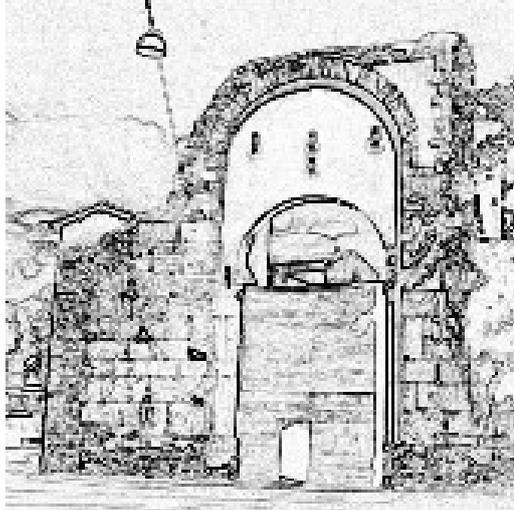


**Studio Tecnico A.F.M. Progetti**  
di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

Via Cerquiglia n°54  
06049 SPOLETO(PG)

Tel. Fax 0743/225503 afmprogetti@libero.it



## Tribunale di Spoleto

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 74/2020

\*\*\*\*\*

Procedimento Immobiliare promosso da  
“UBI Banca – Unione Banche Italiane S.p.A.  
(Creditore procedente) contro  
“OMISSIS”  
(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

Spoleto lì, 26/04/2021

Geom. Fabiana Virgili

### INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
PREMESSE		3
QUESITI		



1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	4
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	6
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	6
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	6
7.3	Storica Catastale	6
7.4	Caratteristiche generali del bene	8
7.5	Caratteristiche del bene	9
7.6	Determinazione della superficie commerciale	13
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	13
9	Aggiornamenti catastali	14
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	14
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato	14
11.1	Accesso agli Atti Comunali	14
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	14
11.3	Sanabilità abusi rilevati	14
11.4	Costi Sanatoria o ripristino	14
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	14
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	15
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	15
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	11
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	16
17	Stima del lotto	16
17.1	Determinazione del valore unitario	17
17.2	Determinazione del valore di mercato	17
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	17
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	17
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	17
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	18

## **PREMESSE**

### **Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 5 Novembre 2020 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°42/2020 di



R.G.E. la sottoscritta geom. Fabiana VIRGILI, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia col numero 4441 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da UBI Banca – Unione Banche Italiane S.p.A. con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n°8, cod. fisc. n°03053920165 (in qualità di *creditore procedente*), contro la quota di proprietà appartenente a *OMISSIS (debitore/esecutato)*, per i beni immobili ubicati nel Comune di Deruta (Provincia di Perugia), Strada Esterna Vicinale del Trosce n°11 e terreni.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 19 novembre 2020, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 02/12/2020 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 07/01/2021 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati, ed essendo queste andate deserte, le raccomandate A/R inviate agli esecutati, tornavano al mittente per compiuta giacenza **All. 1**).

La sottoscritta inviava una nuova comunicazione per tentare un nuovo accesso ai beni oggetto del pignoramento, essendo anche quest'ultimo tentativo non andato a buon fine, la sottoscritta chiedeva al G.E. indicazioni sul proseguo. Veniva comunicato alla sottoscritta dal G.E. la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie come custode dell'immobile. E si procedeva per un nuovo sopralluogo per il giorno 24/02/2021 alle ore 12,00.

Alle operazioni peritali, erano presenti la sottoscritta C.T.U., il sig. Alessio Panfili per l'I.V.G., il sig. Francesco Mattioli in qualità di tecnico serraturiere dipendente della ditta Valeri, le *OMISSIS* non erano presente.

Il tecnico serraturiere provvedeva alla rimozione delle varie serrature.

La sottoscritta una volta giunta all'interno dei vari locali, constatava l'assenza di persone all'interno dell'edificio, ed a questo punto veniva effettuato un rilievo fotografico e planimetrico dei vari ambienti facenti parte della proprietà, alla fine venivano sostituite le varie serrature, e le nuove chiavi venivano prese in custodia dal sig. Panfili Alessio dell'I.V.G. (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbali di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.



## QUESITI

### ***1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.***

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 03 Settembre 2020 a firma del dr. Antonio TROTTA, Notaio in Pavia.

### ***2)- Integrazione della documentazione mancante.***

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Specchia e di Presicce-Acquarica del Capo (Le): per l'acquisizione del Certificato di Matrimonio delle debitrice/esecutate;
- Ufficio tecnico del Comune di Deruta (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata e del Certificato di Destinazione Urbanistica;

### ***3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile***

*Al ventennio le seguenti formalità (vedi All. n°5):*

**1. Ipoteca Volontaria in data 03/08/2007 al n. 26438/7076** di formalità, atto del 27/07/2007 n.rep.17179/9622 notaio Biavati Mario), somma capitale di € 75.000,00, somma totale ipoteca di € 112.500,00.

**A favore:** Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede in Jesi (domicilio ipotecario eletto in Via Soriano n°3 Perugia), per la proprietà di 1/1.

**Contro:** OMISSIS per la quota di 10/100, per la proprietà sotto riportate.

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Deruta, distinti al N.C.E.U. al foglio 8 part. 65 sub 3, foglio 8 part. 513 ente urbano, e al N.C.T. al foglio 8 part. 252-513 ;

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 30/07/2020 al n. 15969/10790**, nascente da pignoramento del 14/07/2020 n.572/2020 presso il Tribunale di Spoleto.

**A favore:** UBI Finance S.r.l. con sede in Milano, cod. fisc. 06132280964.

**Contro:** OMISSIS per la quota di 90/100, e OMISSIS per la quota di 10/100, per la proprietà sotto riportate.



**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Deruta, distinti al N.C.E.U. al foglio 8 part. 65 sub 3, foglio 8 part. 513 ente urbano, e al N.C.T. al foglio 8 part. 252;

**4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)**

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.

**5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto**

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque imponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi**

**1. Ipoteca Volontaria in data 03/08/2007 al n. 26438/7076**

**€ 35,00 per imposta ipotecaria**

**2. Pignoramento trascritto il 30/07/2020 al n. 15969/10790 presso il Tribunale di Spoleto**

**€ 262,00 per imposta ipotecaria**

**L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 08/04/2021 non mostra altri creditori (Allegato n°5).**

**Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 297,00**

**7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Deruta	Strada Esterna Vicinale del Trosce	11	T-1-2		



## 7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

### **Catasto Fabbricati** del Comune di DERUTA (Provincia di PERUGIA)

<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale mq</b>	<b>Rendita</b>
8	65	3	A/3	1^	6,5 vani	Totale: 181 mq.	€ 328,98
8	513				Area Urbana	260 mq.	

### **Catasto Terreni** del Comune di DERUTA (Provincia di PERUGIA)

<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
8	252	Semin. Arboreo	1^	100 mq.	€ 6,20	€ 5,16

## 7.3 STORIA CATASTALE

**N.C.E.U. Comune di Deruta (PG), Foglio 8 part. 65 sub 3 ha avuto la seguente storia:**

**OMISSIS**

**N.C.E.U. Comune di Deruta (PG), Foglio 8 part. 513 ha avuto la seguente storia:**

**OMISSIS**

**N.C.T. Comune di Deruta (PG), Foglio 8 part. 252 ha avuto la seguente storia:**

**OMISSIS**



#### 7.4 Caratteristiche Generali dei beni



La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata ai beni immobili, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Deruta



(Allegato n°3), ed un rilievo fotografico (Allegato n°4) e metrico dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentato da due beni, più precisamente:

□ un edificio cielo-terra, adiacente ad altri fabbricati (si può vedere sopra la sua posizione evidenziata in rosso nelle due fotografie) in Strada Esterna Vicinale del Trosce n°11;

□ corte antistante il fabbricato, e un terreno confinante con la corte, avente destinazione seminativo arboreo la cui superficie totale è di 360 mq. circa.

Per quanto riguarda l'immobile, le strutture verticali sono formate da muratura mista in pietra e mattoni, che per l'esterno sono in parte intonacate ed in parte lasciate a faccia-vista, i solai sono con struttura in legno e pianellato per quanto riguarda il primo impalcato, mentre per gli altri così come il tetto, sono in latero-cemento, la copertura ha il manto in tegole.

Il fabbricato risulta disabitato ed in condizioni mediocri (**All. n°4** foto dalla n°2 alla n°20).

Dopo aver descritto le proprietà nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio sia l'immobile che i due appezzamenti di terreno interessati dal pignoramento:

#### 7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

##### Fabbricato con destinazione catastale “abitativa” in Strada Vicinale del Trosce n°11 Comune di Deruta (part. 65 sub 3)

L'unità immobiliare “Abitazione” è una porzione cielo terra di un piccolo complesso immobiliare, l'accesso avviene tramite un ingresso per la zona del piano terra, mentre l'accesso al piano primo-secondo avviene tramite una scala esterna, entrambi gli ingressi hanno l'affaccio sulla corte esclusiva (**All. n°4** foto n°2-5).

L'abitazione è composta da:

- al piano terra due locali con destinazione catastale “fondo”;
- al piano primo da un'ampia stanza con destinazione cucina, un piccolo disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte, che si trova in parte al piano primo, in parte al piano secondo, ed un bagno senza finestra. Al piano secondo, salendo dalla scala interna, si accede tramite un disimpegno, alle due camere da letto, e ad un piccolo servizio senza finestra (**All. n°4** foto dalla n°12 alla n°20).

La superficie netta abitabile dei rispettivi piani è:

- piano terra 67,70 mq; - piano primo 57,80 mq.;
- piano secondo 30,17 mq..

Con una superficie totale di 155,58 mq. è di 54,80 mq..

Il pavimento dei locali al piano terra è in battuto di cemento, tranne che una parte nella prima stanza dove c'è un pavimento di mattoni.



I pavimenti ed i rivestimenti della zona abitativa sono tutti in piastrelle monocottura, mentre la scala interna e la zona notte del piano secondo sono in graniglia (**All. n°4** Foto dalla n°7 alla n°20).

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera doppio, le porte interne, e le due porte di ingresso sono in legno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

L'impianto di riscaldamento è predisposto ma non sono installati i corpi scaldanti, la caldaia si trova all'esterno, ma risulta in stato di degrado (**All. n°4** Foto n°5), nel bagno del piano primo è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria (**All. n°4** Foto n°15). L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria (**All. n°4** Foto n°15-16-19).

Gli impianti non sono funzionanti in quanto le utenze risultano non attive, né sono state fornite le certificazioni di conformità.

Lo stato generale dell'immobile risulta in cattive condizioni, in quanto disabitato da molto tempo e lasciato in stato di abbandono.

Non è presente né l'impianto di citofono e video-citofono, né allarme.

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali che fanno parte del bene, con le rispettive superfici nette calpestabili.

<b>Locale Fondo</b>	Piano Terra (Foto n°6-7-8-9) mq. 35,70	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Battuto di cemento-mattoni	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura (parziale)	Mediocre
Impianti	Elettrico, Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Mediocre
<b>Locale Fondo</b>	Piano Terra (Foto n°10-11) mq. 30,75	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Battuto di cemento	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura (parziale)	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Mediocre
<b>Ingr./Soggiorno</b>	Piano Primo mq. 27,60	
<b>Ang. Cottura</b>		



	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Mediocre
Impianti	Elettrico, Idrico-sanitario	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre

<b>Disimp./Scala</b>	Piano Primo (Foto n°17) mq. 1,96+5,88	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle monocottura-graniglia	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre
<b>Bagno</b>	Piano Primo (Foto n°15-16) mq. 4,60	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Mediocre
Impianti	Elettrico, Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Mediocre
<b>Camera</b>	Piano Primo (Foto n°12-13-14) mq. 13,84	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>



Pavimenti	Piastrelle monocottura	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre
<b>Disimpegno</b>	Piano Secondo mq. 2,97	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle graniglia	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre

<b>Camera letto</b>	Piano Secondo (Foto n°20) mq. 9,87	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle graniglia	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre
<b>Camera letto</b>	Piano Secondo (Foto n°18) mq. 15,54	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle graniglia	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura	Mediocre
Impianti	Elettrico	Non Funzionante
Infissi	In legno-Alluminio	Mediocre



WC	Piano Secondo (Foto n°19) mq. 1,80	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Mediocre
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Mediocre
Impianti	Elettrico, Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Mediocre

**Terreno di qualità area urbana sito in Strada Vicinale del Trosce Comune di**

**Deruta (Fg 8 part. 513) per quota di proprietà pari ad 1/1**

La corte ha destinazione “ente urbano”, è antistante il fabbricato, la sua superficie totale è di circa 260,00 mq.

**Terreno di qualità Seminativo-Arboreo sito in Strada Vicinale del Trosce Comune di Deruta (Fg 8 part. 252) per quota di proprietà pari ad 1/1**

Il piccolo appezzamento di terreno ha destinazione agricola seminativa-arborea, i trova vicino il fabbricato, la sua superficie totale è di circa 100,00 mq.

**7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm;
- **33%** per le superfici non abitative.

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

	<b>PIANO</b>	<b>Superficie lorda rilevabile</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie Convenzionale Vendibile</b>
<b>SUB. 3</b>	<i>PORZIONE ABITATIVA P. 1-2</i>	109,84	100%	109,84
	<i>PORZIONE NON ABITATIVA P.T.</i>	79	33%	26,33
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>188,84</b>	<b>PONDERATA</b>	<b>136,17</b>



*I coefficienti di ponderazione sono stati estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.*

**8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare**

La descrizione attuale del bene risulta conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**9)- Aggiornamenti catastali**

Come il punto 8).

**10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La particella 65 ricade, secondo il P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Deruta, in Zona Agricola, così come i terreni circostanti. Si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n°7) si trovano in zona "APIA" Area di Particolare Interesse Agricolo.

**11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

**11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI**

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Deruta in data 01/12/2020 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che non vi sono documentazioni in capo alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

**11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

La verifica urbanistica non è possibile effettuarla, in quanto come detto al punto precedente, non vi sono titoli edilizi presso l'archivio del Comune di Deruta del bene immobiliare.

**11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Come il punto 8).

**11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Come il punto 8).

**12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento**

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente non occupato.



Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà OMISSIS

In capo alle OMISSIS bene risulta essere proveniente da:

OMISSIS

### ***13)- Altre informazioni utili***

OMISSIS

### ***14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato***

Il caso non si pone per la presente perizia.

### ***15)- Caratteristiche degli impianti***

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza non si è potuto rilevare il loro funzionamento, in quanto le varie utenze risultano non attive.

Nell'eventualità che le Dichiarazioni di Conformità degli impianti installati, non dovessero trovarsi, dovranno essere redatte, da parte di tecnici abilitati (D.M. 37/2008),

### ***16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita***

Le caratteristiche dei beni pignorati non offrono la possibilità di un frazionamento in lotti.

Per cui la sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile ed economicamente conveniente formare più lotti di vendita, l'edificio ed i due terreni antistanti, visto anche la loro superficie esigua, formeranno un unico lotto di vendita.

### ***17)- Stima dei lotti***

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dei beni in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove si trovano, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti (per quanto riguarda l'appartamento), i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare dell'Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico del bene viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi



di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, vengono presi in considerazione i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il bene pignorato verrà preso come valore di partenza €/mq. 700,00, ed abbassato ulteriormente ad €/mq. 350,00, poiché è stato trovato in condizioni di abbandono e degrado, in cattive condizioni di conservazione.

Nel valore sopra esposto, si è considerato anche il valore della corte antistante e del piccolo appezzamento di terreno.

### **17.1 Determinazione del valore unitario**

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni è il seguente:

- Porzione Immobiliare valore unitario al mq. è: **€/mq 350,00**

### **17.2 Determinazione del valore di mercato**

	<b>PIANO</b>	<b>Superficie lorda rilevabile</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie Convenzionale Vendibile</b>	<b>Valore Unitario</b>
<b>SUB. 3</b>	<i>PORZIONE ABITATIVA</i>	109,84	100%	109,84	<b>€ 350,00</b>
	<i>PORZIONE NONA ABITATIV</i>	79	33%	26,33	
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>188,84</b>	<b>PONDERATA</b>	<b>136,17</b>	<b>€ 47.659,50</b>

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 2.382,98, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

**€ 45.276,52**

**(diconsì euro**

**quarantacinquemiladuecentosettantasei/52)**

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

Costo per la cancellazione delle formalità = **€ 297,00**



**18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota**

Il caso non interessa la presente perizia.

**19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)**

Il caso non interessa la presente perizia.

**20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili**

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

**21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

1. Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;
2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica;
3. Documentazione Comune di Deruta;
4. Relazione Fotografica;
5. Certificato Ispezione Ipotecaria;
6. Certificati Estratto Matrimonio;
7. Certificato Destinazione Urbanistica;
8. Bando di vendita.

**La presente relazione di stima è costituita da 18 pagine e 8 allegati.**

**Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.**

*Spoletto li, 26 Aprile 2021*

*L'ESPERTO*

*Geom. Fabiana VIRGILI*

