

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*C.T.U Geom. Giacomo REALI*

*Procedimento esecutivo*

**R.G.E n.32 Anno 2022**

*Esecuzione promossa da:*

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

*Contro*

**[REDACTED]**

*Nomina C.T.U. : 20/07/2022*

*Deposito perizia: 19/04/2023*

*Udienza fissata: 15/06/2023*

## A) Premesse

### 1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr SALCERINI SIMONE, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 20/09/2022 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 27/10/2022 al Sig. [REDACTED] e con pec del 27/10/2022 al legale del PROCEDENTE, la data per il sopralluogo fissata per il 10/11/2022 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 30/09/2022 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 20/10/2022 richiesta via email della copia dell'atto di acquisto al notaio Biavati, ricevuto in data 04/11/2022 previo pagamento per diritti di copia;
- In data 01/12/2022 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica;

Successivamente:

- In data 10/11/2023, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Deruta (PG) 06053 – VIA TRENTO N.15. Al sopralluogo non era presente nessuno;
- In data 12/11/2022, è stato comunicato al Giudice l'esito del sopralluogo, con contestuale richiesta di un eventuale tentativo di sopralluogo oppure di nomina dell'IVG;
- In data 22/11/2022 il G.E. Dott. Roberto Laudenzi, ha nominato il Custode e concesso una proroga di 90gg al CTU dalla data del decreto stesso;

- In data 28/11/2022 l'IVG Custode ha comunicato via pec la data del sopralluogo, fissata al 21/12/2022;
- In data 21/12/2022 è stato effettuato il secondo sopralluogo, in questo caso in presenza dell'IVG Custode nominato dal G.E.;
- In data 05/01/2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Deruta;
- In data 12/01/2023 dopo aver visionato gli atti urbanistici si è resa necessaria la richiesta di un terzo sopralluogo per verificare la consistenza della muratura di una parete interna, se si trattava di muro portante o divisorio, per questo è stata inviata all'IVG la richiesta via pec;
- In data 10/02/2023, dopo aver realizzato che il G.E. Dotto Roberto Laudenzi aveva concesso con decreto del 22/11/2022 una proroga di 90gg a decorrere dal giorno della comunicazione e che in questo modo la scadenza sarebbe stata addirittura anticipata rispetto a quella fissata in sede di giuramento, è stata richiesta un'ulteriore proroga adeguata all'espletamento dell'incarico;
- In data 03/03/2023 il G.E. Dott. Alberto Cappellini ha concesso un'ulteriore proroga con scadenza al 10/05/2023;
- In data 17/03/2023, non avendo ricevuto risposta da parte dell'IVG Custode è stata sollecitata la richiesta di appuntamento;
- In data 17/03/2023 l'IVG Custode ha comunicato via pec la data del terzo sopralluogo, fissata al 14/04/2023;
- In data 14/04/2023 è stato effettuato il terzo sopralluogo in presenza dell'IVG Custode;
- In data 17/04/2023 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Spoletto li, 19/04/2023

Il CTU  
Geom. Giacomo REALI

## B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 07/10/2022
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Deruta.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	43535		23/12/2005	Atto notarile n.12821 del 21/12/2005 Notaio Biavati Mario a favore di BANCA TOSCANA SPA contro [REDACTED]	Per € 130.000,00, di cui € 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2	Verbale di pignoramento	20342		02/10/2014	Atto giudiziario n.832 del 11/09/2014 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]	
3	Verbale di pignoramento	11182		15/04/2022	Atto giudiziario n.165 del 05/03/2022 a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED] [REDACTED]	

### Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 17/04/2023 non sono risultate altre formalità.

4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:

- non riscontrato

5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:

- non riscontrato

6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue

- non riscontrato

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo e secondo e annesso cantine al piano terra, il tutto censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 1 p.lla 193. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Deruta Via Trento n.15.

#### Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, al piano terra, oltre l'ingresso che porta ai piani soprastanti, si trovano tre cantine, ognuna con accesso autonomo dall'esterno. Al piano primo e secondo invece troviamo i vani ad uso abitativo, dove al primo livello c'è una cucina, un soggiorno e un bagno, mentre al secondo tre camere da letto ed un bagno

L'immobile sembra esser stato costruito cielo-terra nei primi anni venti del 1900, non si hanno dati che certificano l'ultima ristrutturazione, in quanto in Comune non ci sono depositati atti. Sicuramente, vedendo le finiture e gli impianti, non è stata fatta di recente. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti risultano essere in ceramica, gli infissi in legno e vetrocamera, le persiane in legno, così come il portoncino d'ingresso. Quanto agli impianti risulta presente una caldaia autonoma che serve un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, inoltre sono presenti due stufe. L'impianto elettrico è presente, essendo staccato il contatore non si è potuto verificare il funzionamento.

Dati Ubicativi:

Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
DERUTA	PG	VIA TRENTO	15	CIVILE ABITAZIONE

Confinante su due lati con altri fabbricati per uso residenziale e su gli altri due con via pubblica.

STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

(allegare planimetria del catasto)



Vista Satellitare



## Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	193	/	A/4	1	7,5 vani	€ 379,60

### Totale valori catastali

- Rendita € 379,60

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 9) Non si rende necessaria alcuna variazione o frazionamento catastale
- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Foligno individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente

Foglio	Particella	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona
1	193	PRG operativo	Centro storico – AB EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- **Le zone AB (Edifici di valore storico ambientale)**, edifici ad impianto organizzativo tipologico autonomo, che individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale.

11) Il fabbricato ad uso residenziale è legittimo in quanto costruito prima del 1967, dalla richiesta di accesso agli atti fatta all'ufficio urbanistica del Comune di Deruta non sono emersi altri titoli abilitativi che hanno autorizzato eventuali interventi successivi, per questo motivo è la planimetria catastale ad accertare lo stato dei luoghi dell'immobile. Rispetto a quest'ultima, lo stato attuale rilevato risulta presentare delle difformità sia architettoniche che strutturali. Al piano primo è stata tamponata un'apertura su un muro portante, demolito un divisorio non portante e aperto un ampio passaggio su un muro portante. Sarà sicuramente necessario presentare una pratica urbanistica e una strutturale in accertamento di conformità per regolarizzare queste incongruenze. Il costo della pratica

è stimabile in € 5'000,00 ed è comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e diritti di oblazione.

#### 12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena proprietà alla ditta esecutata come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata con Atto di c/v n.12820 del 21/12/2005 notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, con il quale i sig. [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dalla Sig.ra [REDACTED] delle particelle oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.

Inoltre nell'atto era previsto quanto segue: la vendita viene fatta ed accettata con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, con tutti i diritti, le ragioni ed azioni, nulla escluso ed eccettuato, nonché con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

Utilizzo attuale: appartamento e fondi al momento del sopralluogo non era utilizzati, ma erano presenti all'interno di essi oggetti, mobili ecc ecc.

#### 13) Situazione anagrafica ditta esecutata

- L'esecutato ha acquistato l'immobile dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni – Vedasi atto di acquisto

#### 14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- Non ricorre

## 15) Caratteristiche impianti

Per quanto concerne gli impianti si precisa che:

- Impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia autonoma a gas-metano;
- Impianto elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario risulta essere quello originario;
- L'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica;
- Non sono presenti impianti speciali.

## 16)

Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	1	193	/	Via Trento n.15	Abitazione di tipo civile

### Caratteristiche del lotto:

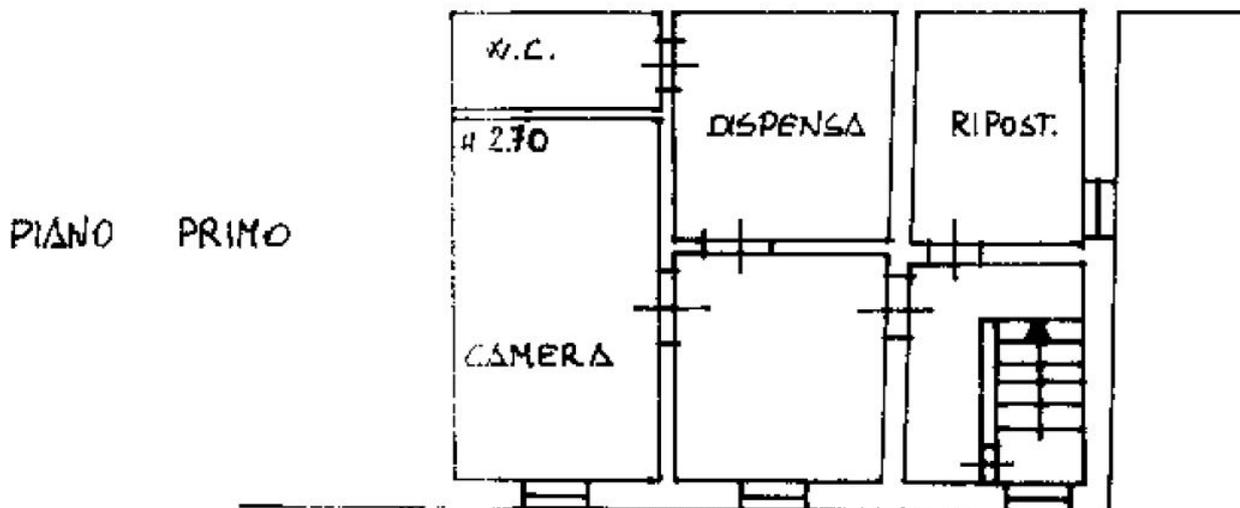
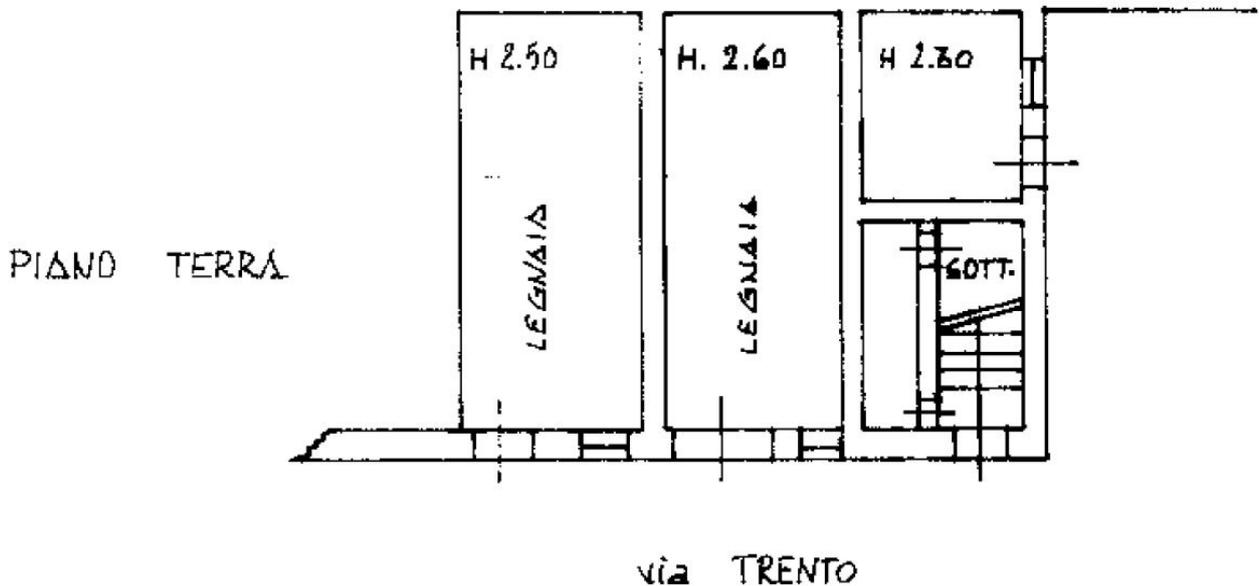
Il bene immobile eseguito è costituito da appartamento di civile abitazione e annessa cantina, censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 1 p.la 193. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Deruta Via Trento n.15.

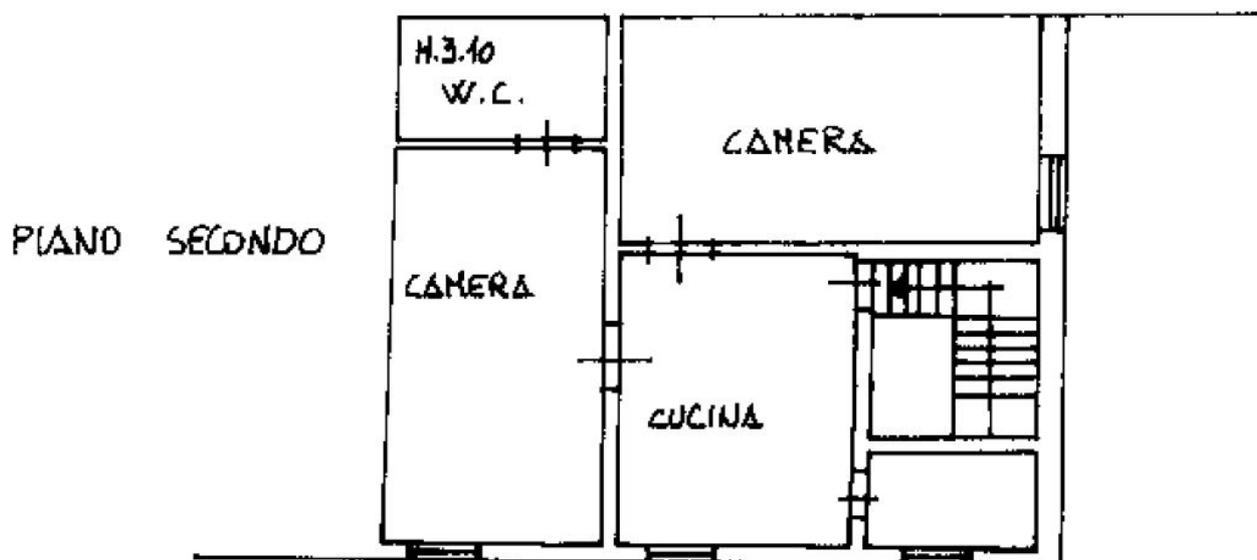
### Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, al piano terra, oltre l'ingresso che porta ai piani soprastanti, si trovano tre cantine, ognuna con accesso autonomo dall'esterno. Al piano primo e secondo invece troviamo i vani ad uso abitativo, dove al primo livello c'è una cucina, un soggiorno e un bagno, mentre al secondo tre camere da letto ed un bagno

L'immobile sembra esser stato costruito cielo-terra nei primi anni venti del 1900, non si hanno dati che certificano l'ultima ristrutturazione, in quanto in Comune non ci sono depositati atti. Sicuramente, vedendo le finiture e gli impianti, non è stata fatta di recente. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti risultano essere in ceramica, gli infissi in legno e vetrocamera, le persiane in legno, così come il portoncino d'ingresso. Quanto agli impianti risulta presente una caldaia autonoma che serve un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, inoltre sono presenti due stufe. L'impianto elettrico è presente, essendo staccato il contatore non si è potuto verificare il funzionamento.

Planimetrie:





Calcolo Superfici utili:

- Piano Terra
  - Legnaia mq 14,11
  - Legnaia mq 14,70
  - Cantina mq 6,00
- Piano Primo
  - Soggiorno mq 28,77
  - Cucina mq 6,15
  - Bagno mq 3,35
- Piano Secondo
  - Camera mq 9,52
  - Camera mq 15,70
  - Camera mq 12,57
  - Bagno mq 4,60

17) Valutazione lotto

**Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.**

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	1	193	/	Via Trento n.15	Appartamento di tipo civile

## Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

**TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)**

Tipologia a ambienti	Categorie catastali				C/1	C/6		
	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11	A/7-A/8	B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7					
A	1,00	1.00	1.00					
I					1.00	1.00		
L					0.50	0.50		
B	0.50*	0.50*	0.50*		0.50*	0.50*		
C	0.25*	0.25*	0.25*		0.25	0.25*		
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10*per l'eccedenza	0.30*fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza
E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15*fino a mq.30	0.05* l'eccedenza
F	0,10*fino alla sup.definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedenteil quintuplo della superf, lettera A			0.20	0,10*fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0.02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.

## STIMA FABBRICATO

<b>Tipologia:</b>	<b>Residenziale</b>	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro
<b>Struttura:</b>	<b>Muratura</b>	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro
<b>Ubicazione:</b>	Città: Deruta		Loc./Fraz. San Nicolò di Celle		Via Trento	
	Civ.	15	Scala	/	Piano	T-1-2 Interno /
<b>Tipo di stima:</b>	Sintetica	<b>Comparativa</b>	Analitica	Costo costruzione		

## BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Casa di abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano terra, oltre l'ingresso ai piani soprastanti si trovano i vani accessori quali due legnaie ed una cantina, mentre al piano primo troviamo la zona giorno dell'abitazione composta da una cucina, un soggiorno ed un bagno, al piano secondo la zona notte composta da tre camere ed un bagno.

**Individuazione catastale:** Comune di Deruta Foglio 1 p.lla 193

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA				SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata	Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
1-Soggiorno	28,77	1,00	28,77	1-Legnaia	14,11	0,25	3,53
2-Cucina	6,15	1,00	6,15	2-Legnaia	14,70	0,25	3,68
3-Bagno	3,35	1,00	3,35	3-Cantina	6,00	0,25	1,50
4-Camera	9,52	1,00	9,52				
5-Camera	15,70	1,00	15,70				
6-Camera	12,57	1,00	12,57				
7-Bagno	4,60	1,00	4,60				
Pareti non portanti	9,072	100%	9,07				
Pareti portanti	23,505	50%	11,75				
<b>Sommano</b>			<b>101,48</b>				<b>8,70</b>

## COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
110,19	1,1		1	1				<b>121,21</b>

## VALORE MEDIO COMPARATIVO

Tipologia	A) Banca dati ufficio delle Entrate			B) Quotazioni Comune di ....			Altro		
	Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min	Max
	Normale	600	770	Normale	870	945			

VALORE MEDIO A+B/2 797,50 €

## VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
<b>121,21</b>	<b>797,5</b>	<b>96 664,98 €</b>

**Valore di stima € 96'664,98**

**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 96'664,98
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolite, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	15%	€ 14'449,75	- € 14'499,75
2	Costi accertamento di conformità urbanistico e strutturale	a corpo	€ 5'000,00	- € 5'000,00
<b>VALORE FINALE</b>				<b>€ 77'165,23</b>

arrotondato per difetto a € 77'000,00 (diconsi euro settantasettemila/00)

**Valore di vendita del Lotto unico € 77'000,00**

18) Immobile pignorato per intero

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

-  Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

Spoletto lì, 19/04/2023

Il C.T.U.  
Geom. Giacomo Reali

-ALLEGATI

- 1) Fascicolo del lotto/i
- 2) Schede fotografiche;
- 3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Visure RR.II. aggiornate;
- 7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- 8) Copia atto di compravendita;
- 9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.

## **1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico**

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E : 32/2022

Esecuzione promossa da:

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Contro



### **Proprietà**

Sig.  per i diritti di proprietà pari ad 1/1

### **Descrizione dei beni**

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione e annesse cantine, censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 1 p.lla 193. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Deruta Via Trento n.15.

#### Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, al piano terra, oltre l'ingresso che porta ai piani soprastanti, si trovano tre cantine, ognuna con accesso autonomo dall'esterno. Al piano primo e secondo invece troviamo i vani ad uso abitativo, dove al primo livello c'è una cucina, un soggiorno e un bagno, mentre al secondo tre camere da letto ed un bagno

L'immobile sembra esser stato costruito cielo-terra nei primi anni venti del 1900, non si hanno dati che certificano l'ultima ristrutturazione, in quanto in Comune non ci sono depositati atti. Sicuramente, vedendo le finiture e gli impianti, non è stata fatta di recente. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti risultano essere in ceramica, gli infissi in legno e vetrocamera, le persiane in legno, così come il portoncino d'ingresso. Quanto agli impianti risulta presente una caldaia autonoma che serve un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, inoltre sono presenti due stufe. L'impianto elettrico è presente, essendo staccato il contatore non si è potuto verificare il funzionamento.

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione e annesso garage, entrambi censite al C.U. del Comune di [REDACTED]

### Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	193		A/4	1	7,5 vani	€ 379,60

### Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	43535		23/12/2005	Atto notarile n.12821 del 21/12/2005 Notaio Biavati Mario a favore di BANCA TOSCANA SPA contro [REDACTED]	Per € 130.000,00, di cui € 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2	Verbale di pignoramento	20342		02/10/2014	Atto giudiziario n.832 del 11/09/2014 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]	
3	Verbale di pignoramento	11182		15/04/2022	Atto giudiziario n.165 del 05/03/2022 a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED]	

## Valutazione lotto

Valore di stima:

- Superficie commerciale-ragguagliata mq 121,21 x €/mq 797,50= € 96'664,98

Detrazione e abbattimenti:

- Valore stima - 15% - pendenze condominiali= 96'664,98 - 14'449,75 - 5'000,00 = € 77'165,23

arrotondato per difetto € 77'000,00

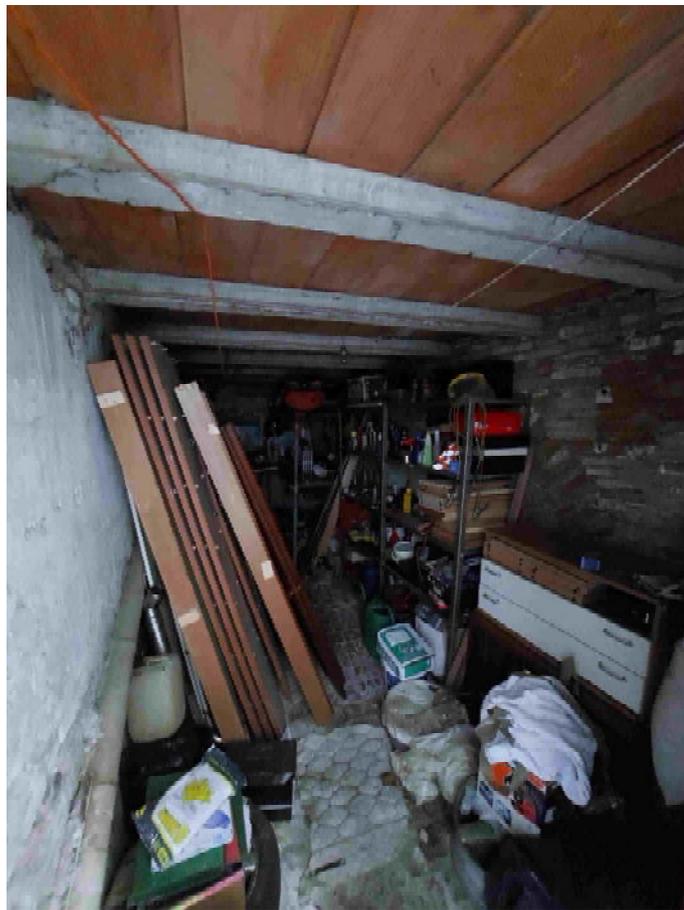
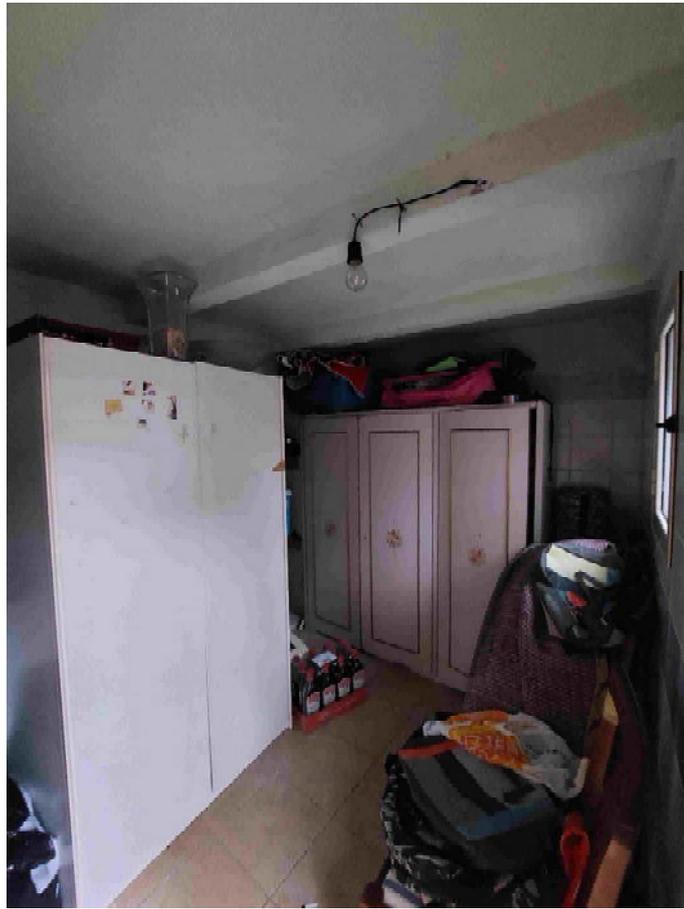
**Valore del Lotto € 77'000,00 (diconsì euro settantasettemila/00)**

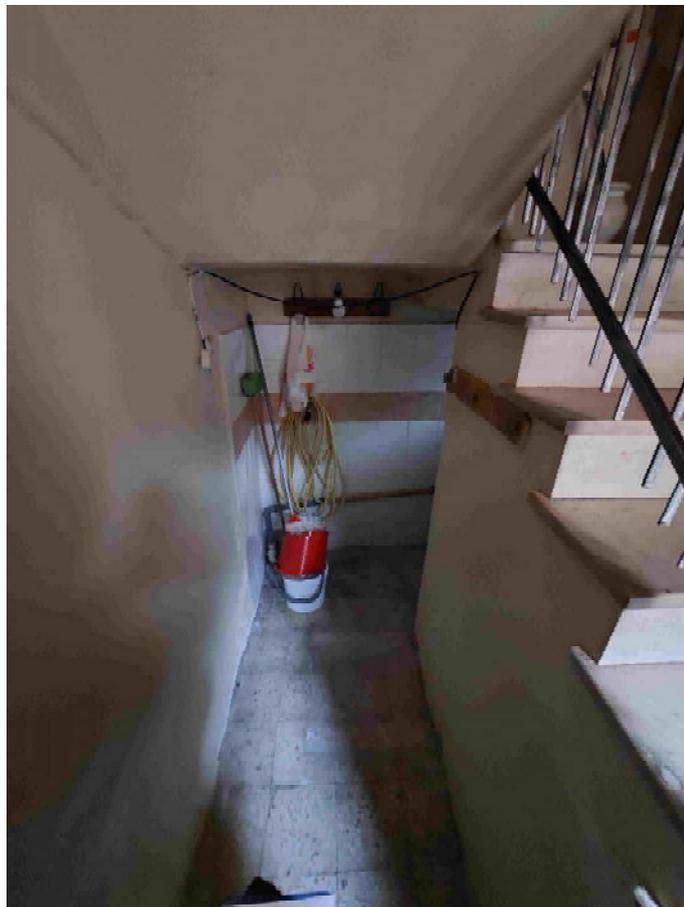
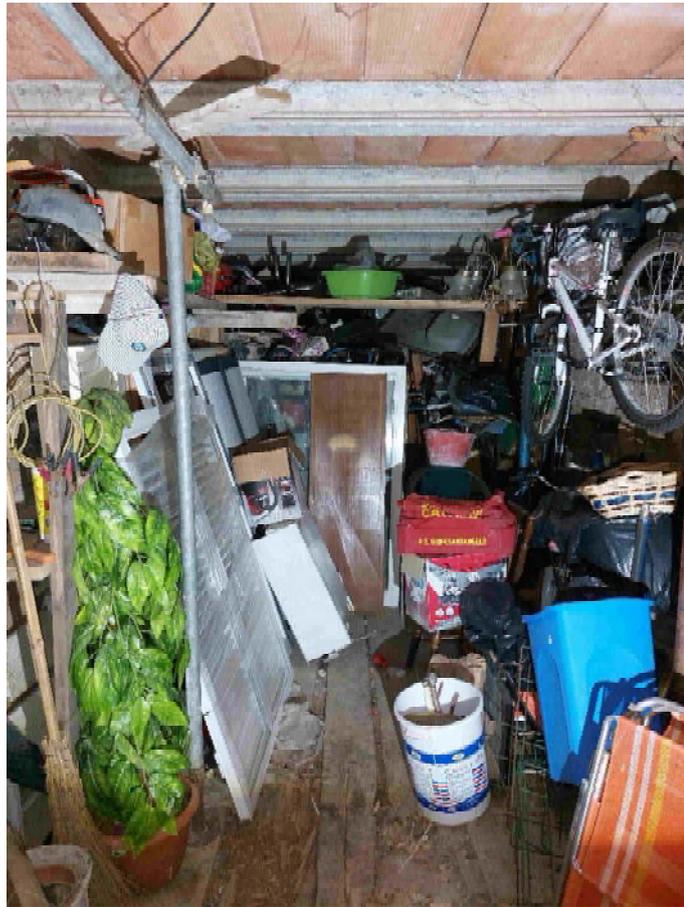
Spoleto lì, 19/04/2023

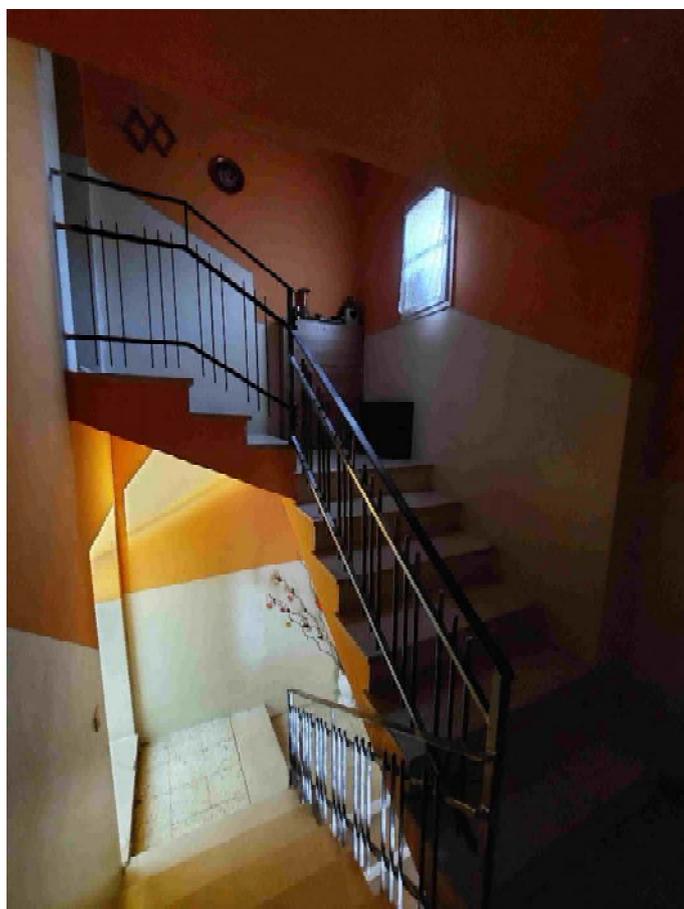
Il C.T.U.  
Geom. Giacomo Reali

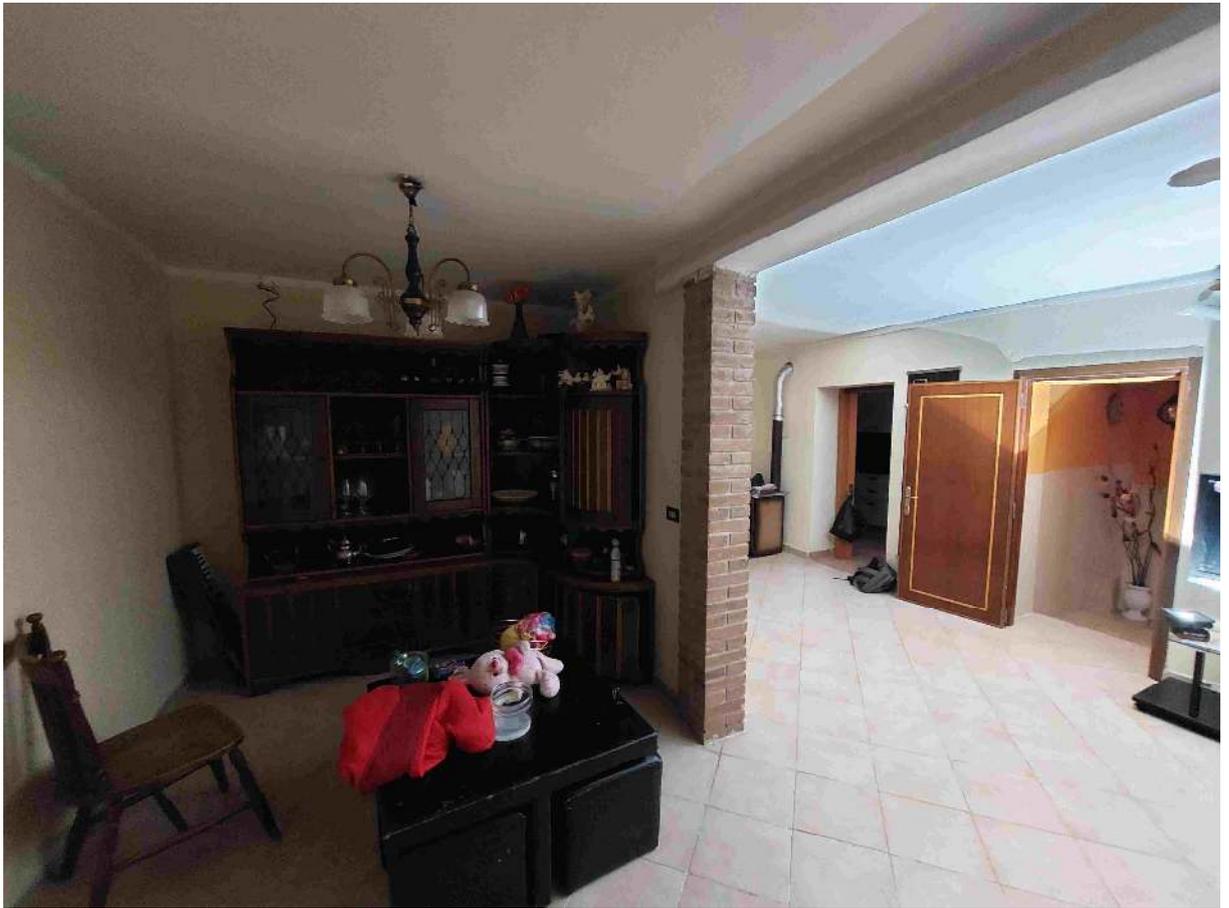
## 2) Schede fotografiche



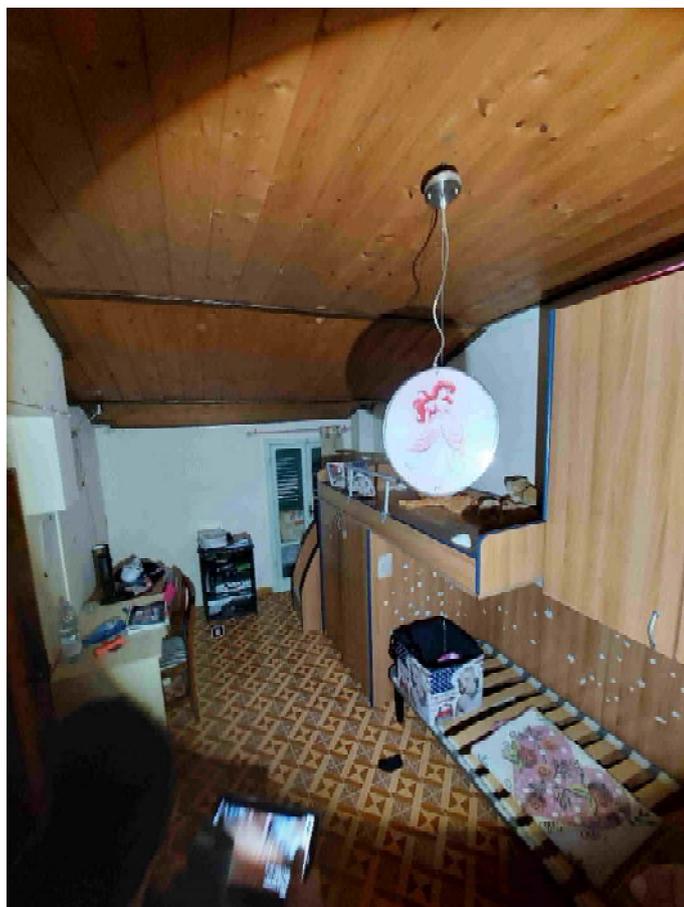












Spoletto li, 19/04/2023

Il C.T.U. Geom. Giacomo Reali