

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata da
INTRUM ITALY S.P.A. contro **[REDACTED]**

Ruolo Generale: n. 116/2020

Giudice: dott. Simone Salcerini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com

Indice

A.	Premessa	pag. 3
B.	Operazioni peritali	pag. 8
C.	Relazione	pag. 9

A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

in data 14 maggio 2020 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** rappresentata da INTRUM ITALY S.p.a. (difesa dall'avv. Antonio Giannini) nei confronti della società **ONORIS S.A.S. DI SANNICETUR SILVIA & C.** dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di BEVAGNA**, così come riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 2) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 3) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- 4) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 5) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 6) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 7) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 8) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79;
- 9) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 10) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 11) unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.11**, Ente Comune.

I terreni sui quali sono stati edificati gli immobili sono censiti al N.C.T. del Comune di Bevagna **al foglio 39 particella 179, 180, 293, 294.**

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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 dichiarazioni 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 d'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) allegghi, 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;
- 17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);
- 18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
 - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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".*

B. Operazioni peritali

22 gennaio 2021 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Come da comunicazione a mezzo PEC del 22 gennaio 2021 il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e, nel rispetto della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19, ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dott. Simone Salcerini.

12 marzo 2021 – RICHIESTA ACCESSO ATTI

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli uffici preposti del Comune di Bevagna di accesso agli atti amministrativi per visionare le pratiche urbanistiche relative agli immobili oggetto di pignoramento.

19 aprile 2021 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

In data 19 aprile 2021 è stato possibile prendere visione e copia degli elaborati urbanistici degli ultimi precedenti autorizzati, relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

21 maggio 2021 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di causa, facendo rilievi metrici e fotografi e acquisendo, dove possibile, quanto necessario per poter redigere un'accurata perizia, come richiesto dalla S.V.I..

10 giugno 2021 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è nuovamente recato nei luoghi oggetto di causa, facendo rilievi metrici e fotografi più approfonditi.

C. Relazione

La perizia di stima riguarda alcune unità immobiliari che costituiscono porzioni di fabbricati ricadenti nel Comune di Bevagna, zona del centro storico, e quindi all'interno delle mura che perimetrano il borgo, e che suddivideremo in lotti come segue:

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79;

9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;

10) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.11**, come riportato nell'atto di pignoramento, risulta Bene Comune Non Censibile (scala comune ai sub. 11, 8 e 5 della particella 180 e ai sub. 9,8 e 10 della particella 179) e quindi non sarà oggetto di stima diretta.

Data presentazione: 13/03/2001 - Data: 10/03/2021 - n. T124679 - Richiedente: Telematico

MODULARIO P. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale

di PERUGINA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del			
PERUGINA			39	179-180				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scale	int.	DESCRIZIONE	
180	6	VICOLO PIAZZA ONOFRI		T1			ABITAZIONE	
180	7	VICOLO PIAZZA ONOFRI		T			ABITAZIONE	
180	8	VICOLO PIAZZA ONOFRI		T			ABITAZIONE	
180	9	VICOLO PIAZZA ONOFRI		1			ABITAZIONE	
180	10	VICOLO PIAZZA ONOFRI		1			ABITAZIONE	
180	5	VICOLO ONOFRI		B			ELETTRA RISPONDENTE	
179	8	VICOLO ONOFRI		T			ABITAZIONE	
179	9	VICOLO ONOFRI		1			ABITAZIONE	
179	10	VICOLO ONOFRI		1			ABITAZIONE	
180	11	VICOLO ONOFRI		1			ABITAZIONE	
179	11	VICOLO ONOFRI		BSTA			SCALA COMUNE AI SUB 11-8 5 DELLA PART. 180 E AI SUB 9-8-10 DELLA PART. 179	
180	12	VICOLO PIAZZA ONOFRI		T			SCALA COMUNE AI SUB 6-7 DELLA PART. N. 180	
180	13	VICOLO PIAZZA ONOFRI		1			SCALA COMUNE AI SUB 11-8 10 DELLA PART. N. 180	

UFFICIO DEL TERRITORIO
74022 PERUGINA
DI PERUGINA

Riservato all'Ufficio L'operatore IL TECNICO

Protocollo _____ data _____
 Sostituisce il precedente mod EP/3 prot. _____
 Ultima planimetria in atti _____
 Data presentazione 13/03/2001 - Data 10/03/2021 - n. T124679 - Richiedente: Telematico
 Appaltato e sostituito dal n. 4002 EP/3 prot. _____
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 100%

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2021 - Comune di BEVAGNA (AR) - z. Foglio: 39 - Particella: 180 - Elaborato planimetrico

RISPOSTE AI QUESITI:

- 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;**

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco. Ma tale elaborato risulta mancante delle **visure catastali** degli immobili oggetto di pignoramento. Documento fondamentale in quanto fornisce i dati fondamentali di un edificio o unità immobiliare. In particolare, con la visura è possibile acquisire:

- o i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- o i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- o i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- o atti di aggiornamento catastale.

- 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;**

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega quanto segue:

- ✓ visure catastali complete;
- ✓ planimetrie catastali;
- ✓ elaborati planimetrici;
- ✓ copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);

PROVENIENZA VENTENNALE:

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79;

- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 10) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;

Tutti gli immobili catastalmente sopra descritti sono pervenuti, ante ventennio, alla società **[REDACTED]** con sede in Bevagna in virtù dei seguenti atti:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, **del 04/01/1999 rep. 128965/24754**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 27/01/1999 al n. 231 di formalità;
- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito dott. Angelo Frillici, notaio in Foligno, **del 13/05/1998 rep. 122610/23986**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Spoleto il 22/05/1998 al n. 1558 di formalità;
- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito dott. Antonelli Vincenzo, Notaio in Roma, **del 14/04/1998 rep. 47500**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 30/04/1998 al n. 1200 di formalità.

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca volontaria n. 667 del 18/05/2006** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. con sede in Foligno (PG) contro **[REDACTED]** con sede in Bevagna (PG) per € 450.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Frillici Angelo, Notaio in Foligno, in data 10/05/2006 rep. 206723/35191;
- **Ipoteca volontaria n. 1531 del 30/12/2008** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. con sede in Foligno (PG) contro **[REDACTED]** con sede in Bevagna (PG) per € 375.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Sartore Andrea, Notaio in Foligno, in data 23/12/2008 rep. 11925/2898. A margine della presente risulta: annotazione di atto di modifica e integrazione delle condizioni di annotata il 13/02/2014 ai n. 38 di formalità;
- **Ipoteca volontaria n. 479 del 25/10/2019** a favore di BONUCCI LEONARDO nato a Viterbo il 01/05/1987, (domicilio ipotecario eletto: Todi c/o geom. Moriconi, Pian di

Porto, vocabolo BO) e contro ██████████ con sede in Bevagna (PG) per € 90.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Renieri Marta, Notaio in Firenze, in data 07/10/2019;

- **Locazione Ultravventennale n. 1934 del 04/08/2020** rogito Notaio Fabi Antonio, stipulata il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214;
- **Pignoramento Immobiliare n. 2799 del 22/10/2020** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro ██████████ con sede in Bevagna (PG), Pubblico Ufficiale: Unep Spoleto c/o Tribunale di Spoleto, in data 01/10/2020 rep. 852.

Come da certificato ipotecario depositato.

Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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.);

Gli immobili così catastalmente identificati e suddivisi in lotti come segue:

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;

- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79;
- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 10) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;

non costituiscono condominio e pertanto non sono soggetti a oneri o vincoli di natura condominiali.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

6) *referisca 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;*

Le formalità di seguito riportate non risultano opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca volontaria n. 667 del 18/05/2006** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. con sede in Foligno (PG) contro **[REDACTED]** con sede in Bevagna (PG) per € 450.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile

pubblico a rogito Notaio Frillici Angelo, Notaio in Foligno, in data 10/05/2006 rep. 206723/35191;

- **Ipoteca volontaria n. 1531 del 30/12/2008** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A. con sede in Foligno (PG) contro [REDACTED] con sede in Bevagna (PG) per € 375.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Sartore Andrea, Notaio in Foligno, in data 23/12/2008 rep. 11925/2898. A margine della presente risulta: annotazione di atto di modifica e integrazione delle condizioni di annotata il 13/02/2014 ai n. 38 di formalità;
- **Ipoteca volontaria n. 479 del 25/10/2019** a favore di BONUCCI LEONARDO nato a Viterbo il 01/05/1987, (domicilio ipotecario eletto: Todi c/o geom. Moriconi, Pian di Porto, vocabolo BO) e contro [REDACTED] con sede in Bevagna (PG) per € 90.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Renieri Marta, Notaio in Firenze, in data 07/10/2019;
- **Pignoramento Immobiliare n. 2799 del 22/10/2020** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Bevagna (PG), Pubblico Ufficiale: Unep Spoleto c/o Tribunale di Spoleto, in data 01/10/2020 rep. 852.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Mentre la formalità di seguito riportata:

- **Locazione Ultraventennale n. 1934 del 04/08/2020** rogito Notaio Fabi Antonio, stipulata il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214, e che viene allegata alla perizia, risulta opponibile

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

all'acquirente in quanto stipulata in data precedente a quella dell'atto di pignoramento che è del **22/10/2020**. E fa riferimento esclusivamente ai seguenti immobili:

- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; altezza interna utile; 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);

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 1** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo bilocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al primo piano di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile e identificato catastalmente al foglio 39 particella 179 sub. 11) che serve altre unità immobiliari tutti oggetto di pignoramento. Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista. Un piccolo disimpegno consente l'accesso al bagno e alla camera da letto. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in

bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale con ventilconvettori a parete.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni.

L'altezza interna dei locali è di circa 2.75 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 54,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.
-

- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 2** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo bilocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al secondo piano di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 179 sub. 11) che serve altre unità immobiliari, tutte oggetto di pignoramento. Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura separato (cucina non abitabile). Un piccolo disimpegno consente l'accesso al bagno e alla camera da letto. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale formato da ventilconvettori a parete.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 2.90 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 67,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.
-

- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 3** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso commerciale per attività di ristorante ed enoteca** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al piano terra di un edificio del centro storico. L'accesso ai locali di servizio (cucina) è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile foglio 39 particella 179 sub. 11) che serve altre unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento. Mentre quello principale di accesso pubblico al ristorante è su via Onofri. Dall'ingresso si può accedere alla sala bancone mescita collegata con altre due grandi sale dedicate alla degustazione.

Dalla sala bancone mescita si può accedere alla cucina dove avviene la preparazione dei cibi. Mentre dalla sala degustazione si può accedere ai vani servizi costituiti dai bagni separati da un antibagno. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta in parte intonacato e tinteggiato e in parte in pietra a vista. Esternamente l'edificio è in pietra.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in cotto e i solai delle varie sale sono di diverse tipologie: in legno, con volte intonacate e in mattone a vista. Tutti elementi costruttivi rilevanti che qualificano l'unità immobiliare dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto di climatizzazione è indipendente costituito da ventilconvettori a parete.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 3.20 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 245,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.

-
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 4** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo bilocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al primo piano di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non

censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 179 sub. 11) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento. Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo. La cucina, non abitabile, è stata ricavata in un vano indipendente collegato direttamente alla zona pranzo. Un piccolo disimpegno consente l'accesso al bagno e alla camera da letto. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in cucina e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale con ventilconvettori a parete.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 3.20 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 66,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.

- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 5** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo bilocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al piano secondo di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 179 sub. 11) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento. Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo. La cucina è costituita da un angolo cottura a vista sulla zona pranzo/soggiorno. Un piccolo disimpegno consente l'accesso al bagno e alla camera da letto. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in

cucina e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale formato da ventilconvettori a parete.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 2.90 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 55,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.

6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 6** di questa perizia di stima è costituito da: **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** ubicata al piano primo; e **un vano ad uso magazzino/fondo** al piano terra; **entrambi all'interno** di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri. L'accesso ai suddetti locali è consentito dall'ingresso principale che immette in un vano scala comune (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento.

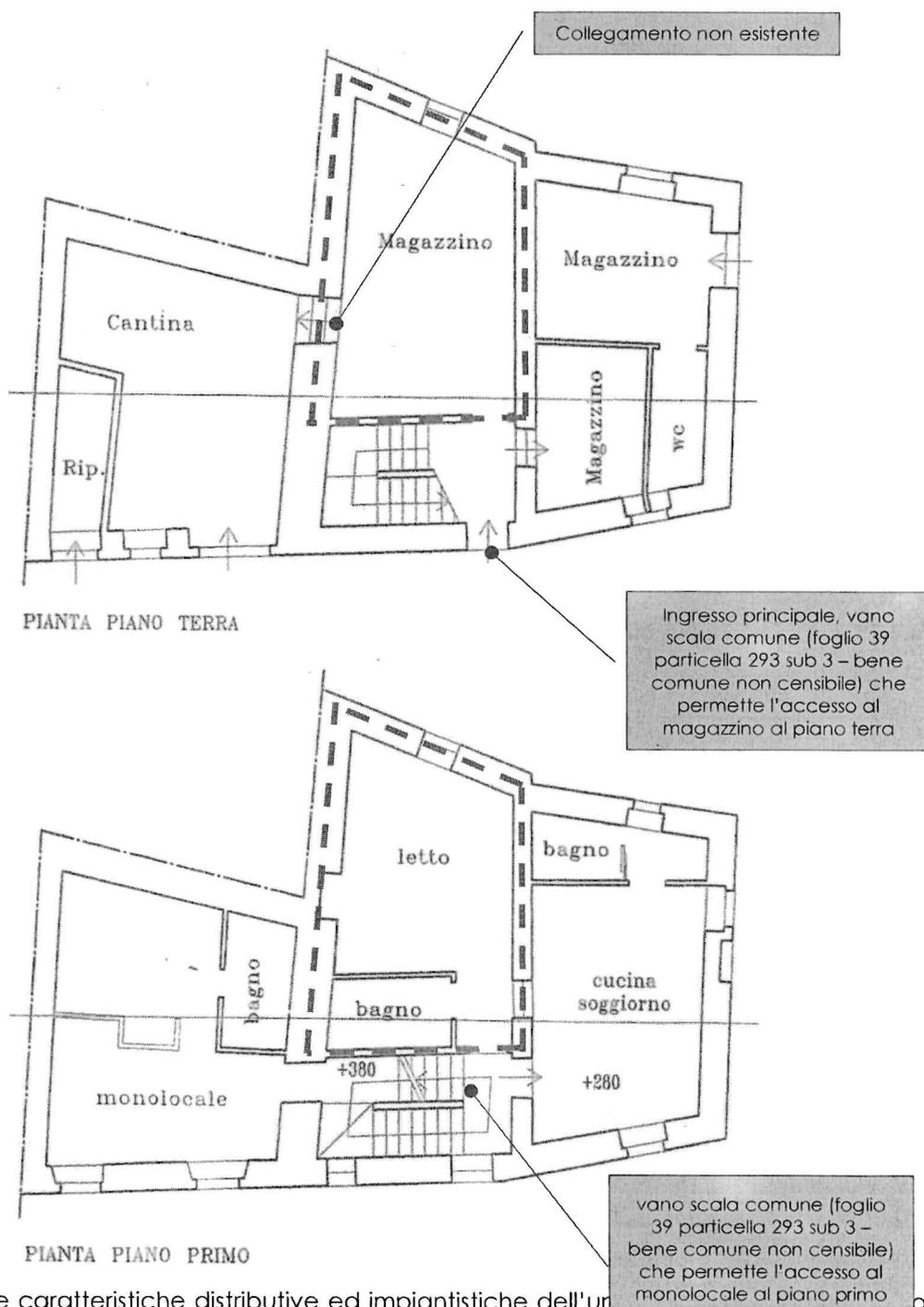
Dal vano scala si può accedere al locale ad uso magazzino appunto al piano terra; mentre salendo si arriva al monolocale al piano primo.

- Il **magazzino/fondo** è costituito da una unica stanza che, a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali e urbanistiche, non ha accessi con i vani adiacenti. Internamente risulta intonacato e tinteggiato. E' servito da un impianto elettrico.
- La **porzione residenziale al piano primo** è appunto un monolocale con camera e bagno. Il pavimento in parquet e il solaio intonacato a voltine, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. Il bagno è arredato con tutti i sanitari e parzialmente rivestito in piastrelle. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori. Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 33,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;

- ✓ magazzino collegato direttamente all'unità immobiliare mq 33,00 con un'incidenza del 35% rispetto alla stima.



Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare, si ritiene che, in quanto a come **LOTTO 6** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monolocale al piano primo, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 6**; e l'altra data dal magazzino al piano terra, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 11**. (si riporta al quesito 16)

- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 7** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al piano secondo di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento. Il monolocale è costituito da una stanza attualmente adibita a camera e un bagno. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998.

Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni nella camera e nel bagno. A supporto troviamo anche una climatizzazione costituito da un ventilconvettore. E' inoltre presente un terrazzino che si affaccia su uno slargo di via Onofri e ad uso esclusivo.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 3,65 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 36,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- ✓ terrazzo scoperto mq 7,60 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.

-
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 8** di questa perizia di stima è costituito da:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** ubicata al piano primo di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri. L'accesso al suddetto locale è consentito dall'ingresso principale che immette in un vano scala comune (bene comune non censibile identificato

catastalmente al foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento.

Il monolocale è caratterizzato da un piccolo ingresso/soggiorno, una camera e un bagno. Il pavimento in parquet e il solaio intonacato a voltine, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. Il bagno è arredato con tutti i sanitari e parzialmente rivestito in piastrelle. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

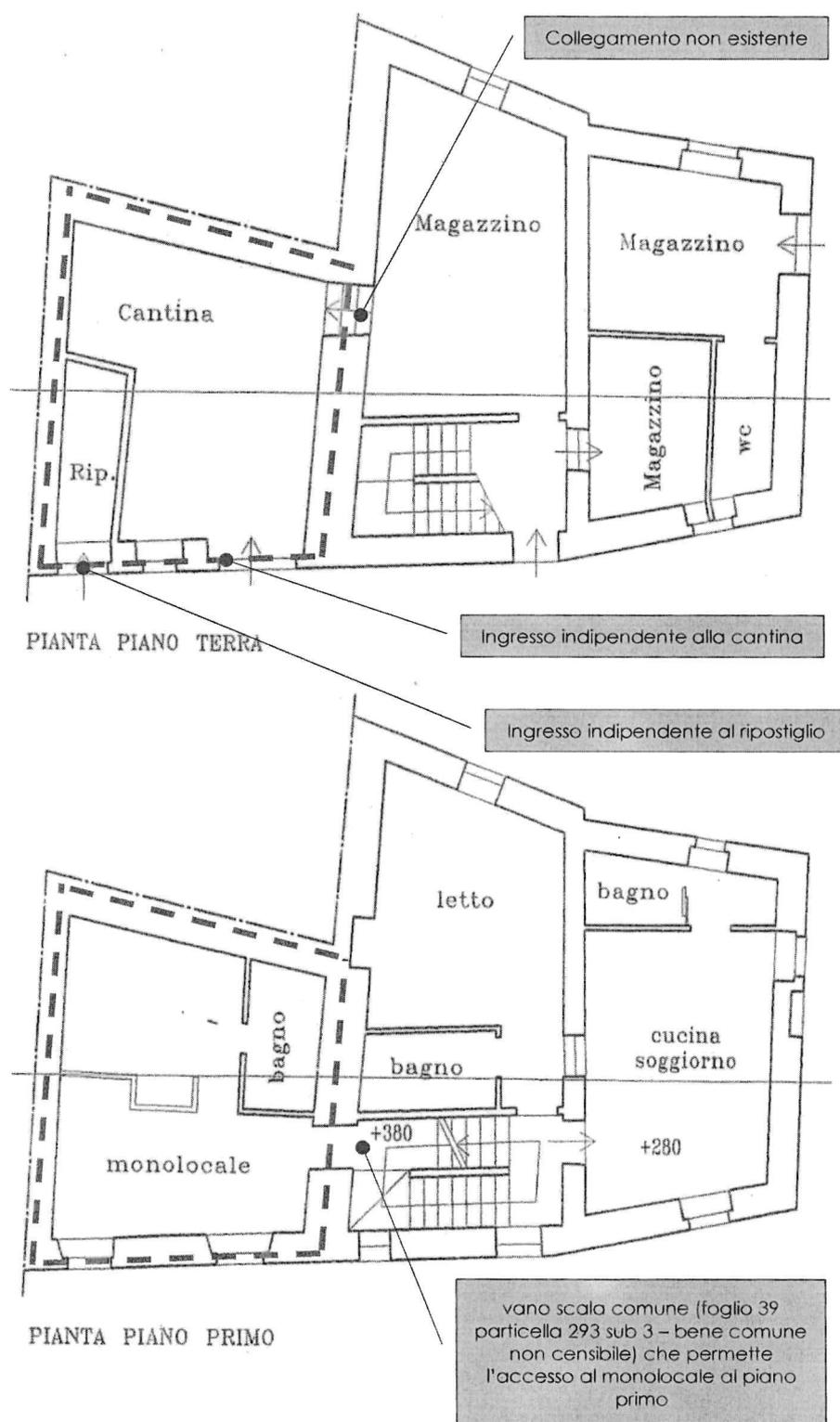
- **Due vani: cantina e rip.** al piano terra del suddetto edificio. L'accesso di entrambi è indipendente e direttamente da via Onofri. Il ripostiglio di circa mq 7 (ex vano scala) attualmente viene utilizzato come un fondo per rimettere la legna ed è privo di qualsiasi impiantistica. La cantina attualmente adibita a deposito ha un pavimento in legno e il solaio in voltine intonacato e tinteggiato così come le pareti. Inoltre è servito da un impianto elettrico e idrico (lavatoio).

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998. Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 41,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- ✓ cantina/ripostiglio non collegati direttamente all'unità immobiliare mq 41,00 con un'incidenza del 20% rispetto alla stima.

Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 8** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monolocale al piano primo, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 8**; e l'altra data dal magazzino e ripostiglio al piano terra, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 12**. (si riporta al quesito 16)



- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39** **particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 9** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** che si trova nel Comune di Bevagna in via Onofri. E' ubicato al piano secondo di un edificio del centro storico. L'accesso è consentito mediante un vano scala (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento. Il monolocale è costituito da un piccolo ingresso/soggiorno, una camera da letto e un bagno. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998. Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura. Il pavimento in parquet e il solaio in legno, lo qualificano dal punto di vista delle finiture interne. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

L'altezza interna dei locali è di circa 3.00 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 41,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.

10) **LOTTO 10**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

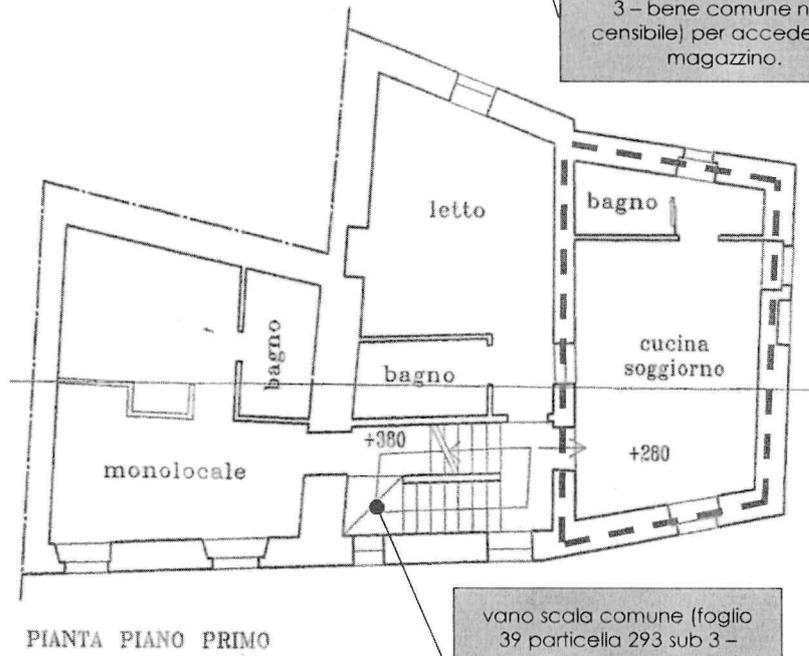
L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 10** di questa perizia di stima è costituito da:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** ubicata al piano primo di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri. L'accesso al suddetto locale è consentito dall'ingresso principale che immette in un vano scala comune (bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento.
Il monolocale è caratterizzato da una camera con bagno. Le finiture, come il pavimento in parquet sono di buona qualità. Il bagno è arredato con tutti i sanitari e parzialmente rivestito in piastrelle. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.
- **Due vani ad uso magazzino** al piano terra del suddetto edificio. L'accesso di entrambi è indipendente. **Il più piccolo** di circa mq 11 è accessibile dal vano

scala comune (bene comune non censibile foglio 39 particella 293 sub. 3) che serve altre unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento. E' dotato di punto luce e prese elettriche. L'altro di mq 26 è accessibile direttamente da uno slargo di via Onofri.



Ingresso principale su via Onofri, vano scala comune (foglio 39 particella 293 sub 3 - bene comune non censibile) per accedere al magazzino.



vano scala comune (foglio 39 particella 293 sub 3 - bene comune non censibile) per accedere monocale al piano primo.

Quest'ultimo è caratterizzato da un bagno con lavabo e tazza. E' presente inoltre uno scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1998. Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 38,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- ✓ magazzino collegato direttamente all'unità immobiliare mq 11,00 con un'incidenza del 35% rispetto alla stima;
- ✓ magazzino non collegato direttamente all'unità immobiliare mq 26,00 con un'incidenza del 20% rispetto alla stima;

Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 10** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monocale al piano primo, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 10**; e l'altra data dal magazzino al piano terra, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 13**. (si riporta al quesito 16)

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;*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento così catastalmente identificati e suddivisi in lotti come segue:

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;

- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48;
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;
- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79;
- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09;
- 10) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48;

risultano ben identificati, nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Antonio Giannini, nella loro consistenza catastale e individuati, a livello urbanistico, mediante il loro recapito.

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da visure catastali e tipo mappale allegati alla perizia. Inoltre, dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, non sono state riscontrate difformità.

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

I fabbricati, dove sono ubicati le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e identificati al N.C.E.U. del Comune di Bevagna così come segue:

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni);
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- 10) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);

sono individuati nel Piano Regolatore vigente del Comune di Bevagna in **A₂ "Edifici di Valore Storico"** nella zona "**Valore Storico Ambientale**". Inoltre i suddetti fabbricati sono soggetti a "**vincolo archeologico indiretto**".



Piano Regolatore Vigente – Tav.-6-Var2018_sez.B2_20190201

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Bevagna, si ritiene che le destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento siano conformi allo strumento urbanistico adottato.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

Il Comune di Bevagna ha rilasciato:

- o per gli immobili individuati in questa perizia nei **LOTTI n. 1, 2, 4 e 5**, il Permesso di Abitabilità n. 19/2000;

- o per quello individuato in questa perizia nel **LOTTO n. 4**, il Permesso di Abitabilità n. 16/98.

Entrambe le Abitabilità fanno seguito ai lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n. 89 del 15/09/1998.

Mentre per gli immobili individuati in questa perizia nei **LOTTI dal n. 6 al n. 10**, il Comune di Bevagna ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 6/2002 a seguito di lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n. 90 del 13/07/1999 e successive varianti.

Dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati allegati alla documentazione urbanistica rilasciata dagli uffici tecnici preposti del Comune di Bevagna, si ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento, non presentano alcuna difformità o abusi.

Tutta la documentazione urbanistica fa parte degli allegati.

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 d'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;

- L'immobile individuato come **LOTTO 1** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 2** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 3** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), **risulta occupato** con atto di **Locazione Ultraventennale n. 1934 del 04/08/2020** rogito Notaio Fabi Antonio, stipulato il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214, e che viene allegata alla perizia.

La su riportata formalità risulta opponibile all'acquirente in quanto stipulata in data precedente a quella dell'atto di pignoramento che risulta del **22/10/2020**.

- L'immobile individuato come **LOTTO 4** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 5** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 6** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 7** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 8** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 9** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta libero**.
- L'immobile individuato come **LOTTO 10** di questa perizia e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), **risulta occupato** con atto di **Locazione Ultraventennale n. 1934 del 04/08/2020** rogito Notaio Fabi Antonio, stipulato il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214, e che viene allegata alla perizia.

La su riportata formalità risulta opponibile all'acquirente in quanto stipulata in data precedente a quella dell'atto di pignoramento che risulta del **22/10/2020**.

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della società **ONOFRI S.p.A.** **ANTICETUR SILVIA & C.**.. La sig.ra **Silvia Santicetur** legale rappresentante della società ONOFRI S.a.s., risulta attualmente coniugata in regime di separazione dei beni come da Estratto per Riassunto del registro degli Atti di Matrimonio che si allega.

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);

Non sussiste tale condizione.

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;

- 1) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale con ventilconvettori a

parete. Inoltre, la stessa caldaia è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina.

L'impianto di scarico è di tipo a gravità, i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- 2) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale a ventilconvettori a parete. Inoltre, la stessa caldaia è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina.

L'impianto di scarico è di tipo a gravità, i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- 3) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffiato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. Nelle sale degustazione e mescita è stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori per i punti presa e di comando. Così come nei bagni. Mentre per i punti luce i conduttori sono a vista. Nella cucina l'impianto risulta è stato realizzato con corrugati a vista a partire dal quadro elettrico principale.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. Nelle sale degustazione e mescita, l'impianto di climatizzazione è indipendente e costituito da ventilconvettori a parete. Nella cucina non è presente né un impianto di riscaldamento invernale né di raffrescamento estivo.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari necessari. E' presente inoltre un bagno per portatori di handicap come stabilito per legge.

-
- 4) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.9**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale a ventilconvettori a parete. Inoltre, la stessa caldaia è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

-
- 5) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.11**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente con caldaia ubicata in cucina e i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione sia estiva che invernale costituita da ventilconvettori a parete. Inoltre, la stessa caldaia è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina.

L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

-
- 6) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

- **Unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale.**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- **Magazzino.**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Assente.

IMPIANTO IDRICO

Assente.

-
- 7) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni nella camera e nel bagno. A supporto troviamo anche una climatizzazione costituito da un ventilconvettore nella camera.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

-
- 8) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79.

- **Unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale.**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- **Vano ad uso cantina.**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un lavabo. L'impianto di scarico è di tipo a gravità:

Vano ad uso ripostiglio

IMPIANTO ELETTRICO:

Assente

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

Assente

- 9) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294 sub.2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- 10) **LOTTO 10**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 10** di questa perizia di stima è costituito da:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di climatizzazione estiva e invernale è indipendente e costituito da termosifoni e ventilconvettori.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- **Magazzino** di circa mq 11

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

Assente

- **Magazzino** di circa mq 26

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di lavabo e tazza.

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 (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

Per quanto concerne la suddivisione in più lotti, si ritiene che gli immobili individuati come **LOTTO 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 9** di questa perizia abbiano caratteristiche distributive ed impiantistiche decisamente vincolanti e quindi tali per cui un frazionamento in più lotti non possa produrre un aumento del valore rispetto alla vendita unitaria.

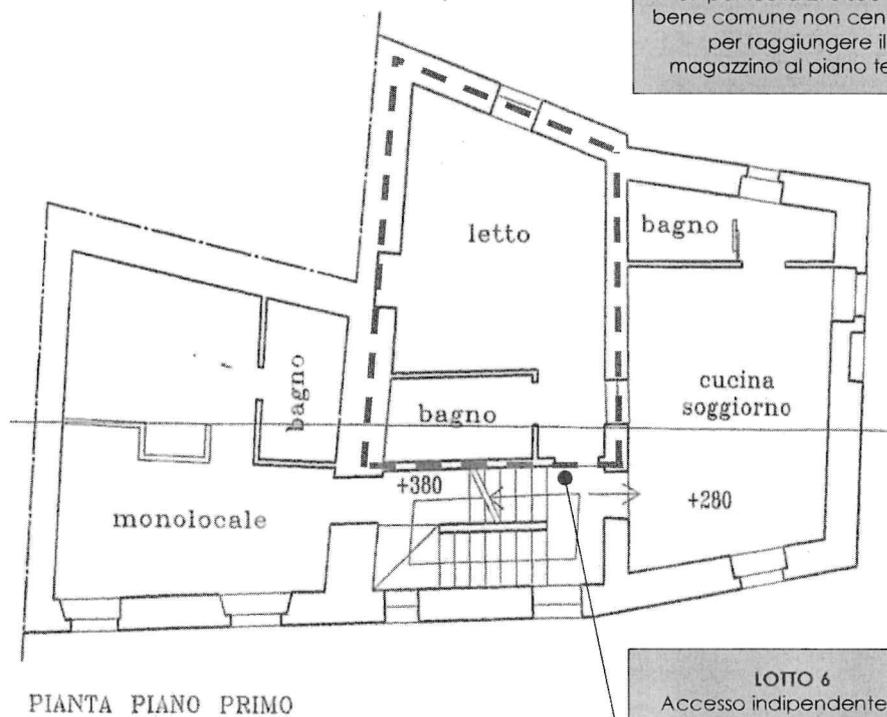
Viste le caratteristiche degli immobili, si ritiene che non ci siano le condizioni di divisione. Un frazionamento, legato inevitabilmente a lavori di redistribuzione interna, e riqualificazione impiantistica, porterebbe ad un deprezzamento rispetto al suo valore originario. Pertanto, si ritiene che gli immobili suddetti non siano divisibili e debbano essere stimati in lotti unici.

UNITA' IMMOBILIARI DIVISIBILI IN PIU' LOTTI

Il **LOTTO 6** di questa perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 293 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09 è costituito da: **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** ubicata al piano primo e **un vano ad uso magazzino** al piano terra di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri.



LOTTO 11
 Accesso indipendente dal vano scala comune (foglio 39 particella 293 sub 3 – bene comune non censibile) per raggiungere il magazzino al piano terra.

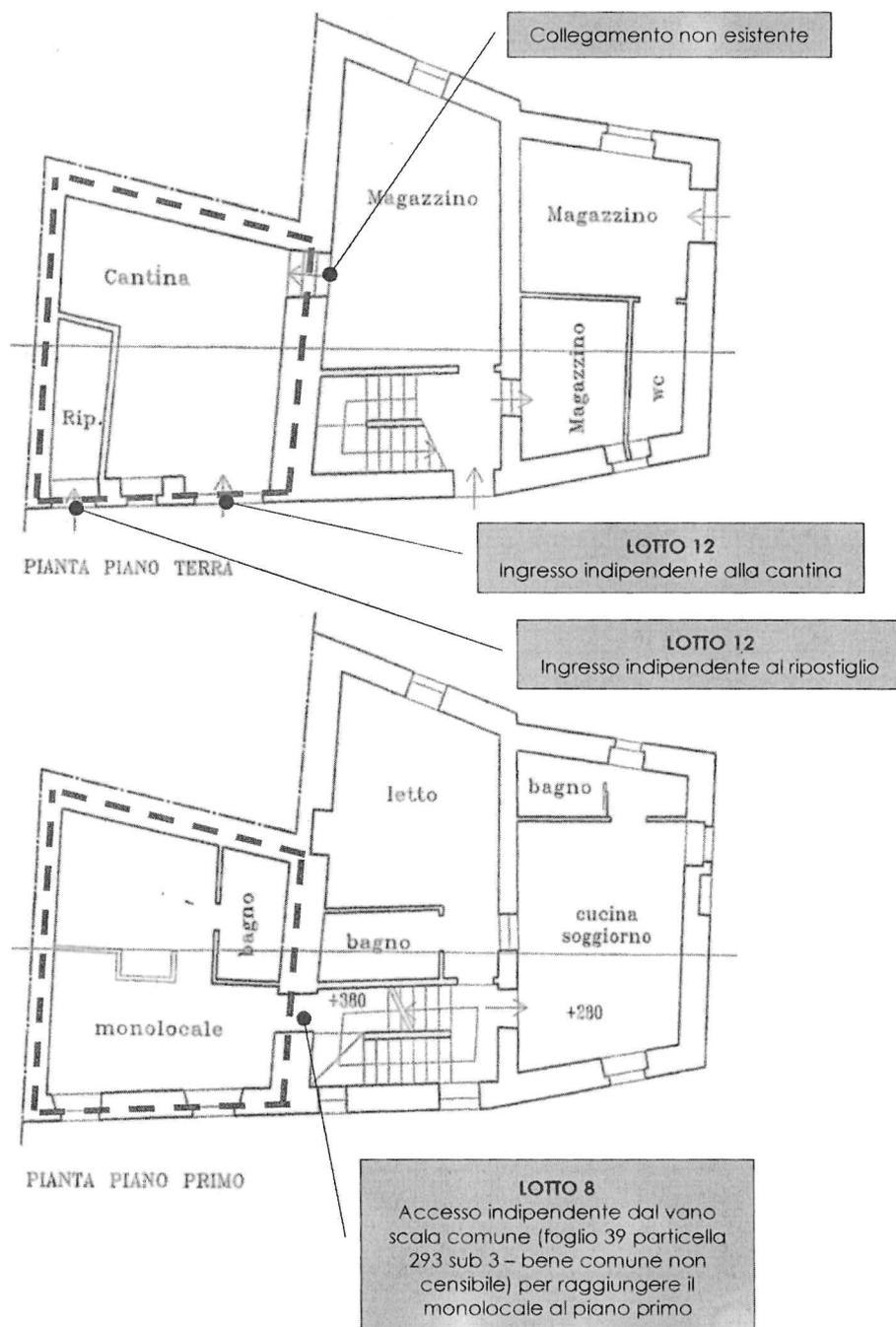


LOTTO 6
 Accesso indipendente dal vano scala comune (foglio 39 particella 293 sub 3 – bene comune non censibile) per raggiungere il monolocale al piano primo.

Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 6** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monolocale al piano primo, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 6**; e l'altra data dal magazzino al piano terra, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 11**.

Al momento della vendita le due unità immobiliari sono catastalmente identificate da un unico subalterno (foglio 39 particella 293 sub.1). Successivamente, al fine di regolarizzare gli immobili acquistati a livello catastale, si renderà necessario provvedere al frazionamento delle due unità. Questo permetterà di essere indipendenti anche a livello catastale e avere per ogni unità immobiliare un subalterno diverso.

Il **LOTTO 8** di questa perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Bevagna al **foglio 39 particella 294 sub.1**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79, è costituito da: **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monolocale** ubicata al piano primo e **due vani ad uso cantina e rip.**; di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri.

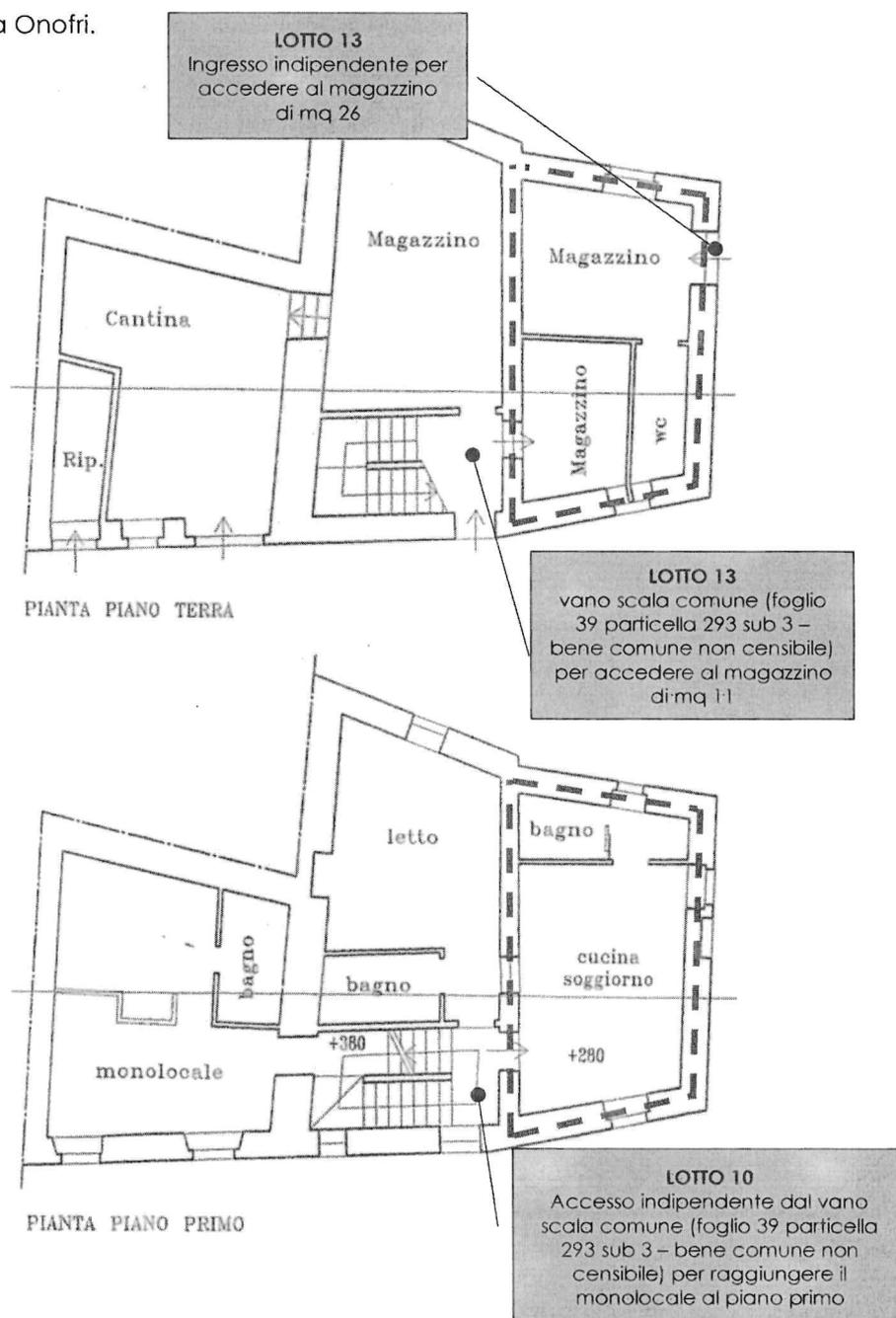


Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 8** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due

unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monolocale al piano primo, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 8**; e l'altra data dal magazzino e ripostiglio al piano terra, che individueremo in questa perizia come **LOTTO 12**.

Al momento della vendita le due unità immobiliari sono catastalmente identificate da un unico subalterno (foglio 39 particella 294 sub.1). Successivamente, al fine di regolarizzare gli immobili acquistati a livello catastale, si renderà necessario provvedere al frazionamento delle due unità. Questo permetterà di essere indipendenti anche a livello catastale e avere per ogni unità immobiliare un subalterno diverso.

Il **LOTTO 10**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777 sub.4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48, è costituito da: **unità immobiliare ad uso residenziale del tipo monocale** ubicata al piano primo; **due vani ad uso magazzino** al piano terra di un edificio del centro storico del Comune di Bevagna in via Onofri.



Viste le caratteristiche distributive ed impiantistiche dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 10** di questa perizia, si ritiene ci siano le condizioni per un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Una costituita dal monocale al piano primo, che

individuieremo in questa perizia come **LOTTO 10**; e l'altra data dal magazzino al piano terra, che individuieremo in questa perizia come **LOTTO 13**.

Al momento della vendita le due unità immobiliari sono catastalmente identificate da un unico subalterno (foglio 39 particella 777 sub.4). Successivamente, al fine di regolarizzare gli immobili acquistati a livello catastale, si renderà necessario provvedere al frazionamento delle due unità. Questo permetterà di essere indipendenti anche a livello catastale e avere per ogni unità immobiliare un subalterno diverso.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

11) **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 180 sub.8**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

valore di stima € 37.839,00 + oneri
(trentasettemilaottocentotrentanove/00)

12) **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.10**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87.

valore di stima € 49.296,00 + oneri
(quarantanovemiladuecentonovantasei/00)

13) **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 179 sub.8, graffato particella 180 sub. 5**, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita € 2.933,48.

valore di stima € 221.382,00 + oneri
(duecentoventunomilatrecentoottantadue/00)

- 14) **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 179 sub.9, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 3,5, rendita € 207,87.

valore di stima € 51.386,00 + oneri

(cinquantunomilatrecentoottantasei/00)

- 15) **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 180 sub.11, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 2,5, rendita € 148,48.

valore di stima € 38.540,00 + oneri

(trentottomilacinquecentoquaranta/00)

- 16) **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 293 sub.1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 1,5, rendita € 89,09.

valore di stima € 24.395,00 + oneri

(ventiquattromilatrecentonovantacinque/00)

- 17) **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3, categoria A/3 (abitazione di
tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

valore di stima € 34.334,00 + oneri

(trentaquattromilatrecentotrentaquattro/00)

- 18) **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 294 sub.1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 2, rendita € 118,79.

valore di stima € 24.475,00 + oneri

(ventiquattromilaquattrocentosettantacinque/00)

- 19) **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 294 sub.2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 1,5, rendita € 89,09.

valore di stima € 30.309,00 + oneri

(trentamilatrecentonove/00)

- 20) **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39**
particella 777 sub.4, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3,
vani 2,5, rendita € 148,48.

valore di stima € 27.944 + oneri

(ventisettemilanovecentoquarantaquattro,00)

21) **LOTTO 11**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 293**, sub da definire a seguito del frazionamento successivo alla vendita. Destinazione d'uso magazzino.

valore di stima € 15.865 + oneri

(quindicimilaottocentosessantacinque,00)

22) **LOTTO 12**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 294**, sub da definire a seguito del frazionamento successivo alla vendita. Destinazione d'uso fondo/cantina.

valore di stima € 19.711 + oneri

(diciannovemilasettecentoundici,00)

23) **LOTTO 13**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 particella 777**, sub da definire a seguito del frazionamento successivo alla vendita. Destinazione d'uso fondo/cantina.

valore di stima € 16.009 + oneri

(sedicimilanove,00)

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

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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;*

Non sussiste tale condizione, le unità immobiliari risultano pignorate nella loro interezza.

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;

Non sussiste tale condizione.

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

Gli immobili non risultano abusivi né presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo precedente edilizio rilasciato dal Comune di Bevagna.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 17 giugno 2021

dott. ing. federico berti piras