

# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

## R.G.E. Nr. 34/2023

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima del bene oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

- [REDACTED]

Debitore

- [REDACTED]

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



## INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti .....	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali .....	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti .....	Pag. 7
1. Completezza del fascicolo .....	Pag. 7
2. Integrazione della documentazione .....	Pag. 7
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	Pag. 7
4. Vincoli, oneri, spese condominiali .....	Pag. 9
5. Diritti demaniali .....	Pag. 9
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati .....	Pag. 9
7. Descrizione dell'immobile .....	Pag. 10
8. Accessibilità dell'immobile .....	Pag. 14
9. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento .....	Pag. 14
10. Situazione catastale .....	Pag. 15
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico .....	Pag. 15
12. Conformità della costruzione .....	Pag. 15
13. Stato di possesso del bene .....	Pag. 15
14. Certificati presso gli uffici dello stato civile .....	Pag. 16
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 16
16. Caratteristiche impianti .....	Pag. 16
17. Formazione di lotti (eventuale) .....	Pag. 16
18. Stima dell'immobile .....	Pag. 17
19. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale) .....	Pag. 18
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale) .....	Pag. 18
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale) .....	Pag. 18
Capitolo 4 – Conclusioni .....	Pag. 19
Elenco allegati .....	Pag. 20
Fascicolo di vendita .....	Pag. 21



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 34/2023 promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]**

**1. Nomina dell'esperto e quesiti.**

Con provvedimento del 24/03/2023 (**allegato n.1**) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente fino a sette giorni prima dell'11/05/2023, data, fuori udienza, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 28/04/2023; l'incarico ricevuto era il seguente:

**QUESITI**

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione: in particolare acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso alla stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) 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;
- 14) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) 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);
- 16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) 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 tra libero mercato e vendite coattive;

19) 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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

20) 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;

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

Il giudice, l'11/05/2023, preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del CTU, concedeva il termine di giorni 150 per il deposito della perizia.



## 2. Operazioni peritali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.; analoga operazione veniva eseguita, allo stesso tempo, anche dall'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziario, il quale ne comunicava le risultanze in data 16/06/2023.

In data 15/05/2023, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, si è provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, contenente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 31 maggio 2023 alle ore 11,45, con accesso all'immobile oggetto di stima (**allegato n.2/a**).

Al legale della parte procedente, [REDACTED], tale comunicazione è stata inviata via P.E.C., nella stessa data (**allegato n.2/b**).

Le suddette comunicazioni sono state regolarmente ricevute (**allegato n.2/a-b**).

Prima del sopralluogo, per via telematica, il sottoscritto si procurava tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica, estratto di mappa (vax) e planimetria (**allegato n.3/a**).

Come stabilito, il 31 maggio 2023 alle ore 11,45 è avvenuto l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione è stata effettuata una ricognizione del fabbricato, sono state effettuate le misurazioni, una accurata documentazione fotografica (**allegato n.7**) e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'immobile.

Del suddetto sopralluogo, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale (**allegato n.4**), sottoscritto dai presenti.

Nello stesso giorno veniva inoltrata via pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Gualdo Cattaneo per la verifica dell'esistenza di titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto (**allegato n.6**).

In data 27/06/2023 si è richiesto via pec al Comune di Gualdo Cattaneo il certificato di stato libero dell'esecutato (**allegato n.10**).

In data 05/07/2023 si è fatta richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Terni della copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato (**allegato n.5**).

Il giorno 29/08/2023 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, per eseguire ispezione ipotecaria relativa al bene oggetto di pignoramento (**allegato n.8**).

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.



### 3. Risposte ai quesiti.

#### Quesito n.1)

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

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### Quesito n.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;

In data 05/05/2023, per via telematica si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**allegato n. 3**).

Nell'accesso agli atti al Comune di Gualdo Cattaneo, si è appurato che non ci sono disponibili precedenti edilizi per l'immobile, per cui nessuna planimetria risulta.

In data 12/07/2023, si è ottenuto, dall'Archivio Notarile Distrettuale di Terni la copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio Marco Pirone di Spoleto: Donazione Repertorio n. 70802, in data 16 maggio 2008, registrato a Spoleto il 13 giugno 2008 al n. 1238 (**allegato n. 5**).

#### Quesito n.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.);

Per quanto riguarda la **storia ventennale** dell'immobile si rimanda alla certificazione notarile prodotta dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, che si riassume:

- All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 16/05/2008 Numero di repertorio 70802/ 14942 Notaio PIRONE MARCO Sede SPOLETO (PG) trascritto il 16/06/2008 nn. 3243/2048 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota del 1'intero in piena proprietà, dell'immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/03/2006



Numero di repertorio 65118/12941 Notaio PIRONE MARCO Sede SPOLETO (PG) trascritto il 11/04/2006 nn. 2077/1217 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- A [REDACTED], la quota del 1'intero in piena proprietà, dell'immobile Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione del 13/09/1950 rep. n.7252 Notaio Carlo Nannarone

**Formalità pregiudizievoli:**

- **ISCRIZIONE N. 674/153 del 07/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/02/2008 Numero di repertorio 17928/4841** Notaio DI RUSSO FABIO Sede Spoleto (PG), a favore [REDACTED] Sede [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED]), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
capitale € 40.000,00 - Durata 15 anni – ipoteca € 80.000,00  
Grava su immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 sub 3
- **TRASCRIZIONE NN. 926/598 del 23/02/2010 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2010 Numero di repertorio 35** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede SPOLETO (PG), a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Grava su immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 sub 3
- **TRASCRIZIONE NN. 2927/1929 del 10/06/2010 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/05/2010 Numero di repertorio 112/2010** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede SPOLETO (PG), a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Grava su immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 sub 3
- **TRASCRIZIONE NN. 1004/761 del 07/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/02/2023 Numero di repertorio 220/2023** emesso da TRIBUNALE Sede SPOLETO (PG), a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] domicilio in [REDACTED]), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]





Grava su immobile in Gualdo Cattaneo Foglio 53 Particella 93 sub 8, unità precedentemente identificata da Foglio 53 Particella 93 sub 3

Il sottoscritto in data 29/08/2023 ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, se fossero state iscritte altre formalità sull'immobile.

L'esito è stato negativo, come documentato dall'ispezione ipotecaria (**allegato n. 8**).

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; **né** vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili; **non** risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

#### Quesito n.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.);

Da informazioni acquisite durante il sopralluogo, **non** esiste per il fabbricato, oggetto di pignoramento, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore.

**Non** risultano spese straordinarie deliberate o da deliberare, rate condominiali scadute e non pagate.

Le parti comuni presenti sono regolate come per legge.

#### Quesito n.5)

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

Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

#### Quesito n.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;

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **IPOTECA VOLONTARIA iscrizione nn. 674/153 del 07/02/2008** a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sul bene pignorato:  
Spese per la cancellazione: taxa ipotecaria € 35.00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/02/2010 n. rep. 35, trascrizione nn. 926/598 del 23/02/2010** gravante sul bene pignorato  
Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per taxa fissa ipotecaria.



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29/05/2010 n. rep. 112/2010, trascrizione nn. 2927/1929 del 10/06/2010** gravante sul bene pignorato

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14/02/2023 n. rep. 220/2023, trascrizione nn. 1004/761 del 07/03/2023** gravante sul bene pignorato

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari a **€ 917,00.**

#### Quesito n.7)

descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, 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);

Come da descrizione nell'atto di pignoramento, si tratta di una porzione di fabbricato ad uso abitativo, che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, sito in Comune di Gualdo Cattaneo Loc. Marcellano Via Collesecco n. 27, censita al catasto fabbricati al foglio 53 particella 93 subalterno 8 (già sub 3), categoria A/3, classe 2, piani T-1-2, vani 7,5, rendita catastale € 406,71.

Nel sopralluogo effettuato e dai dati catastali prelevati, si è in effetti rilevato che il bene oggetto di stima corrisponde alla suddetta descrizione.

#### PROPRIETA'

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - ██████████ - Proprietà per 1/1

Al catasto dei fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
53	93	8	Via Collesecco n. 27 Piano T -1-2	-	A/3	2	7,5 vani	€ 406,71

**Confini:** l'unità immobiliare confina con proprietà ██████████, strada comunale, salvo altri.

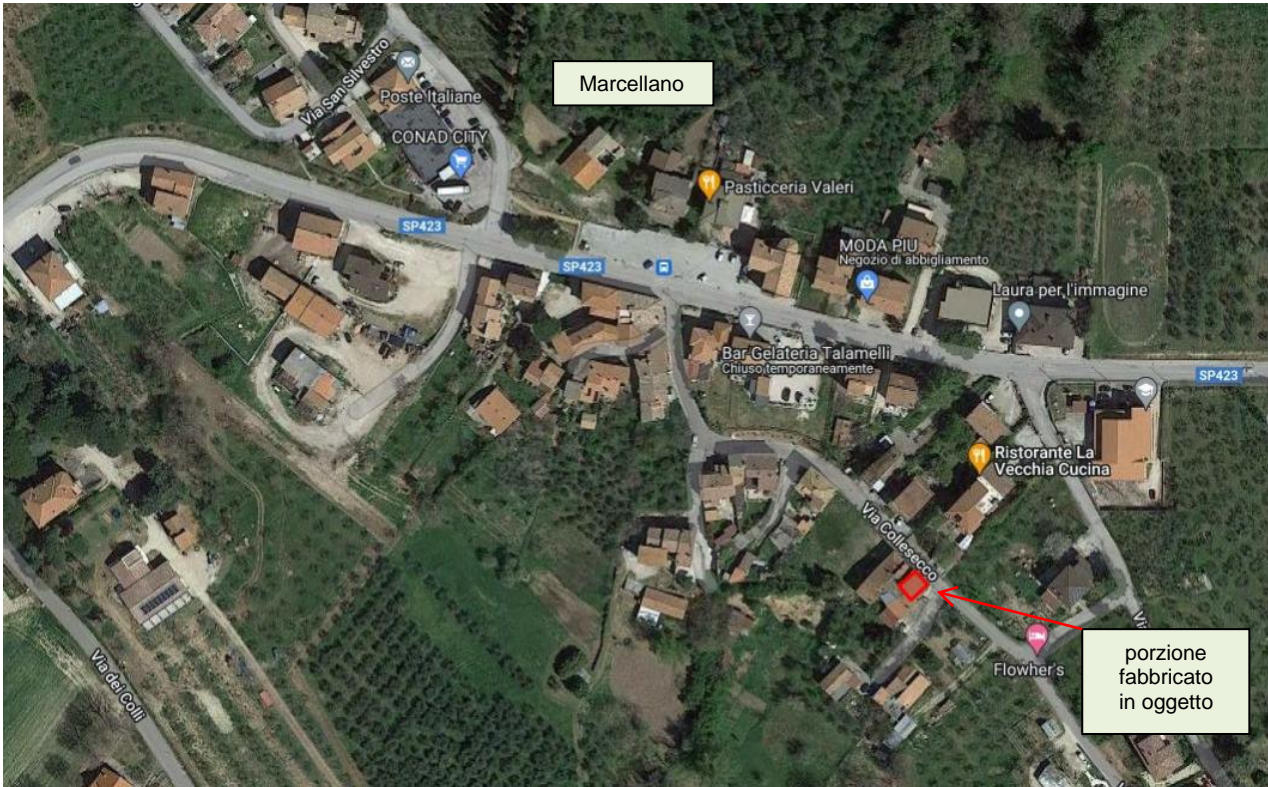
**Esposizione:** la porzione immobiliare in oggetto è esposta verso sud-est.

**Accesso:** all'immobile si accede dalla strada comunale.



Viste da Google Maps

1. Vista ampio raggio



2. Vista fabbricato in oggetto



La porzione immobiliare interessata è parte di un fabbricato ubicato lungo la via Collesecco nella frazione Marcellano, una piccola frazione posta in cima ad una collina, a circa 5 chilometri da Gualdo Cattaneo che è il Comune capoluogo; in tutto, abitano la frazione solo poche centinaia di persone, che possono usufruire sul posto dei beni di prima necessità; più attrezzate e dotate di servizi sono le comunche vicine Gualdo Cattaneo e Bastardo, mentre con circa mezz'ora di auto sono raggiungibili Foligno, Spoleto e la superstrada E7 all'altezza di Todi - Marsciano.

L'intero edificio è di origine abbastanza datata, almeno anni '50, ma anche precedente; la porzione interessata si sviluppa su tre piani fuori terra.

La struttura portante è in muratura con solai intermedi e di copertura in latero-cemento; il tetto è ad uno spiovente, con tegole in laterizio; le facciate esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiate.

I tre piani sono collegati con scala interna a due rampe per piano; il piano terra si compone di ingresso, sala e cucina; il piano primo di due camere e bagno; al piano sottotetto c'è una camera e la soffitta.

I pavimenti sono prevalentemente in segato di marmo, molto in voga negli anni '70; la porta d'ingresso è in alluminio e vetro, quelle interne in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno verniciato con vetri semplici e avvolgibili in plastica; il bagno è provvisto di vaso, bidet, lavandino e box doccia, rifinito con piastrelle di ceramica, segno che è stato rifatto in epoca più recente del resto della casa.

L'appartamento complessivamente si presenta in condizioni discrete, ma con finiture economiche e per lo più risalenti ad un'epoca passata.

L'altezza interna prevalente dei locali è di mt. 2,80.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (**allegato n. 7**); non si è proceduto a redigere planimetrie dello stato attuale, in quanto esattamente corrispondente alla planimetria catastale.

Prospetto delle superfici utili dei singoli ambienti

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
INGRESSO	10,18 mq	mt 2,80	TERRA	SUD-EST
CUCINA	7,99 mq	mt 2,80	TERRA	NORD-EST
SALA	14,02 mq	mt 2,80	TERRA	NORD-EST
RIPOSTIGLIO	2,20 mq	-	TERRA	-
CAMERA	13,27 mq	mt 2,80	PRIMO	NORD-EST
CAMERA	11,30 mq	mt 2,80	PRIMO	NORD-EST



BAGNO	3,72 mq	mt 2,80	PRIMO	SUD-EST
DISIMPEGNO	3,36 mq	mt 2,80	PRIMO	-
TERRAZZO	10,00 mq	-	PRIMO	NORD-EST
CAMERA	10,55 mq	hm mt 2,20	SECONDO	SUD-EST
SOFFITTA	9,84 mq	hm mt 1,85	SECONDO	NORD-EST
<b>TOTALE</b>	76,59 mq RESIDENZIALE + 10,00 mq terrazzo + 9,84 mq SOFFITTA			

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, lo scrivente utilizza i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

### Criteri utili per la misurazione degli immobili

I criteri per il computo delle superfici commerciali adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria sono quelli sotto esposti.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

La superficie vendibile che risulta dai suddetti principi è data dal 100% di quella dei vani principali e accessori diretti fino al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, con i limiti indicati; alla quale si sommano le eventuali superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti.



Nel caso specifico, il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
ABITAZIONE	48,62 mq	1,00	48,62 mq	TERRA	mt 2,80	SUFFICIENTE
ABITAZIONE	48,62 mq	1,00	48,62 mq	PRIMO	mt 2,80	SUFFICIENTE
TERRAZZO	10,00 mq	0,25	2,50 mq	PRIMO	-	SUFFICIENTE
ABITAZIONE	12,92 mq	0,75	9,69 mq	SECONDO	mt 2,20	SUFFICIENTE
SOFFITTA	9,84 mq	0,20	1,97 mq	SECONDO	mt 1,85	NORMALE
TOTALE			111,40 mq			

\* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

\*\* Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

#### Quesito n.8)

verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso alla stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal cortile della particella 94.

La particella 94 dagli atti catastali risulta essere un Bene Comune non Censibile alle unità immobiliari 93 sub 1 e sub 2 del foglio 53, dall'impianto meccanografico (**allegato n. 3/b**).

Stante ciò, l'immobile pignorato, attualmente 93 sub 8 derivante dalla particella originaria 93 sub 3, non vanta diritti sul terreno dal quale si accede all'interno, che non siano piuttosto derivati dall'uso continuato nel tempo.

#### Quesito n.9)

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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali e descrizione del bene.



#### Quesito n.10)

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;

La planimetria catastale esistente è conforme allo stato di fatto.

#### Quesito n.11)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del Comune di Gualdo Cattaneo, il fabbricato che comprende la porzione immobiliare in oggetto, ricade nel PRG Vigente in zona B2: Zone di completamento a media densità; sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

#### Quesito n.12)

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;

In data 31/05/2023 è stata inoltrata via pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Gualdo Cattaneo alla ricerca di procedimenti edilizi che hanno riguardato l'immobile in oggetto.

Il Comune rispondeva (**allegato n.6**) che non risultano rilasciati titoli abilitativi relativi al fabbricato; con ricerca attraverso i nominativi che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile è risultata, sui registri, una pratica di condono edilizio Legge 47/85, pratica che tra l'altro il Comune stesso non trova e di conseguenza non è dato a sapere se avesse riguardato l'immobile in oggetto, poiché la stessa persona, richiedente il condono, possedeva più immobili.

Stante ciò, consultato anche il tecnico comunale che ha svolto le ricerche, quello che si può dire è che si tratta di immobile di costruzione antecedente l'01/09/1967, privo di evidenze di abusi edilizi.

#### Quesito n.13)

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;

Al momento del sopralluogo era presente il solo esecutato, il quale dichiarava che l'immobile era l'abitazione abituale della madre e che egli stesso e pure il padre vi avevano posto la residenza.



#### Quesito n.14)

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

Viene allegato il Certificato di Stato Libero dell'esecutato, ottenuto tramite pec dal Comune di Gualdo Cattaneo in data 27/06/2023 (**allegato n.10**).

#### Quesito n.15)

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);

Non essendo l'esecutato coniugato, non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

#### Quesito n.16)

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Al sopralluogo effettuato, si accertava l'esistenza nelle varie stanze di elementi radianti in ghisa; l'esecutato dichiarava, tuttavia, che l'impianto termico non è attualmente funzionante poiché la caldaia che alimentava l'impianto è posta in altro edificio situato dall'altra parte della strada; edificio appartenente ad un parente.

Attualmente i tubi, passanti sottostrada, sono scollegati.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare avviene attraverso un'unica stufa a pellet posta sull'ingresso al piano terra.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo, anche se realizzati alcune decine di anni fa.

Non esistono certificati di conformità e/o rispondenza.

#### Quesito n.17)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

Trattandosi il bene pignorato di un'unica abitazione non risulta possibile formare più di un lotto; ci si occuperà quindi di un **LOTTO UNICO**.





**Quesito n.18)**

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 tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa. Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto il bene oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato la banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 9**) che riporta, per le abitazioni di tipo economico delle varie frazioni del Comune di Gualdo Cattaneo, un valore a mq compreso tra € 465,00 e € 580,00.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, lo stato di conservazione, il tipo di finiture presenti, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato € 420,00/mq.

<b>STIMA (lotto unico)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*</b>	<b>VALORE al mq</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
ABITAZIONE	111,40 mq	€ 420,00	<b>€ 46.788,00</b>

\* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale



<b>Adeguamenti e correzioni alla stima:</b>	
Stimato	€ 46.788,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (15%)	- € 7.018,20
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 917,00
<b>Valore finale</b>	<b>€ 38.852,80</b>

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 39.000,00 (euro Trentanovemila/00)**

#### **Quesito n.19)**

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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

#### **Quesito n.20)**

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;

L'immobile è pignorato per i diritti di piena proprietà.

#### **Quesito n.21)**

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

Non si verifica questa casistica.



### 3. Conclusioni.

Il risultato della stima effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

**€ 39.000,00 (EURO Trentanovemila/00).**

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 18 settembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



## ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto, a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC; attestazioni di ricevimento;
- 3) documentazione catastale: visure attuali e storica, planimetria dell'immobile, estratto di mappa;
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia del titolo di provenienza;
- 6) richiesta accesso agli atti;
- 7) documentazione fotografica;
- 8) ispezione ipotecaria;
- 9) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per beni simili a quelli del lotto;
- 10) certificato di stato libero dell'esecutato.



**RIEPILOGO****TRIBUNALE DI SPOLETO****Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 34/2023****LOTTO DI VENDITA****Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:****Porzione di fabbricato per abitazione, sito in Gualdo Cattaneo, Località Marcellano Via Collesecco n. 27**

che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scala interna, composta da ingresso, cucina, sala al piano terra; due camere, bagno e terrazzo al piano primo; camera e soffitta al piano secondo.

Altezza interna mt. 2,80. Superficie calpestabile residenziale mq 76,59 , terrazzo mq 10,00 e mq 9,84 soffitta.

Superficie Convenzionale Vendibile mq 111,40.

**Estremi catastali:** Comune di Gualdo Cattaneo**Catasto Fabbricati Foglio 53:**

- particella 93 sub. 8 cat. A/3, classe 2°, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale mq 109, totale escluse le aree scoperte mq 107, Rendita € 406,71, piano T, 1,2.

**Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:****€ 39.000,00 (euro trentanovemila/00)****Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare**

Ipoteca volontaria Iscrizione nn. 674/153 del 07/02/2008

Verbale di Pignoramento immobili del 13/02/2010 trascritto il 23/02/2010 nn. 926/598.

Verbale di Pignoramento immobili del 29/05/2010 trascritto il 10/06/2010 nn. 2927/1929.

Verbale di Pignoramento immobili del 14/02/2023 trascritto il 07/03/2023 nn. 1004/761.

**Titoli abilitativi legittimanti l'immobile:**

Non esistenti; l'immobile è antecedente all'01/09/1967.



**Altre informazioni utili:**

L'immobile è occupato dall'esecutato e suoi familiari.

Spoletto, li 18 settembre 2023

L'esperto  
Geom. Sandro Giontella

