

*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
Agronomo - Geometra

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

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

Esecuzione immobiliare n. 43/2021 R.G. Es.

promossa da

Difesa dall'Avv.

contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Il giorno [redacted] il C.T.U. nominato, depositava a mezzo PCT la propria accettazione dell'incarico conferitogli (allegato n. 1).



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

*"1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizione relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

*2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter*



rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

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



*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato*

*l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono*

*l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a*

*quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in*

*quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio*

*pignorato;*

*9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni*

*per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di*

*difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua*

*correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità*

*immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il*

*consenso del proprietario;*

*10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico*

*comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di*

*destinazione urbanistica;*

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle*

*autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno*

*di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o*

*modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia,*

*descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e*

*dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi,*

*assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se*



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

13) alleghi avendone fatta richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza): in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico,



*termico, precisando la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

*Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (paesaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

*17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni -*



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

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

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

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

**19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i**



*coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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

Ricevuto l'incarico l'esperto procedeva a:

- a richiedere copia della documentazione urbanistica presso il Comune di Cerreto di Spoleto;
- ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, visure catastali dei beni, relative planimetrie urbane, elaborato planimetrico della particella oltre a planimetria vax del Catasto Terreni ed ortofoto con sovrapposto reticolo catastale.

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

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

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

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

Il Tecnico ha provveduto ad integrare la documentazione tecnica ed amministrativa degli immobili con quanto necessario ad individuare perfettamente gli stessi, al fine di verificarne la





corrispondenza urbanistica e catastale. I vari documenti acquisiti saranno elencati nei vari capitoli di competenza.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE (punto 3 del quesito)**

- Iscrizione n. *1234/10* del *15.03.2010* – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore di *Banca di Roma* dei *Partecipazioni S.p.A.* con sede in *Roma*, e contro *C.N. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto. Tale iscrizione è stata oggetto di annotamento n. *1234/10* del *15.06.2010* per frazionamento in quote;
- Iscrizione n. *4567/11* del *25.03.2011* – per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore di *Banca di Roma* dei *Partecipazioni S.p.A.* con sede in *Roma*, e contro *C.N. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto;
- Iscrizione n. *1234/10* del *15.03.2010* – per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di *Roma* a favore di *Banca di Roma* con sede in *Roma* e contro *C.N. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto;
- Iscrizione n. *4226/17* del *11.02.2017* – per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di *Arezzo* a favore della *Barca di Arezzo S.p.A.* e del *Paese Soc. coop.* con sede in *Arezzo* e contro *C.N. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto;
- Iscrizione n. *1234/10* del *15.03.2010* – per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di *Roma* a favore di *Banca di Roma* con sede in *Roma* e contro *C.N. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto;



derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale

ordinario di ... a favore di ... e contro

*S.M. Costruzioni S.p.A.* sui beni in oggetto;

- trascrizione n. ... del ... - per pignoramento

immobiliare a ... di ... e contro ...

*Costruzioni* ... sui beni in oggetto.

**VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE,**

**NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI**

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

**4 del quesito)**

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso residenziale di maggior consistenza in corso di edificazione, mai ultimato ed abitato. Per tali motivi ad oggi non è stato costituito alcun condominio e quindi non si ha nulla da riferire in merito.

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

**quesito)**

Nulla da riferire in merito.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON**

**OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE INDICANDO I COSTI**

**NECESSARI (punto n. 6 del quesito)**

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

- Iscrizione n. 1671 del ... per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore di ... dei

*Paschi di Siena S.p.A.* con sede in ... e contro *C.M.*



~~C. G. G. G. S. r. l.~~ sui beni in oggetto. Tale iscrizione è stata oggetto di annotamento n. ~~1234/1997~~ del ~~25/03/2003~~ per frazionamento in quote;

- Iscrizione n. ~~1478/2001~~ del ~~20/04/2001~~ - per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore di ~~Cassa di Risparmio di Sesto San Giovanni~~ di ~~Sesto San Giovanni~~, con sede in ~~Sesto San Giovanni~~, e contro ~~C. G. G. G. S. r. l.~~ sui beni in oggetto;

- Iscrizione n. ~~1598/2001~~ del ~~27/04/2001~~ - per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal ~~Tribunale di Bergamo~~ di ~~Bergamo~~, a favore di ~~U.V.C.A. S.p.A.~~ con sede in ~~Ligato~~ e contro ~~C.M. Contratti S.p.A.~~ sui beni in oggetto;

- Iscrizione n. ~~4225/92~~ del ~~23/10/2002~~ - per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di ~~Asolo~~ a favore della ~~Banca Popolare dell'Adriatico del Lazio~~ Soc. coop. con sede in ~~Asolo~~ e contro ~~C.M. Contratti S.p.A.~~ sui beni in oggetto;

- Iscrizione n. ~~212/1998~~ del ~~22/04/1998~~ - per ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale ordinario di ~~Roma~~ a favore di ~~Immobiliare S.p.A.~~ e contro ~~C.M. Contratti S.p.A.~~ sui beni in oggetto;

- trascrizione n. ~~141/1997~~ del ~~27/03/1997~~ - per pignoramento immobiliare a favore di ~~Immobiliare S.p.A.~~ e contro ~~C.M. Contratti S.p.A.~~ sui beni in oggetto.

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



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

- tasso ipotecaria € 35,00

- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

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

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

Gli immobili pignorati consistono in tre piccole unità abitative facenti parte di un complesso residenziale di maggior consistenza sito in Cerreto di Spoleto, appena fuori dal centro abitato ed a monte dell'edificio scolastico. Il complesso si raggiunge percorrendo una strada sterrata fino alla viabilità di cantiere; viabilità che alla data dell'accesso esperito si presentava inaccessibile anche ai pedoni anche per l'abbondante vegetazione arbustiva ed arborea che ha invaso sia l'ingresso che la maggior parte del piazzale antistante il fabbricato. Trattandosi inoltre di un'area boschiva, sia a monte che a valle del complesso, l'accesso è di fatto impedito dall'abbondante vegetazione e dall'orografia del terreno che risulta particolarmente impervio. L'intero complesso si presenta ultimato per la sola parte strutturale e la copertura, oltre alla presenza di alcuni infissi, dopo di che i lavori si sono presumibilmente interrotti. Sono evidenti i segni dell'abbandono e dell'incuria che contraddistinguono le attuali condizioni di conservazione dei due fabbricati che costituiscono il



complesso. Lo scrivente ha comunque potuto effettuare un rilievo fotografico per mezzo di un drone, documentando quindi le attuali condizioni in cui versano le unità catastali pignorate. Unità catastali rappresentate da tre monolocali abitativi dotati di bagno e terrazzo.

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

L'individuazione catastale dei beni ed il loro indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. *[firma]* che di seguito si riporta:

*"A) in Comune di CERRETO DI SPOLETO, Località Colle San Sebastiano*

*- appezzamento di terreno edificabile di circa mq. 3.690 (tremilaseicentonovanta)*

*confinante con: particelle del foglio nn. 2, 3, e 4, strada, salvo altri.*

*B) in Comune di CERRETO DI SPOLETO, via vittime del terrorismo snc e precisamente*

*- appartamento p. t., foglio 34, part. 563, sub. 16 cat. A/B;*

*- appartamento p. T., foglio 34, part. 563, sub. 17 cat. A/B - quota n. 4;*

*- appartamento p. t., foglio 34, part. 563, sub. 18 cat. A/B;"*

Si precisa il terreno edificabile di cui al punto A) rappresenta oggi la particella n. 563 ove è stato edificato il complesso di le unità



immobiliari pignorate fanno parte.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

con sede in

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
		16	A/3	3	2 vani	37 mq.	€ 108,46
		17	A/3	3	2 vani	37 mq.	€ 108,46
		18	A/3	3	2 vani	37 mq.	€ 108,46

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

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

Non si è proceduto a variazioni o aggiornamenti della documentazione catastale in quanto non se ne è ravvisata la necessità visto che i beni sono sostanzialmente conformi alle planimetrie depositate.

### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO**

**URBANISTICO (punto 10 del quesito)**

L'attuale destinazione urbanistica dell'area ove insiste il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è B2 di saturazione, come da estratto PRG che si produce (allegato n. 7).

Estratto con la particella oggetto di verifica perimetrata in colore verde.

**CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO****(punto 11 del quesito)**

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

- Permesso di Costruire n. ~~2013~~ del ~~2013~~ (allegato n. ~~1~~).

Non risulta né richiesta né rilasciata la certificazione di agibilità atteso che l'immobile non risulta ultimato.

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

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla ditta esecutata dalla ~~Medere~~, con sede in ~~Spoleto~~, in forza di atto di compravendita a rogito notaio ~~Carini~~, repertorio n. ~~2013~~, trascritto il ~~2013~~ ai numeri ~~2013~~ di formalità.

**CODIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**

**(punto 13 del quesito)**

Nulla da riferire in merito dato che l'esecutato è una società.

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

Nulla da riferire in merito.

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

Come già riferito l'immobile si presenta ultimato per la sola parte strutturale.

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

I beni oggetto della presente procedura consistono in tre unità abitative distinte e funzionalmente indipendenti. Per tale motivo lo scrivente intende proporre la vendita in tre distinti lotti.

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

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

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Cerreto di Spoleto e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite





immobiliari.

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

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

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

- le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali, utilizzando coefficienti di ragguaglio per gli accessori (terrazzi);
- il valore espresso per ciascuna unità abitativa è comprensivo del valore dei diritti pro-quota sulle porzioni condominiali comuni;
- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dell'attuale stato di manutenzione generale del fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, dell'attuale stato di avanzamento dei



lavori di edificazione e tutto quant'altro compreso nei beni;

- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

**LOTTO N. 1 – particella 403 sub. 16**

mq. 41 x €/mq. 400,00 = € 16.400,00

**mancanza garanzie per vizi (-15%) € 13.940,00**

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

13.900,00. Dicesi **Euro tredicimilanovecento/00.**

**LOTTO N. 2 – particella 303 sub. 17**

mq. 41 x €/mq. 400,00 = € 16.400,00

**mancanza garanzie per vizi (-15%) € 13.940,00**

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

13.900,00. Dicesi **Euro tredicimilanovecento/00.**

**LOTTO N. 3 – particella 403 sub. 17**

mq. 41 x €/mq. 400,00 = € 16.400,00

**mancanza garanzie per vizi (-15%) € 13.940,00**

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

13.900,00. Dicesi **Euro tredicimilanovecento/00.**

Per ogni ulteriore dettaglio si veda la tabella di calcolo consistenza e stima (allegato n. 9).

**PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA**

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

Gli immobili risultano pignorati per diritti di piena proprietà per



l'intero e quindi non si ha nulla da riferire.

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

Gli immobili risultano legittimante assentiti.

**ELENCO ALLEGATI**

1. PEC accettazione incarico;
2. visure catastali,
3. estratto di mappa in scala 1:2000,
4. elaborato planimetrico scala 1:500,
5. planimetria catastale dei tre subalterni,
6. ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale
7. estratto PRG;
8. Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
9. Tabella determinazione consistenza e stima;

\*\*\*\*\*

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

Perugia, 4 ottobre 2021

L'esperto stimatore

Dr. Giovanni Alberti



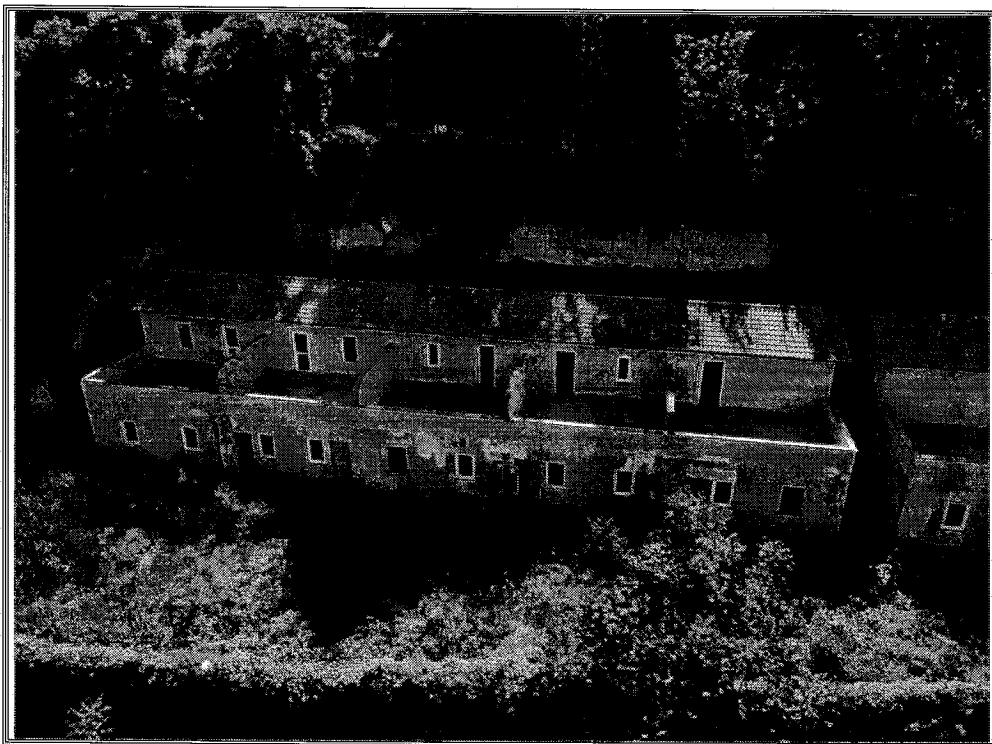
*Giovanni Alberti*



**Tribunale di Spoleto**  
**Es. Imm.re n. 43/2021 R.G. Es.**



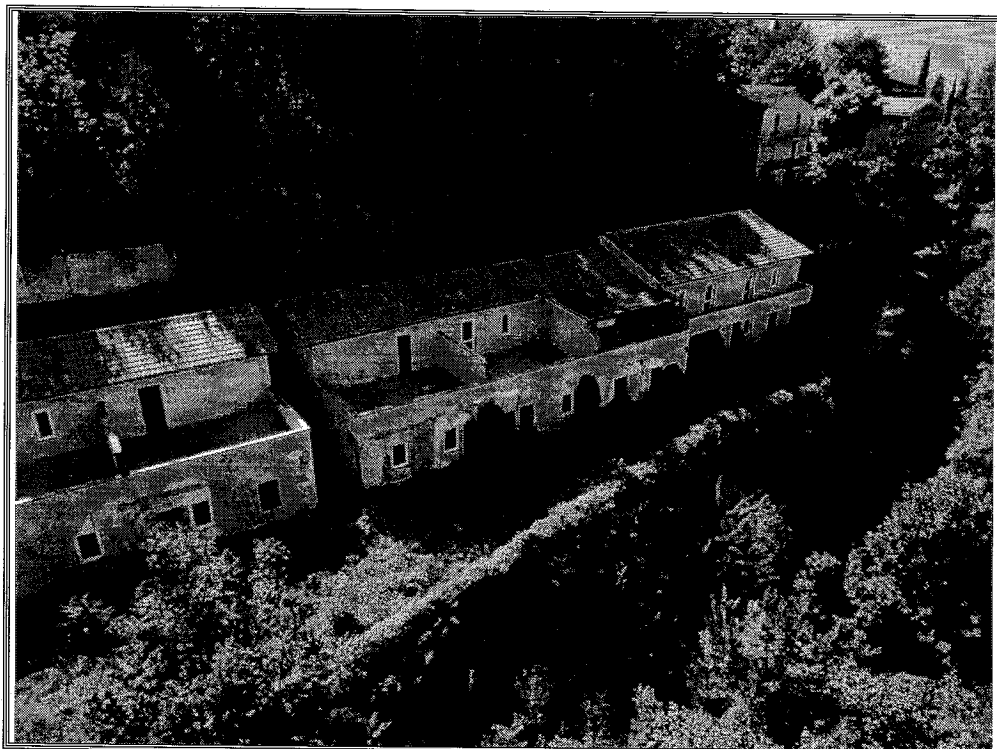
**Foto n. 1**  
Vista del di  
accesso all'area di  
cantiere, ostruita  
da abbondante  
vegetazione.



**Foto n. 2**  
Vista di uno dei  
fabbricati  
facenti parte del  
complesso  
residenziale.



**Tribunale di Spoleto**  
**Es. Imm.re n. 43/2021 R.G. Es.**



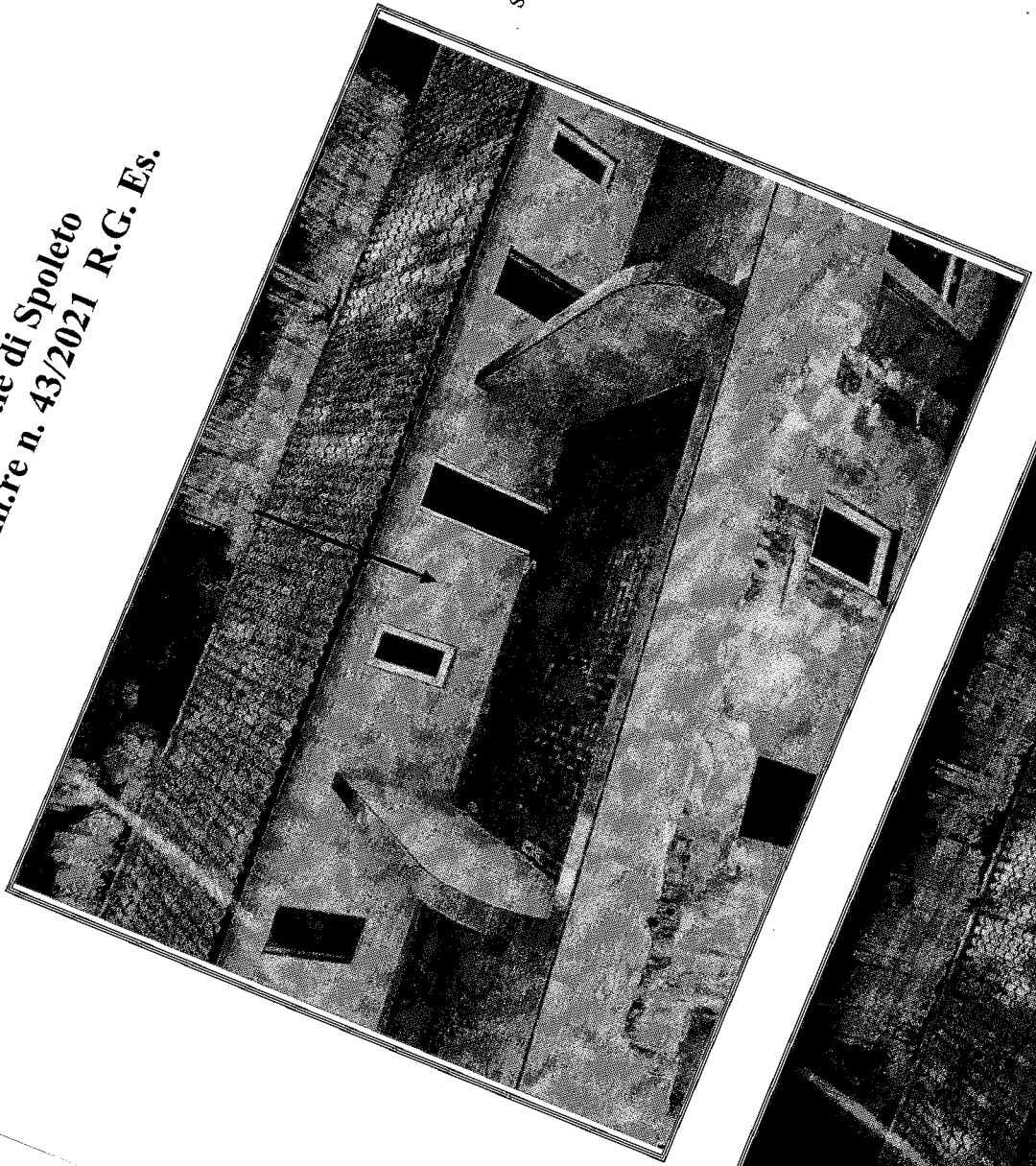
**Foto n. 3**  
Vista di uno dei fabbricati facenti parte del complesso residenziale.



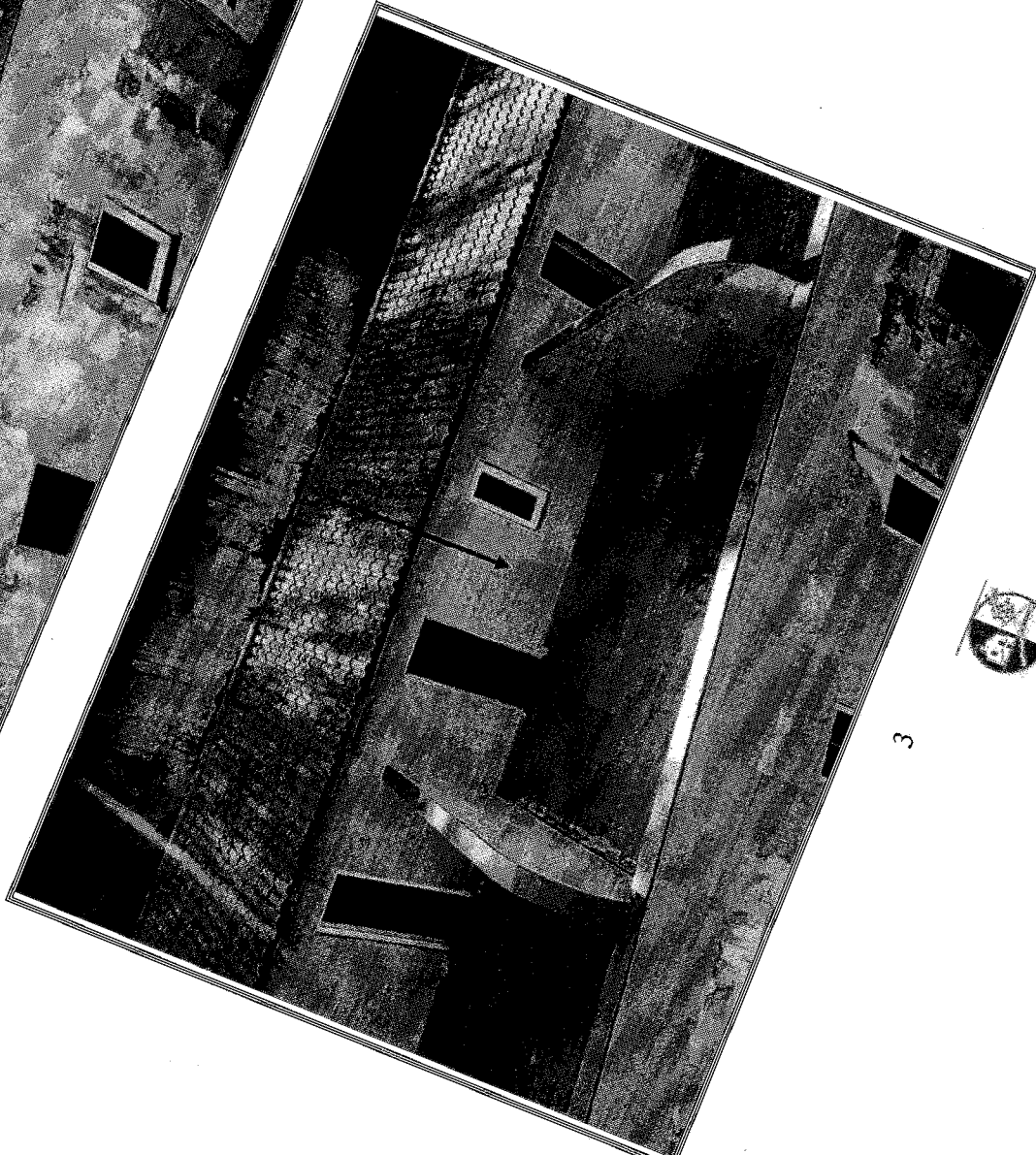
**Foto n. 4**  
Vista del complesso residenziale.



**Tribunale di Spoleto**  
**Es. Imm.re n. 43/2021 R.G. Es.**

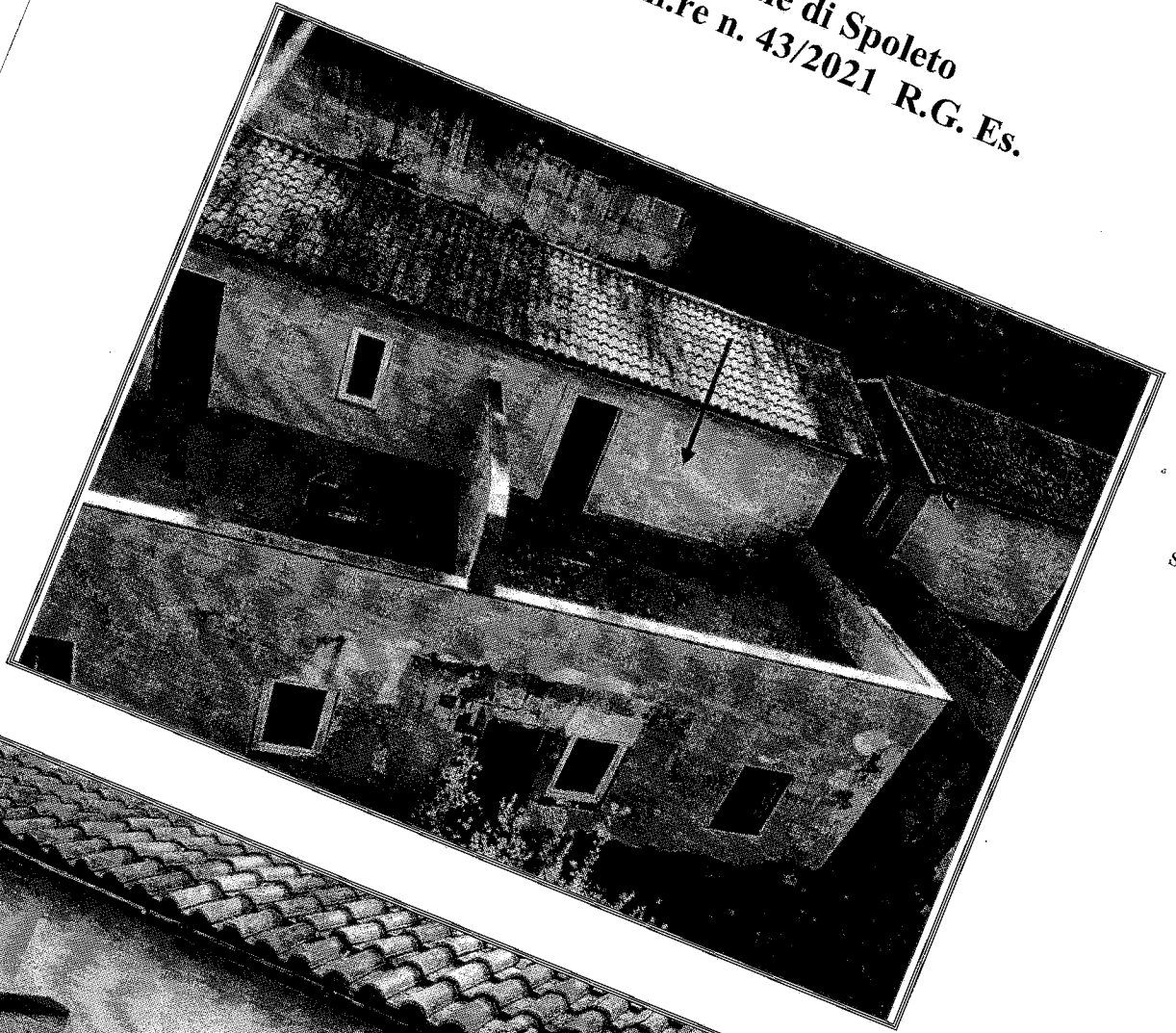


**Foto n. 5**  
**Vista**  
**afferen**  
**subalter**

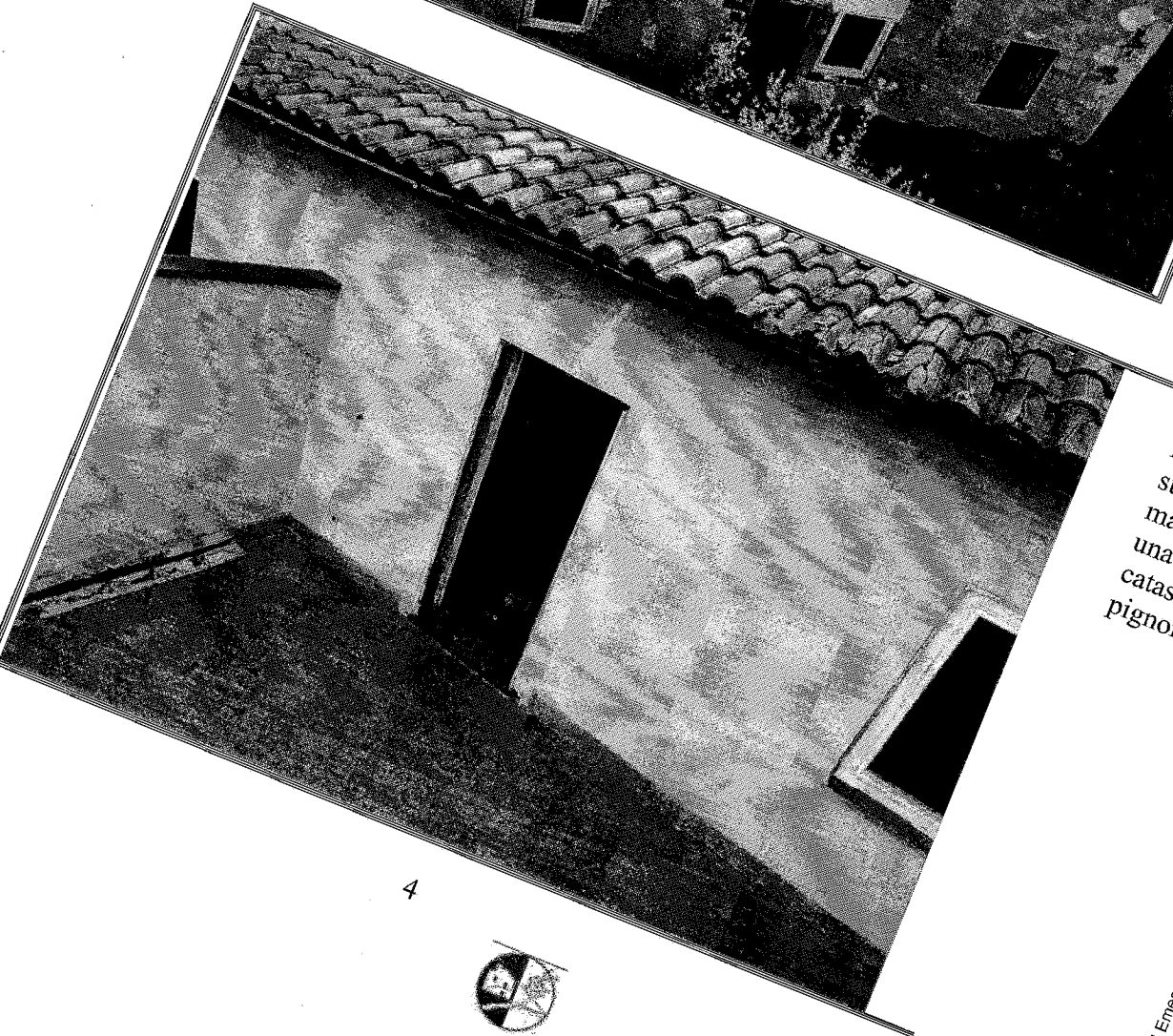


**Foto n. 6**  
**Vista dell'unità**  
**affidente il**  
**subalterno 17.**





Fo  
Vista  
affer  
subalter

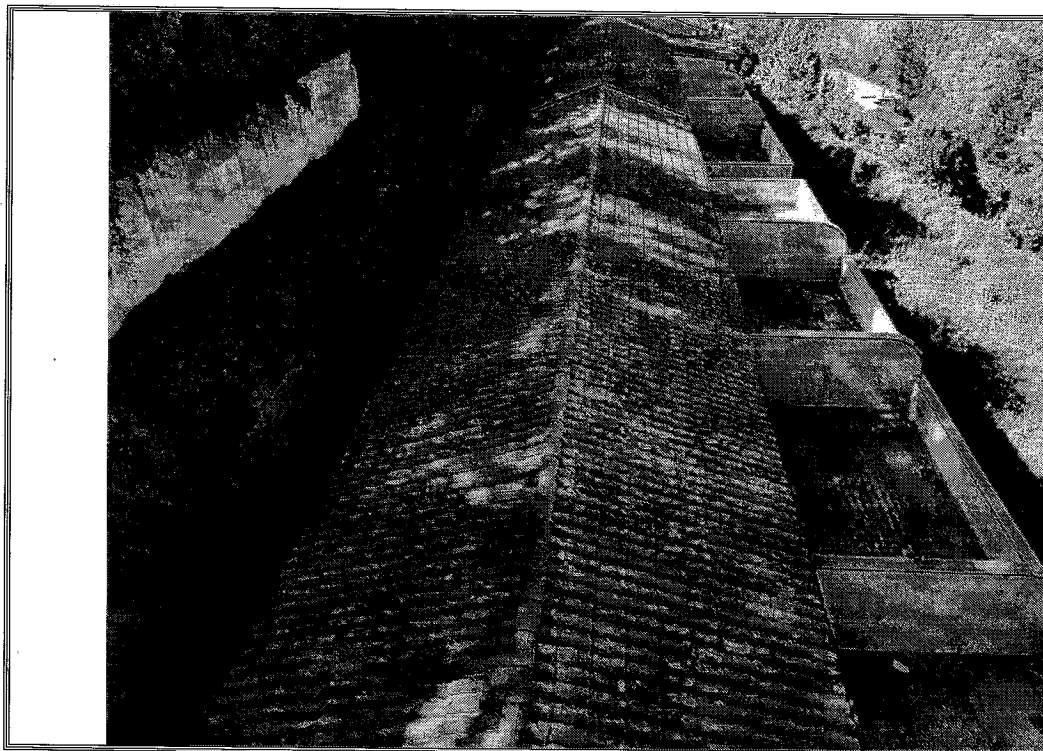


**Foto n. 8**  
Particolare dello  
stato di  
manutenzione di  
una delle unità  
catastali  
pignorate.

Da: ALBERTI GIOVANNI Etresseda Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a9277a3882ccef6e3



**Tribunale di Spoleto**  
**Es. Imm.re n. 43/2021 R.G. Es.**



**Foto n. 9**  
Panoramica del tetto del fabbricato di cui le unità catastali pignorate fanno parte.



**Foto n. 10**  
Vista dell'area antistante i fabbricati, ricoperta da abbondante vegetazione spontanea.

