



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica Peritale

Rif. numero di ruolo generale 131/2021

Purple SPV S.r.l. unipersonale – Intrum Italy S.p.a. (mandataria)

contro omissis...

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

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

giordano.trabalza@geopec.it

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel./fax 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

1. PREMESSA

Come da incarico conferitomi, in data 24/02/2022 dal dott. Giudice SIMONE SALCERINI, il sottoscritto dott. TRABALZA GIORDANO, geometra libero professionista, iscritto al numero 4547 dell'Albo Professionale dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all'esecuzione immobiliare R.G.E. 131/2021 del Tribunale ordinario di Spoleto.

In data 25/02/2022 sono iniziate le operazioni peritali ed ho provveduto a scaricare il fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da Purple SPV S.r.l. unipersonale – Intrum Italy S.p.a. (mandataria) contro **omissis....**

In data 07/06/2022 è stato effettuato il sopralluogo presso l'area sita nel Comune di Trevi (PG), censita al C.F. al foglio 35 part.IIa 272 sub. 1, previa comunicazione avvenuta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega verbale di sopralluogo completo delle ricevute delle raccomandate.

(ALLEGATO A01).





2. IL QUESITO

1. *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
2. *Provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato;*
3. *Predisponga l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
4. *Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all’ultimo biennio (stante il disposto dell’art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
5. *Rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
6. *Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
7. *Descriva, previo necessario accesso all’interno, l’immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, acces-*





sori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistica comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
12. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni





- presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio di Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
13. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
 14. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
 15. *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
 16. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se l'impianto elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*
 17. *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed ap-*





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

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di esso e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
 - *Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*
19. *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al volare stimato dell'intero;*
20. *Nel caso gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

3. RISOLUZIONE DEL QUESITO

Quesito punto 1

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Quesito punto 2

Il CTU ha acquisito:

- Planimetria catastale del bene censito nel Comune di Trevi al Foglio 35 particella 272 sub 1





(ALLEGATO B01);

- Planimetria relativa all'ultimo progetto approvato dal Comune di Trevi; **(ALLEGATO C01)**
- Copia integrale dell'atto di compravendita del 29/05/2007, rep. 16768/4068, trascritto il 29/05/2007 ai numeri 3151 RG 1999 RP. **(ALLEGATO D01)**

Quesito punto 3

In data 8 marzo 2022 il CTU ha provveduto a richiedere alla conservatoria dell'Agenzia dell'Entrate l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. **(ALLEGATO E01)**

Quesito punto 4

In merito ai vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato, si esplicita che l'unità oggetto della presente fa parte di aggregato costituito da più unità, non classificato come condominio. Conseguentemente non è presente l'amministratore e non risultano vincoli, oneri e spese di natura condominiale.

Quesito punto 5

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito punto 6

Alla data del conferimento dell'incarico il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie risultanti da documenti e registri ad eccezione del pignoramento in oggetto e dall'ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario come meglio esplicitato nell'allegato E01.

Quesito punto 7

Si procede alla descrizione del bene oggetto di pignoramento specificando che lo stesso non è costituito in condominio e conseguentemente non sono presenti millesimi condominiali.

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Trevi, in via Fossatello n. 6 ed è censito al Foglio 35, particella 272 sub 1.





Trattasi di edificio autonomo all'interno di un agglomerato storico composto da più unità, al quale si accede attraverso un caratteristico viale esterno pedonale comune. L'immobile in oggetto è destinato ad uso residenziale e si articola su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tramite scala interna ed è suddiviso:

- Piano Terra: soggiorno-pranzo, cucina;
- Piano primo: disimpegno, 2 camera da letto, 1 bagno.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie utile calpestabile di circa 80 mq, l'altezza interna al piano terra è pari a circa 2,55 m, mentre il piano primo, caratterizzato da un solaio di copertura inclinato, sviluppa un'altezza minima di circa 1,97 m e massima di circa 2,96 m.

Internamente il manufatto si presenta in cattivo stato di conservazione con evidenti infiltrazioni d'acqua sul solaio del piano terra, provenienti presumibilmente dal bagno del piano primo, umidità di risalita sulle pareti e presenza diffusa di muffa. I pavimenti del soggiorno al piano terra e delle stanze del piano primo sono in parquet, mentre quello della cucina è in gres porcellanato finto cotto con battiscopa abbinato e rivestimento delle pareti con piastrelle in monocottura. Il bagno al piano è caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle e mosaico all'interno della doccia. La scala che collega il piano terra al piano primo ha una struttura in ferro e gradini in tavolame ligneo. Le porte interne sono in legno tamburato.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate dei colori della gamma delle terre, gli infissi sono in legno di pino con vetro singolo e persiane in legno, in cattivo stato di manutenzione; il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta.

Il fabbricato ha una struttura portante caratterizzata da una muratura in pietra e mattoni. Il manto di copertura è realizzato con coppi di laterizio, lo sporto di gronda è con zampini in legno e piastrelle e i canali di gronda e i discendenti sono in lamiera verniciata.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di 88,50mq determinata sulla base dei precedenti edilizi allegati all'ultimo titolo abilitativo e delle misure riscontrate in sito ed è stata calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino Immobiliare". La superficie è stata calcolata sulla base della superficie utile calpestabile maggiorata delle murature interne e perimetrali. I muri perimetrali sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri perimetrali in comune con





altri beni sono stati considerati per uno spessore del 50% fino ad un massimo di 25cm. Per il conteggio della superficie del piano primo, mansarda con altezza media maggiore di 2,40m, è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 75%.

Superficie Commerciale			
Descrizione	Superficie	Coeff. Riduzione	Totale (mq)
Piano terra	51,00	100%	51,00
Piano primo (loc. mansardato)	50,00	75%	37,50

TOTALE mq:	88,50
-------------------	--------------

Per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica. **(ALLEGATO F01)**

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella seguente:

Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie totale	Rendita	Indirizzo		Proprietà	Quota
35	272	1	A4	3	5 vani	106 mq	209,17	Via Fossatello n.6	Trevi	omissis.... omissis....	½ ½

Quesito punto 8

Si certifica la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito punto 9

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi. Il C.T.U. non ha ritenuto opportuno procedere alla variazione catastale in quanto l'immobile presenta difformità urbanistiche come meglio specificato al punto 11 della presente.

Quesito punto 10

In base allo strumento urbanistico del Comune di Trevi l'area oggetto di esecuzione è classificata





come “zone agricole di rispetto urbanistico E0”.

Si allegano gli Estratti del P.R.G. del comune di Trevi (**ALLEGATO G01**)

Quesito punto 11

Di seguito si procede all’analisi della conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

L’edificio adibito ad abitazione è legittimo in quanto realizzato presumibilmente in data antecedente al 1967, ed è stato oggetto di ristrutturazione edilizia autorizzata con Concessione Edilizia n. 785, pratica edilizia 92/81, protocollo 4262. (**ALLEGATO H01**)

Dal sopralluogo effettuato in sito sono emerse difformità rispetto alla planimetria di progetto agli atti del Comune di Trevi e nello specifico è stato riscontrato quanto di seguito:

1. Mancanza di numero due scalini nella zona pranzo del piano terra;
2. Diversa forma e posizione della scala di collegamento;
3. Difformità di alcune misure interne;
4. Diversa distribuzione interna al piano primo caratterizzata da modifiche alle tramezzature della camera e del bagno;
5. Difformità nelle altezze interne del piano terra e primo;
6. Difformità nelle dimensioni di alcune finestre esterne;
7. Mancata realizzazione di una piccola tettoia a sbalzo a copertura dell’ingresso dell’unità immobiliare;

In merito alle difformità sopra esposte si evidenzia che le stesse risultano sanabili tramite accertamento di conformità. Dalle analisi effettuate, i costi previsti per la sanatoria si stimano in 3.500,000 € comprensivi di spese tecniche professionali, oneri, sanzioni amministrative e diritti accessori.

Quesito punto 12

A seguito del conferimento dell’incarico professionale si è provveduto a verificare presso l’Agenzia delle Entrate l’eventuale presenza di contratti di locazione.

Dall’interrogazione al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di





locazione dai nominati in oggetto relativamente fabbricato siti nel Comune di Trevi identificato al N.C.E.U. foglio 35 part. 272 sub 1 come riportato nella comunicazione dell'Ente del 29/03/2022.

(ALLEGATO I01)

A seguito del sopralluogo effettuato in sito è stato riscontrato che l'immobile è occupato dalla signora omissis.... e, per quanto asseritomi, dalla sua famiglia. In tale circostanza la signora omissis.... ha consegnato al CTU copia di un contratto di affitto, che si allega alla presente **(ALLEGATO I02)**, della durata di anni quattro + quattro con decorrenza dal 01/04/2017 al 31/03/2021 con rinnovo automatico nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta scritta entro i 6 mesi precedenti alla scadenza. Nel contratto è presente la sola ricevuta di registrazione presso l'Ufficio territoriale di Spoleto effettuata in data 19/04/2017 al n. 000687 serie T codice T3J17T000687000HH.

Quesito punto 13

Si trasmette l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari dell'immobile pignorato rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di omissis.... **(ALLEGATO L01)**

Quesito punto 14

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

Quesito punto 15

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto è stato rilevato attraverso la sola analisi visiva. Per gli impianti in descrizione il C.T.U. non dispone di certificati di conformità poiché non riscontrati e/o fornitemi dal Comune a seguito dell'accesso agli atti né dalla proprietà in fase di sopralluogo.

L'edificio si presenta dotato di impianto elettrico, idrico e termo-sanitario. L'impianto elettrico, di vecchia fattura, è realizzato con impiantistica di tipo civile tipica dell'epoca di costruzione, costituita da tubazioni sotto traccia, protetta da quadro elettrico di serie civile. La dotazione è caratterizzata





da punti luce, punti presa, e componentistica elettrica di base tipica dell'edilizia residenziale.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è garantito dalla presenza di una caldaia esterna alimentata a GPL, gli elementi radianti sono in ghisa ed è presente al piano terra un camino ad aria che garantisce un'ulteriore fonte di riscaldamento.

Il bagno è dotato di servizi igienici in porcellana completi di doccia e rubinetteria.

Da un controllo visivo, l'impianto elettrico e termico sembrano in sufficiente stato di conservazione, funzionanti e rispondenti alle normative di riferimento vigenti alla data di costruzione. Non sono emersi segni evidenti di manomissione.

Per quanto riguarda l'impianto idro-sanitario del locale bagno si evidenzia la presenza di perdite di acqua e la necessità di interventi manutentivi e di ripristino, i cui costi saranno quantizzati al punto 17 della presente, al fine di determinare il corretto valore dell'immobile.

Quesito punto 16

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un solo immobile destinato ad abitazione nel Comune di Trevi e conseguentemente non è suddivisibile in più lotti.

Quesito punto 17

Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare in una libera contrattazione, pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: *"..... beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simili"*. Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia spesso la trasparenza dei prezzi non esiste, in quanto è consuetudine di dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve





necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione.

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione nelle condizioni ordinarie, considerando tutto quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale, e il grado di conservazione dell'immobile.

La valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è eseguita con procedimento sintetico comparativo. La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta dal prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale.

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

630,00 €/mq

VALORE VENALE:

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva ragguagliata in base ai coefficienti d'incidenza per le varie destinazioni d'uso:

€/mq 630,00 x mq 88,50 = 55.755,00 €

Le lavorazioni necessarie al ripristino della funzionalità dell'immobile, nello specifico alla risoluzione della perdita presente nel locale bagno ed all'eliminazione della muffa diffusa nei vari locali, si stima in € 5.000,00.

Conseguentemente il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerando anche i costi per la sanatoria delle difformità di cui al punto 11 della presente, risulta





essere pari a 47.255,00 €. Lo stesso si arrotonda a **47.000,00 €** (dicasi quarantasettemila/00 euro).

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per l'unità immobiliare in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in **40.000,00 €** (quarantamila/00 euro).

Per quanto riguarda eventuali contratti opponibili si rimanda al punto 12 della presente.

Quesito punto 18

L'immobile non risulta essere pignorato pro-quota parte.

Quesito punto 19

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

Quesito punto 20

I beni oggetto di esecuzione non sono abusivi come meglio specificato al punto 11 della presente.

Foligno, lì 07/07/2022

Il CTU

Dott. Geom. Trabalza Giordano

