



Geometra Giacomo Pietrantonio

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548
Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantonio@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 41/2024 R.G.E.

promosso da

MAKE YOUR CREDIT S.p.A. mandataria di
QUOMO SPV S.R.L.

contro

AGLIA GIULIANO

RELAZIONE DI STIMA



In data 06.06.2024 con provvedimento del giudice dell'esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it, veniva nominato C.T.U. quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto, indicando di rispondere con relazione scritta ai quesiti di cui all'allegata Ordinanza di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c- (Cfr.**Doc. 1**). Il G.E. disponeva che l'esperto depositasse nel fascicolo telematico della procedura dichiarazione di giuramento redatta secondo apposito modello entro e non oltre il termine previsto del 10.07.2024 in modo da intendersi conferito l'incarico senza adozioni di ulteriori provvedimenti, disponeva altresì che l'esperto provvedesse al deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal termine entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico, fissava altresì l'udienza al 06/02/2025.

In data 02.07.2024, mezzo comunicazione posta elettronica certificata, lo scrivente depositava nelle modalità sopra indicate la dovuta dichiarazione di giuramento, conseguentemente la cancelleria attestava l'avvenuta accettazione intendendosi pertanto di fatto il conferimento definitivo dell'incarico.

In data 26.07.2024, a seguito di comunicazioni da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia dell'avvenuta nomina, da parte del G.E., di Custode Giudiziario del compendio pignorato e della necessità di fissare un appuntamento per effettuare un accesso agli immobili di che trattasi, l'esperto concordava la data dell'accesso ai beni in questione per procedere all'individuazione ed all'accertamento degli stessi, inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, allo stesso Istituto Vendite Giudiziarie ed al creditore procedente c/o Avv. Andrea Frangipane ed Avv. Andrea Ferrandini risultata consegnata nella casella di destinazione, come da allegate ricevute di avvenuta consegna (Cfr.**Doc. 2, 3 e 4**), mentre l'esecutato veniva avvisato direttamente dallo stesso Custode Giudiziario mezzo comunicazione raccomandata A.R..



Come sopra stabilito, alle ore 11,15 del giorno 21/08/2024, l'esperto si recava presso gli immobili in Comune di Marsciano Vocabolo Lupacchione ove trovava la presenza del Sig. Affricani Fabio incaricato I.V.G e dell'esecutato [redacted] rappresentate le circostanze del caso, si procedeva all'accesso agli immobili pignorati.

Al momento, visto il trascorrere del tempo e di altri impegni dei presenti, si procedeva ad una ricognizione generale dei beni acquisendo frattanto la documentazione fotografica degli stessi e si stabiliva di rinviare le attività peritali a data da destinarsi.

Il 26.08.2024, l'esperto stabiliva il giorno per un nuovo accesso ai beni in questione inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, risultata recapitata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (**Cfr.Doc. 5**), mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato [redacted] in Marsciano Vocabolo Lupacchione, 18, risultata ricevuta come da pervenuto avviso di ricevimento allegato (**Cfr.Doc. 6**).

Come sopra stabilito, alle ore 15,00 del 19.09.2024, l'esperto si recava nuovamente presso gli immobili pignorati in Marsciano Voc. Lupacchione ove contrariamente a quanto auspicato non trovava né la presenza del debitore o di altra persona delegata né tanto meno di quella di un incaricato I.V.G. risultando pertanto impossibile riprendere le operazioni.

Quindi, con comunicazione mezzo PEC del 20.09.2024, risultata recapitata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (**Cfr.Doc. 7**), lo scrivente segnalava all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia quale custode Giudiziario la negativa circostanza e quindi l'occorrenza di concordare data ed ora per favorire un definitivo sopralluogo dell'immobile.

In data 25.09.2024, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Custode Giudiziario fissava l'appuntamento per il giorno 15.10.2024 ore 15,00



presso il compendio oggetto di esecuzione con la presenza del C.T.U., inviando la relativa comunicazione a mezzo posta elettronica alle parti interessate. Il giorno sopra stabilito alla sola presenza dell'esecutato riprendevano definitivamente le operazioni peritali del caso.

Ciò premesso, si riporta di seguito con relazione scritta il responso ai quesiti di cui al menzionato Decreto di nomina dell'esperto.

- 1) lo scrivente riscontra la completezza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai beni pignorati;
- 2) provvedeva ad acquisire in quanto non depositate le visure catastali attuali per soggetto - Fabbricati (Cfr.**Doc. 8**) e Terreni (Cfr.**Doc. 9**), l'estratto di mappa (Cfr.**Doc. 10**), le planimetrie catastali (Cfr.**Doc. 11, 12, 13, 14 e 15**) e le planimetrie allegate alla concessione in sanatoria (Cfr.**Doc. 16**) nonché copia integrale del titolo di provenienza al debitore dei beni pignorati, l'atto di divisione del 18/12/1990, rep. N. 65827, Dott. Sergio Ludovici notaio in Marsciano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 07/01/1991 al n.531 (Cfr.**Doc. 17**);
- 3) dalla certificazione notarile in atti, ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:
 - **ISCRIZIONE N. 255 del 27/12/2012 - Ipoteca volontaria** di € 190.000,00 a favore della "Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro – Società Cooperativa" con sede in Perugia contro [redacted] a garanzia di un mutuo fondiario di € 95.000,00;
 - **TRASCRIZIONE N. 7358 del 08/04/2024 – Verbale di pignoramento immobili** a favore della società [redacted] con sede in Conegliano (TV) contro Taglia Giuliano [redacted] base all'atto



notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto il
21.03.2024;

- 4) non esistono vincoli o oneri di natura condominiale né tanto meno spese condominiali insolute, le pertinenti parti comuni (*ingresso, atrio, vano scala, piccolo spazio esterno*) risultano attualmente in comproprietà in uguale quota parte con [REDACTED];
- 5) non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;
- 6) sono risultate esistenti n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento, i costi necessari alle relative cancellazioni ammontano ad € 329,00 (*costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole, tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria*);
- 7) il compendio pignorato posto in Comune di Marsciano Voc. Lupacchione al civico n. 31, in zona prevalentemente agricola, è parte di un fabbricato residenziale bifamiliare la cui costruzione risale ai primi anni '50 ed interessato in tempi più recenti da un ampliamento da cielo terra e da integrali lavori di manutenzione straordinaria. E' costituito da tre piani fuori terra oltre il sotto tetto (soffitta) con ingresso principale, atrio e vano scala in comune con appartamento di altra proprietà.

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.**Doc. 18**) esteriormente sia frontalmente che lateralmente si presenta in discreto stato di conservazione con pareti tinteggiate ed ampia zoccolatura perimetrale, serramenti complessivamente di medie dimensioni in legno con persiane verniciate di colore verde, balconi posti sul fronte lungo strada con ringhiera in ferro e portone d'ingresso a due ante in legno massello.

La struttura della parte originaria è costituita da pareti portanti in pietra e mattoni pieni, i solai in latero cemento, l'ossatura di copertura da travi, moraletti in legno e tavelle mentre quella della parte ampliata da pilastri e travi portanti e di collegamento in cemento armato con pareti di



tamponatura in blocchi, i solai sia di interpiano che di copertura costituiti da elementi in laterizio cemento.

Il tetto si presenta uniforme disposto a padiglione con cornicione in piano costituito da tavellonato intonacato, il manto di copertura in tegole, il canale di gronda sagomata ed i pluviali a sezione circolare in rame.

Nello specifico i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano secondo, da una soffitta praticabile al piano terzo sotto tetto, da due vani al piano terreno e da un'attigua corte esclusiva nonché da limitrofi e distinti corpi di fabbricato complementari.

Sulla scorta di quanto rilevato, di seguito provvede alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto con i relativi dati catastali attuali, mostrando in formato tabellare l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascuna porzione immobiliare nonché l'applicazione del coefficiente correttivo al fine della determinazione della relativa superficie commerciale.

“A” APPARTAMENTO p. 2° - SOFFITTA p. 3° - VANI p. T. - CORTE

L'appartamento in questione è disposto in modo razionale con stanze di sufficienti dimensioni formato da un ingresso, un corridoio, un ampio vano pranzo/soggiorno, una cucina, quattro camere, due bagni e due balconi.

Internamente si presenta con pareti tinteggiate, finestre e finestroni in legno verniciato, porte in legno tamburato, pavimenti in gres ceramico come pure il rivestimento delle pareti dei due bagni dotati di impianto idraulico sanitario completo di apparecchi ed accessori di cui uno al piano mezzanino con accesso diretto dal vano scala mentre l'altro al piano secondo con accesso tramite il disimpegno.

Risulta altresì provvisto di impianto elettrico, idrico, TV e di riscaldamento sotto traccia nonché di un caminetto rivestito in mattoni



posto nel pranzo/soggiorno.

Il sottotetto (soffitta) seppur con limitate altezze interne è sostanzialmente praticabile con comodo accesso tramite il vano scala, si compone di ambienti comunicanti fra loro di diversa grandezza ed utilizzazione. Questi ambienti sono provvisti di finestre di contenute dimensioni (circa cm. 40 x 60), di impianto elettrico, presa d'acqua costituita da rubinetto e piletta di scarico su lavello, all'interno di un piccolo vano risultano collocati dei serbatoi idrici per la conservazione dell'acqua muniti di coperchio a tenuta collegati alle tubazioni di adduzione.

Le pareti si presentano quasi totalmente intonacate e rifinite a colletta, parte della pavimentazione è costituita da mattonelle in gres ceramico mentre la restante in battuto di cemento è in essere altresì un caminetto rivestito in mattoni.

I due vani posti al piano terreno, al momento utilizzati come locali di sgombero, sono di forma regolare e di sufficienti dimensioni, si presentano con pareti intonacate e rifinite a colletta, pavimento costituito da mattonelle in graniglia di dimensioni 25x25, provvisti di impianto elettrico prevalentemente a vista, finestra e porta di accesso di sufficienti dimensioni. Il primo (cucina) vi si accede dall'atrio interno con porta in legno tamburato e dall'esterno fronte strada con infisso a persiana a due ante in ferro verniciato mentre il secondo (cantina) solamente dall'esterno lato corte con infisso a due ante in ferro verniciato e vetro.

L'ampia corte esclusiva, confinante alla strada pubblica dalla quale ha l'accesso è adibita in parte a giardino ed in parte a passaggio carrabile e sosta con sottofondo prevalentemente in ghiaio e collega anche i contigui fabbricati complementari.



Come si evince dall'allegata visura il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Marsciano, **al Foglio 160, particelle graffate n. 201 sub. 7 e n. 202 sub. 2, qualificato Categoria A/3, Classe 3, piano T. 2° e 3°, consistenza 10,0 vani, Rendita € 593,93.**

Bene "A"	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
Abitazione p.2	2,76	112,80	142,00	1,00	142,00
Balconi p.2	-	5,85	5,85	0,25	1,46
Soffitta p. 3	Hm. 1,65	106,80	134,00	0,35	46,90
Vani p. T.	2,73	32,00	38,25	0,80	30,60
Corte	-	260,00	260,00	0,10	26,00
TOTALE		517,45	580,10		246,96

"B" LOCALI MAGAZZINO (ex stalletti) p. T

Trattasi di un distinto fabbricato in scadente stato di conservazione a suo tempo destinato a stalletti, formato dal solo piano terreno, di forma allungata, suddiviso in regolari box composti da una parte aperta con accesso dall'esterno e da una comunicante parte chiusa.

Si presenta costituito da pareti in pietra mista a laterizio mancanti di intonaco, tetto a capanna con orditura portante in travi e travetti di legno, con sovrapposto tavellonato e manto di copertura in tegole, pavimento in battuto di cemento, per sua originaria utilizzazione è privo di impianti. Come si evince dall'allegata visura riportati al catasto fabbricati di detto comune, **al Foglio 160, particella n. 66, qualificato Categoria C/2, Classe 1, piano T., consistenza mq. 52, Rendita € 126,22.**

Bene "B"	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
-------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------------



Locali p. T	Hm. 2,25	54,60	70,00	0,40	28,00
-------------	----------	-------	-------	------	-------

“C” LOCALI MAGAZZINO p. T

Trattasi di due vani contigui parte di un più ampio fabbricato di forma rettangolare costituito dal solo piano terreno realizzato nella parte retrostante dell'edificio residenziale con accesso indipendente dalla corte antistante tramite porte a due ante costituite da intelaiatura in ferro e lamiera verniciata.

Si rivelano con prospetti in muratura costituita da blocchi di tufo e mattoni pieni privi di intonaco, struttura di copertura in latero cemento, tetto a capanna con manto di copertura in tegole, gronda e pluviale in plastica, converse in lamiera.

Internamente si presentano di adeguate dimensioni entrambi provvisti di piccola finestra, con pareti e soffitti intonacati e rifiniti a colletta, pavimento costituito da mattonelle in gres ceramico 25x25, impianto elettrico prevalentemente sotto traccia, allaccio idrico e di scarico vista l'esistenza di un lavello completo di rubinetto e di lavatrice.

Riscontra altresì la presenza di un'ampia tettoia a copertura dello spazio esterno “corte” interposto fra l'edificio residenziale ed i magazzini in questione realizzata in economia con struttura portante costituita da pilastri e travature in acciaio verniciato a sezione quadra con sovrastanti fogli di lamiera ondulata.

Come si evince dall'allegata visura riportati al catasto fabbricati di detto comune, **al Foglio 160, particella n. 69, qualificati Categoria C/2, Classe 1, piano T., consistenza mq. 30, Rendita € 72,82.**

Bene “C”	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
-------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------------



Locale	2,62	15,75	19,20	0,70	13,44
Locale	2,62	13,60	18,70	0,70	13,09
TOTALE		29,35	37,90		26,53

“D” GARAGE p. T.

Trattasi di un piccolo locale di forma regolare al piano terreno praticamente addossato ai vani magazzino di cui sopra, realizzato in economia e privo di impianto elettrico. La parete laterale è costituita da pannelli e pilastri in cemento precompresso mentre quella retrostante in tavelloni posti a coltello privi di intonaco; la copertura si presenta con unica falda in fogli di eternit ancorati su stanghe di ferro. Il pavimento è in battuto di cemento, l'ampia porta di accesso a due ante, posta sul fronte, è con intelaiatura in ferro e lamiera verniciata.

Come si evince dall'allegata visura riportato al catasto fabbricati di detto comune, **al Foglio 160, particella n. 70, qualificato Categoria C/6, Classe 1, piano T., consistenza mq. 11, Rendita € 11,93.**

Bene “D”	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
Garage p. T	Hm. 2,20	11,55	13,00	0,50	6,50

“E” MAGAZZINO p. T.

Trattasi di una porzione al piano terreno di un separato corpo di fabbricato posto nelle immediate vicinanze dell'edificio principale residenziale, realizzato strutturalmente da manufatti in acciaio a sezione quadra per i pilastri ed a T per le travature, tetto a capanna con manto di copertura costituito da soli fogli ondulati di eternit.

Come si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.**Doc. 18**) si presenta con prospetti costituiti da blocchi in tufo interamente privi di intonaco e da fogli di lamiera ondulata con un'ampia porta di accesso



in ferro posta lato strada. Internamente si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, risulta sprovvisto dell'impianto elettrico.

Come si evince dall'allegata visura riportato al catasto fabbricati di detto comune, **al Foglio 160, particella n. 71, qualificato Categoria C/2, Classe 1, piano T., consistenza mq. 22, Rendita € 53,40;**

Bene "E"	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
Magazzino p.T	Hm. 5,05	21,20	22,50	0,50	11,25

- 8) lo spazio antistante il fabbricato residenziale pari ad una superficie di circa mq.76 che collega l'immobile alla via pubblica, riportato al catasto terreni con la particella n. 68 del Foglio 160, qualità seminativo di Cl. 2, R.D. € 0,41 e R.A. € 0,37, risulta intestato a **Taglia Francesco e Taglia Manuela** per diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Seppure corrispondente alle particelle graffate n. 201 sub. 7 e n. 202 sub. 2 del Foglio 160 del catasto fabbricati rimane però estraneo al pignoramento.

Come altresì rimane escluso dal pignoramento il terreno riportato al Catasto terreni con la particella n. 62 del Foglio 160, qualità seminativo di Cl. 2, R.D. € 29,59 e R.A. € 26,77, superficie di mq. 5.457, intestato a **Taglia Francesco** peraltro adiacente ed in parte anche pertinente ai locali magazzino al p. T. (ex stalletti) contraddistinti con la lettera "B".

Mentre, il magazzino sopra contraddistinto con la lettera "E" inserito sul terreno intestato a **Taglia Manuela** riportato al catasto terreni con la particella n. 61 del Foglio 160, deve intendersi liberamente accessibile dalla via pubblica, in virtù della costituita servitù di passo a favore di **Taglia Francesco** di cui all'allegato atto di divisione, del Notaio Sergio Ludovici, stipulato in data 18.12.1990;

- 9) la descrizione attuale dell'indirizzo e del numero civico dei beni non corrisponde almeno in parte a quella contenuta nel pignoramento, tale



difformità è dovuta unicamente dalla mancata variazione di toponomastica dei dati catastali attuali;

10) dall'esame della planimetria catastale del bene contraddistinto con la lettera **"A"** (Cfr.**Doc. 11**), rilevata presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Perugia, presentata dal Geom. Gelosi Fabrizio in data 24.01.2012 come peraltro delle planimetrie catastali dei rispettivi beni contraddistinti con la lettera **"B"**, **"C"**, **"D"** ed **"E"** Cfr.**Doc. 12, 13, 14 e 15**), rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto – Ufficio Provinciale di Perugia, presentate il 04.10.1990 dal Geom. Lucio Mangarinelli, riscontra la presenza di marginali difformità rispetto allo stato di consistenza attuale tali da non rendere necessario eseguire alcuna variazione.

11) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale individua la relativa zona territoriale **"Aree agricole"**;

12) per quanto concerne l'immobile contraddistinto con la lettera **"A"** seppur la sua origine risalga a tempi lontani, rileva la presenza di una Licenza di Abitabilità rilasciata in data 03.12.1956 (Cfr.**Doc. 19**).

Dalle informazioni assunte presso gli Uffici comunali competenti, è emersa l'esistenza di una domanda di modifica alla costruzione, per un ampliamento riguardante l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Infatti, in data 04.11.1986 veniva presentato un progetto di ampliamento cielo terra in aderenza al fabbricato preesistente che però non veniva autorizzato in quanto in contrasto con la normativa urbanistica – edilizia all'epoca in vigore.

Contrariamente a quanto stabilito, l'ampliamento di che trattasi veniva comunque realizzato e mai sanato determinando l'attuale situazione di illecito implicando di conseguenza tutti gli eventuali attuali aventi diritto. Resta comunque possibile, in base al D.P.R. 380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) aggiornato



alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva casa), presentare la richiesta di provvedimento comunale, includendo tutti gli eventuali interessati, con il pagamento dell'oblazione alternativa alla demolizione dell'opera in difformità.

La modalità di calcolo viene determinata in base a quanto disposto dall'Art. 36 - bis del DPR 380/2001 considerando la superficie utile della parte di opera in difformità, i relativi contributi di costruzione oltre ad un incremento percentuale del 20%; il costo determinato dai succitati dati ammonterebbe a circa € 18,000,00 di cui un terzo (€ 6.000,00) attinente al bene sopra contraddistinto con la lettera "A".

Per i beni contraddistinti con la lettera "B", "C", "D" ed "E", precisa che sono stati interessati da domanda di sanatoria, di cui alla legge N. 47 del 28.02.1985, presentata in data 29.03.1986 con il N. 0636397103 (Cfr.**Doc. 20, 21**) relativamente alla costruzione abusiva degli stessi.

In data 10.02.1993 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1088, Prot. 7821 (Cfr.**Doc. 22**), restano comunque privi del certificato di agibilità;

Per quanto concerne la tettoia inserita fra l'edificio abitativo ed i sopra rappresentati magazzini contraddistinti con la lettera "C" evidenzia che la sua costruzione è risultata realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia e che l'abuso riscontrato non è stato sanato.

Sarebbe quanto meno opportuna la totale rimozione;

- 13) da quanto dichiarato dall'esecutato **[redacted]** beni di che trattasi sono occupati dallo stesso; si segnala comunque che i beni in questione restano intestati al padre **[redacted]** che al momento non risulta trascritta alcuna denuncia di successione in morte di quest'ultimo.

A tal proposito, dalla certificazione notarile in atti, si evince la presenza della trascrizione N. 8549 del 15/05/2019 a favore di **[redacted]** contro **[redacted]** preceduto in data 08.10.2018 per accettazione



di eredità con beneficio di inventario;

14) non sussiste il caso;

15) non sussiste il caso;

16) per quanto concerne gli impianti e le loro caratteristiche precisa quanto segue:

- l'appartamento al piano 2° ed il bagno posto al piano mezzanino sono provvisti dell'impianto idrico, del sistema per lo smaltimento delle acque nere, dell'impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio e di produzione di acqua calda domestica con caldaia autonoma a GPL a parete posta al piano terra. Tutti i vani sono dotati di illuminazione con linea elettrica sotto traccia, punti luce, di comando, di derivazione e prese;
- la soffitta al piano 3° è provvista dell'impianto idrico e di illuminazione con linea elettrica sotto traccia, punti luce, di comando e prese mentre i due vani al piano terreno risultano provvisti del solo impianto elettrico con linea in maggior parte in vista su tubazione rigida in PVC con relative scatole per punto luce, comando e prese.

Detti impianti all'apparenza risultano rispondenti alle vigenti normative.

Riguardo ai due locali magazzino sopra contraddistinti con la lettera "C" si rileva un carente impianto elettrico prevalentemente sotto traccia con punto luce, di comando e prese, l'eventuale adeguamento dello stesso può prevedere un approssimativo costo di € 300,00;

17) nel rispetto della naturale formazione, della relativa destinazione d'uso e tipologia dei beni in questione lo scrivente ha ravvisato la loro possibile vendita in un UNICO LOTTO;

18) la valutazione dei beni è determinata mediante la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per immobili simili situati nella medesima zona ed allo stato in cui trovano.



I relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

LOTTO UNICO	Superficie Comm.le MQ.	Costo al Mq. €	Valore Immobile €	%	VALORE FINALE €
"A"	246,96	600,00	148.176,00	15	125.949,60
"B"	28,00	400,00	11.200,00	15	9.520,00
"C"	26,53	500,00	13.265,00.	15	11.275,25
"D"	6,50	400,00	2.600,00	15	2.210,00
"E"	11,25	400,00	4.500,00	15	3.825,00
TOTALE	319,24		179.741,00		152.779,85

- 19) non sussiste il caso;
- 20) non sussiste il caso;
- 21) relativamente alla tettoia, a copertura dello spazio esterno interposto fra l'edificio residenziale ed i vicini magazzini, per la quale resta opportuna la rimozione, è stato indicato il solo valore del terreno incluso nella corrispettiva corte esclusiva.

In fede.

Spoletto, 23 dicembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Giacomo Pietrantonì

