile, da Largo Garibaldi civ. 38 a Via Umberto I civ. 6. Si prevede un costo di **150,00**.

### **10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

Secondo il PRG Parte Operativa vigente nel Comune di Marsciano, lo stabile di cui il bene pignorato fa parte ricade nella zona A: aree di valore storico, architettonico e/o monumentale. In particolare lo stabile fa parte delle zone AB: Edifici di valore storico ambientale.

### **11. CONFORMITA' URBANISTICA**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi inerenti i beni pignorati:

- **Concessione Edilizia n. 2089 prot. 13015 del 27/08/1985** rilasciata a \_\_\_\_\_ attivo a lavori di "sistemazione di una scarpata e ristrutturazione di un wc" nell'immobile sito in Via Umberto I e censito al Catasto al foglio 144 mappali n. 38 e 39;
- **Concessione Edilizia n. 766/89 prot. 23932 del 22/11/1989** rilasciata a \_\_\_\_\_, per i lavori di "sostituzione vetrina e sistemazioni interne locale da adibirsi a bar" nell'immobile sito in Via Umberto I e censito al Catasto al foglio 144 mappali n. 38;
- **Licenza di Agibilità n. 77 del 16/05/1990** rilasciata a \_\_\_\_\_, per l'immobile sito in Via Matteotti n. 2 al piano terra= negozio +anti wc - wc;

Si rileva che lo stato attuale dell'immobile è conforme con la planimetria di progetto della C.E. 2089 del





1985, salvo la parziale tamponatura del vano di passaggio tra i due livelli dell'immobile, che restringe tale vano alla larghezza di una porta, ma priva di infisso.

L'intervento previsto con la successiva C.E. 766 del 1989 (che era relativo alla realizzazione di un ampliamento per la zona servizi e alla realizzazione di terrazzamenti nella corte) non è stato mai realizzato. Tuttavia la licenza di Agibilità è riferita proprio a questi interventi autorizzati con la C.E. 766/1989 e non realizzati.

Si profila quindi una non conformità dei beni dal punto di vista urbanistico ed edilizio, soprattutto per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, che è relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni, aspetto piuttosto rilevante trattandosi dei servizi igienici di un locale aperto al pubblico.

Per acquisire di nuovo la conformità urbanistica dell'immobile con destinazione bar occorrerà presentare una SCIA in accertamento di conformità, adeguando la posizione e le dimensioni dei servizi igienici alla normativa vigente. Quindi si potrà richiedere il nuovo certificato di agibilità.

Le spese tecniche previste per le pratiche edilizie suddette ammontano a € 3.000,00.

I diritti di segreteria da versare saranno pari ad € 62,00 + 54,00 = € 106,00.

Sono escluse le sanzioni che l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano vorrà applicare in ragione dell'entità dell'abuso.

I costi per la realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile non sono stimabili al momento, in assenza di un progetto definito di redistribuzione interna e di relative modifiche impiantistiche.

## 12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

La scrivente ha provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate da cui è risultato ancora in essere un contratto di locazione REGOLARMENTE REGISTRATO AL N. 5364 DEL 30/04/2013, a favore di \_\_\_\_\_, titolare della ditta individuale c.f.

Il contratto scadrà il prossimo 30/03/2019 con possibilità di tacito rinnovo.

Tuttavia, in sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato che l'immobile è libero da cose e persone e che la società esecutata ne detiene le chiavi. Lo stesso \_\_\_\_\_ ha dichiarato alla scrivente che gli inquilini già da tempo hanno lasciato l'immobile, anche se non è stata comunicata all'Agenzia dell'Entrate la rescissione anticipata del contratto.

Infine la scrivente ha effettuato una verifica presso l'Ufficio Commercio del Comune di Marsciano da cui è risultato che la ditta \_\_\_\_\_ con SCIA del 13/06/2015 prot. 15271 comunicava il trasferimento dell'attività ad altro locale sito in \_\_\_\_\_.

## 13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Il caso non si pone per la presente perizia.

## 14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il caso non si pone per la presente perizia.

## 15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato in parte in vista e in parte sottotraccia o al di sopra del controsoffitto. il quadro elettrico appare a norma, tuttavia, visto il prolungato abbandono e l'aspetto di alcune componenti



dell'impianto, si ritiene necessaria una revisione generale e una nuova dichiarazione di conformità, con una spesa stimata in € 50,00.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, appare piuttosto antiquato.

IMPIANTO TERMICO: il riscaldamento è affidato ad un termoconvettore a gas sito nei pressi del bagno, l'apparecchio appare a norma ma visto il prolungato disuso si ritiene necessaria una revisione e una nuova dichiarazione di conformità, con una spesa stimata di € 500,00.

## 16. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI)

Vista la natura e le caratteristiche, la consistenza e la natura del bene pignorato, si prevede la formazione di un unico lotto di vendita.

## 17. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato il bene, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il valore di mercato **V** scaturisce dal prodotto tra la *Superficie Convenzionale Vendibile (o superficie commerciale) S.C.V.* rilevata ed il *Valore Unitario V.U.* al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione dell'immobile, della destinazione d'uso, della sua conformità urbanistica e impiantistica, delle caratteristiche costruttive e della necessità di eseguire opere edilizie, dell'esposizione, dell'effettiva fruibilità e dello stato di manutenzione.

La *Superficie convenzionale (o commerciale)* viene così determinata:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm;
- 10% della superficie della corte

### LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO	Superficie Lorda	coefficiente di ponderazione	S.C.V.	Valore Unitario	
BAR	64	100%	64	€ 1.000,00	€ 64.000,00
CORTE	80	10%	8		€ 8.000,00
<b>totali</b>	<b>144</b>		<b>72</b>		<b>€ 72.000,00</b>

Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato 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 € 10.800,00.



Il valore del lotto scende quindi a € 61.200,00 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di Mercato del LOTTO UNICO € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)**

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 del pignoramento = € 588,00 (v. par. 6 pag. 6)
- Costo per l'aggiornamento catastale = € 150,00 (v. par. 9 pag. 8)
- Spese tecniche e diritti di segreteria per la conformità urbanistica = € 3.106,00 (v. par. 11 pag. 9)
- Costo per l'adeguamento degli impianti e le dichiarazioni di conformità degli stessi = € 1.250,00 (v. par. 15 pag. 10)

**Per un totale di spese preventivate di € 5.094,00 \*(cinquemilanovantaquattro/00)**

*\* Sono escluse le sanzioni che l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano vorrà applicare in ragione dell'entità dell'abuso e i costi per l'adeguamento degli impianti e dell'immobile in generale alla normativa igienico sanitaria e per il superamento delle barriere architettoniche, da eseguirsi a fronte di un progetto esecutivo mirato e dettagliato.*

**18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA:** Gli immobili vengono pignorati per intero.

**19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO:** Si pignora la piena proprietà.

**20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO:** Il caso non si pone.

#### ALLEGATI

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluoghi;
- all. 2 - Verbali di sopralluogo degli immobili pignorati;
- all. 3 - Attestazione Agenzia entrate e Contratto di affitto sui beni pignorati;
- all. 4 - Documentazione urbanistica;
- all. 5 - Documentazione catastale;
- all. 6 - Copia del titolo di provenienza e precedenti;
- all. 7 - Documentazione ipo-catastale;
- all. 8 - Documentazione fotografica
- all. 9 - Visura camerale

Con la sottoscrizione della presente, la nominata esperta 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 di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **11 pagine oltre a 8 allegati e ad 1 fascicolo di vendita.**

**Spoletto, 13 ottobre 2018**

**l'Esperta  
arch. Lorenza ZUCCARI**

