

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 SRL rappresentata da JULIET SPA
contro XXXXXXXXXX
Ruolo Generale: n. 77/2022

Giudice: dott. Alberto Cappellini
Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20, 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com



Indice

A.	Premessa	pag. 3
B.	Operazioni peritali	pag. 8
C.	Relazione	pag. 9
D.	Documentazione fotografica	pag. 37



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

nell'udienza del 12 aprile 2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da **SIENA NPL 2018 SRL** rappresentata da **JULIET SPA.** (difesa e rappresentata dall'avvocato [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] c.f.: [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) (difesa e rappresentata dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED]) dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Cerreto di Spoleto**, così come integralmente riportati nell'atto di pignoramento:

- quota n. 1: appartamento p. S/1 con corte annessa, foglio 34, part. 563, sub. 4 (appart.) graffiato alla particella 571 (corte), cat. A/3, montante € 160.000,00 (€ 80.000,00 capitale);
- quota n. 2: appartamento p. S/1 con corte annessa, foglio 34, part. 563, sub. 5 (appart.) graffiato alla particella 570 (corte), cat. A/3, montante € 160.000,00 (€ 80.000,00 capitale);
- quota n. 3: appartamento p. S/1 con corte annessa, foglio 34, part. 563, sub. 6 (appart.) graffiato alla particella 569 (corte), cat. A/3, montante € 130.000,00 (€ 65.000,00 capitale);
- quota n. 4: appartamento p. S/1 con corte annessa, foglio 34, part. 563, sub. 7 (appart.) graffiato alla particella 568 (corte), cat. A/3, montante € 160.000,00 (€ 80.000,00 capitale);
- quota n. 5: appartamento p. S/1 con corte annessa, foglio 34, part. 563, sub. 9 (appart.) graffiato alla particella 566 (corte), cat. A/3, montante € 195.000,00 (€ 97.500,00 capitale);
- quota n. 6: appartamento p. S/1 con corte annessa foglio 34, part. 563, sub. 10 (appart.) graffiato alla particella 565 (corte), cat. A/3, montante € 195.000,00 (€ 97.500,00 capitale);
- quota n. 7: appartamento p. S/1, foglio 34, part. 563, sub. 11 (appart.), cat. A/3, montante € 150.000,00 (€ 75.000,00 capitale);
- quota n. 8: appartamento p. S/1, foglio 34, part. 563, sub. 12 (appart.), cat. A/3, montante € 150.000,00 (€ 75.000,00);
- quota n. 9: appartamento p. S/1, foglio 34, part. 563, sub. 14 (appart.) cat. A/3, montante € 145.000,00 (€ 72.500,00 capitale);
- quota n. 10: appartamento P. S/1, foglio 34, part. 563, sub. 15 (appart.), cat. A/3, montante € 170.000,00 (€ 85.000,00 capitale);
- quota n. 11: appartamento p. S/1, foglio 34, part. 563, sub. 19 (appart.), cat. A/3, montante € 145.000,00 (€ 72.500,00 capitale)."

SI ATTENEVA



scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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:*
 - a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b) *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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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 allo stesso, su quali particelle insistano e che abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di*



- valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire 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 dichiarazioni 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 d'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) *alleghi, 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. 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 anni 28 - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 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”.



B. Operazioni peritali

01 febbraio 2023 - CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini e ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso.

06 settembre 2023 - ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU in tale data, dopo aver fatto richiesta agli uffici preposti del Comune di Cerreto di Spoleto, ha eseguito l'accesso agli atti amministrativi e urbanistici riguardanti gli immobili pignorati per verificarne la conformità ai precedenti edilizi autorizzati.

11 settembre 2023 - ISTANZA DI PROROGA

Il sottoscritto trovandosi nell'impossibilità di effettuare l'accesso ai beni pignorati, ha inviato al Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini, istanza di richiesta di nomina di nuovo custode. Con ordinanza del 15 settembre 2023, il Giudice dott. Cappellini, nomina l'I.V.G. custode del compendio pignorato.

05 febbraio 2024 - SOPRALLUOGO

In tale data il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso, facendo rilievi metrici e fotografici e prendendo visione dello stato dei luoghi come da verbale redatto dall'I.V.G.. **(allegato 01)**

15 febbraio 2024 - ISTANZA DI PROROGA

Avendo eseguito l'accesso ai luoghi solo in data 05 febbraio 2023, il sottoscritto, nel rispetto dei tempi di consegna della perizia, ha chiesto una proroga di 60 gg per il deposito degli elaborati necessari alla determinazione della stima delle unità immobiliari pignorate.



C. Relazione

Nell'atto di pignoramento redatto dall'avvocato [REDACTED] e nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED], vengono individuati come immobili da pignorare:

- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 4 graffate particella 571** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 5 graffate particella 570** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 6 graffate particella 569** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 7 graffate particella 568** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 9 graffate particella 566** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 10 graffate particella 565** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 11** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 12** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 14** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 15** natura A/3;
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CERRETO DI SPOLETO (PG) **foglio 34, part. 563 subalterno 19** natura A/3;

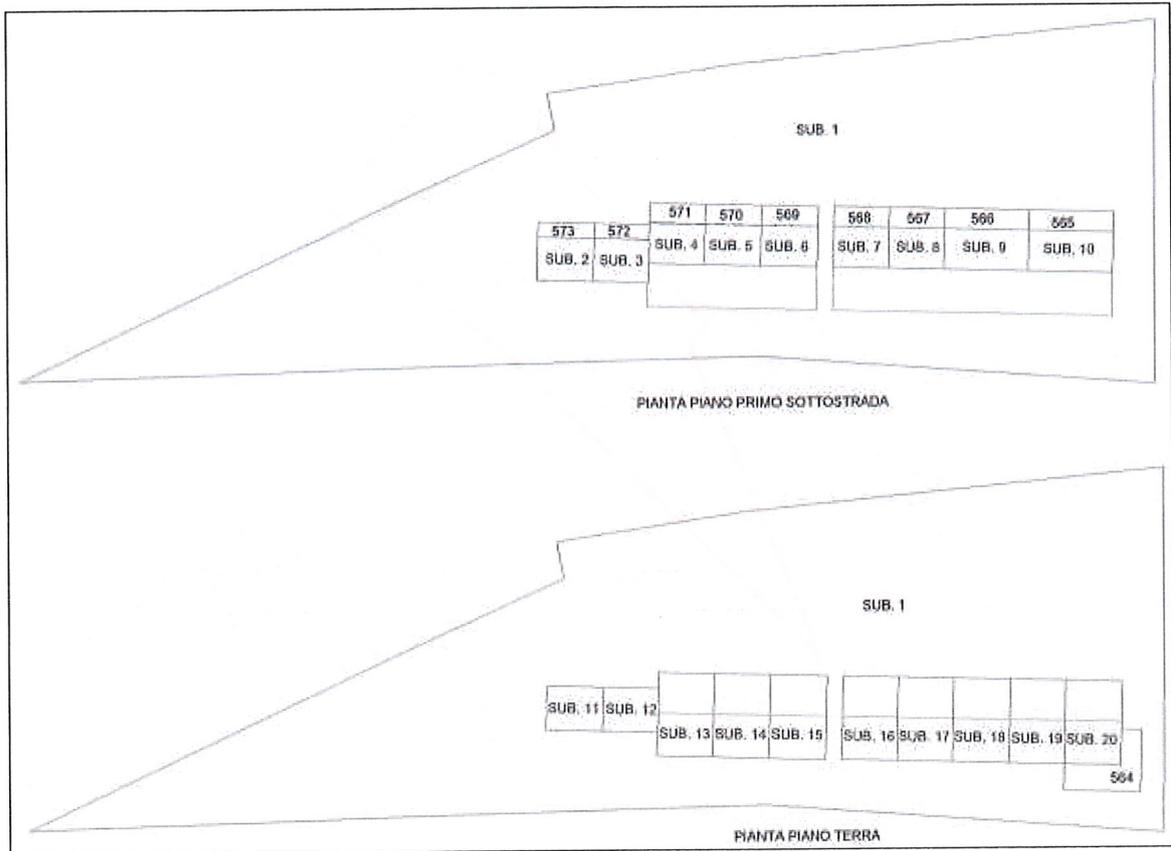
Per quanto sopra, si ritiene necessario suddividere gli immobili in lotti per poter dare alla s.v.i.: una maggiore chiarezza nella lettura della perizia; una descrizione più precisa e puntuale degli stessi; una valutazione economica più corretta anche nel caso di eventuali accorpamenti e/o frazionamenti. In particolare:



- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46.

Gli immobili pignorati così suddivisi in **LOTTI**, ricadono nel Comune di Cerreto di Spoleto via Vittime del Terrorismo s.n.c., come da elaborato planimetrico riportato di seguito.



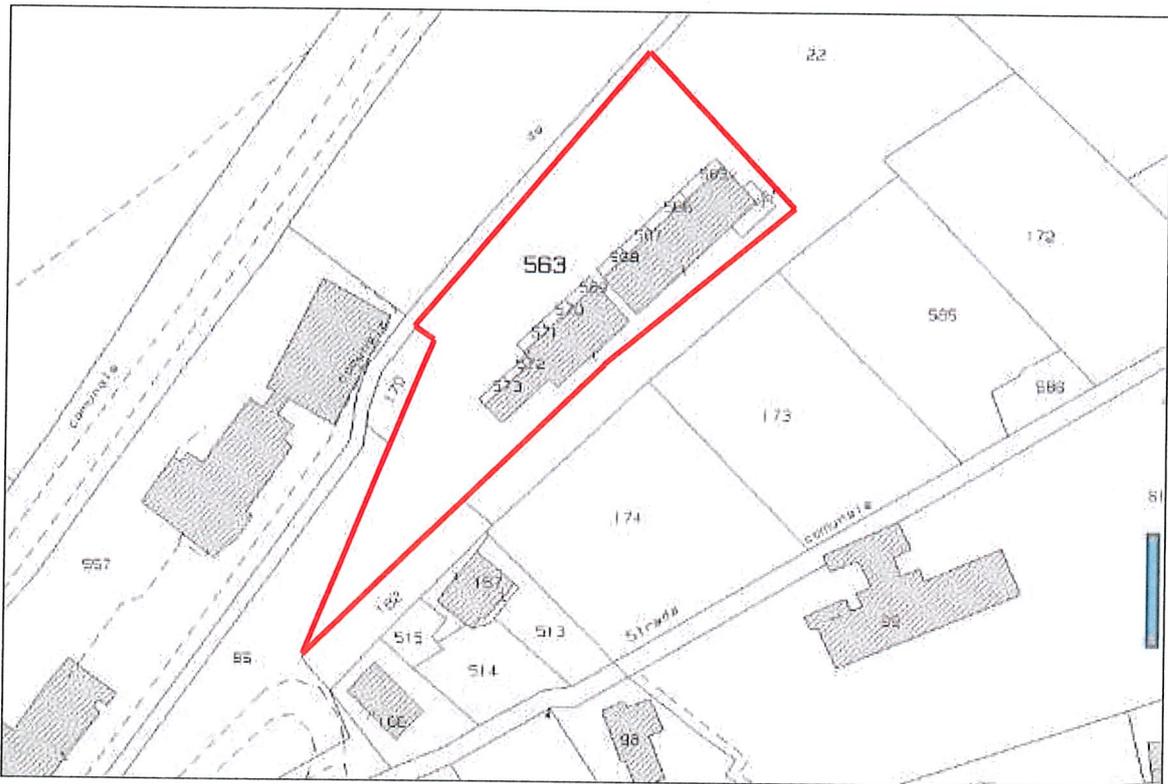


Elaborato planimetrico foglio 34 particella 563

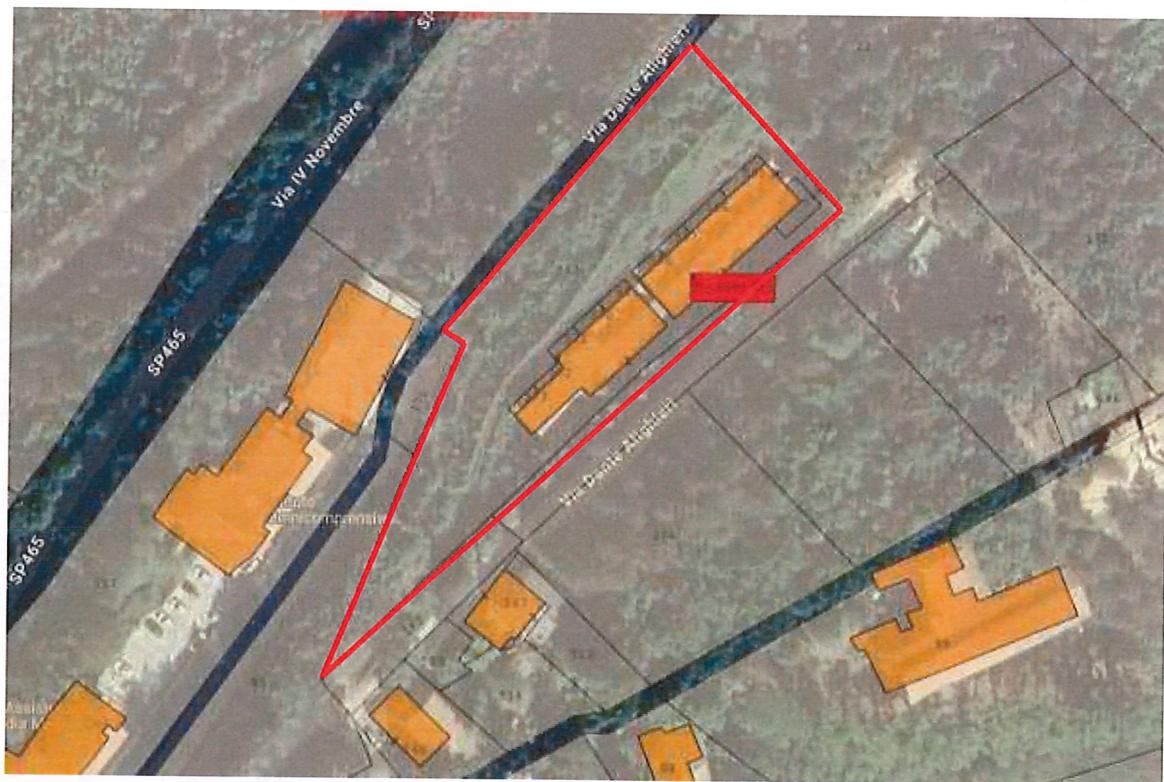


Vista dall'alto - delimitazione dell'area oggetto di perizia contenente gli immobili pignorati





Tipo mappale - stralcio foglio 34 individuazione delle particelle oggetto di pignoramento



Sovrapposizione della vista dall'altro con il mappale



RISPOSTE AI 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"*

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott.ssa [REDACTED]. Ma tale elaborato risulta mancante delle **visure catastali** aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento. Documenti fondamentali in quanto forniscono:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili presenti e passati;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

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

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue relativamente agli immobili pignorati:

- ✓ visure catastali **(allegato 02)**
- ✓ planimetrie catastali ed elaborato planimetrico **(allegati 03)**
- ✓ tipo mappale **(allegato 04)**
- ✓ precedenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Cerreto di Spoleto **(allegato 05)**

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.)”

PROVENIENZA VENTENNALE:

La particella oggi identificata come 563 deriva dalla particella 169. a [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerreto di Spoleto e identificato catastalmente al N.C.T. di detto Comune al foglio 34 particella 169, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] numero rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]) trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. (allegato 06)

[REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Cerreto di Spoleto identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 34 particella 169, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]) trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. (allegato 07)

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Cerreto di Spoleto identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 34 particella 169, è pervenuta per atto di compravendita trascritto il [REDACTED] - registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED], repertorio [REDACTED] del [REDACTED] da potere di [REDACTED]

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena codice fiscale 00884060526 domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3, contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. Capitale € [REDACTED], totale € 1[REDACTED] durata 30 anni, gravante su immobile censito al N.C.T. del Comune di Cerreto di Spoleto al foglio 34 particella 169.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] derivante da frazionamento in quota del [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]) numero di repertorio [REDACTED].

- appartamento p. S/1 con corte annessa, **folio 34, part. 563, sub. 4** (appart.) graffato alla particella 571 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);



- appartamento p. S/1 con corte annessa, **foglio 34, part. 563, sub. 5** (appart.) graffato alla particella 570 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1 con corte annessa, **foglio 34, part. 563, sub. 6** (appart.) graffato alla particella 569 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1 con corte annessa, **foglio 34, part. 563, sub. 7** (appart.) graffato alla particella 568 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1 con corte annessa, **foglio 34, part. 563, sub. 9** (appart.) graffato alla particella 566 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1 con corte annessa **foglio 34, part. 563, sub. 10** (appart.) graffato alla particella 565 (corte), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1, **foglio 34, part. 563, sub. 11** (appart.), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1, **foglio 34, part. 563, sub. 12** (appart.), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED]);
- appartamento p. S/1, **foglio 34, part. 563, sub. 14** (appart.) cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento P. S/1, **foglio 34, part. 563, sub. 15** (appart.), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale);
- appartamento p. S/1, **foglio 34, part. 563, sub. 19** (appart.), cat. A/3, montante € [REDACTED] (€ [REDACTED] capitale).”

ISCRIZIONE NN [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED], [REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED].

Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED], gravante su immobili in Cerreto di Spoleto:

- foglio 34 particella 563 sub. 2 graffata al foglio 34 particella 573;
- foglio 34 particella 563 sub. 3 graffata al foglio 34 particella 572;
- foglio 34 particella 563 sub. 4 graffata al foglio 34 particella 571;
- foglio 34 particella 563 sub. 5 graffata al foglio 34 particella 570;
- foglio 34 particella 563 sub. 6 graffata al foglio 34 particella 569;
- foglio 34 particella 563 sub. 7 graffata al foglio 34 particella 568;
- foglio 34 particella 563 sub. 9 graffata al foglio 34 particella 566;
- foglio 34 particella 563 sub. 10 graffata al foglio 34 particella 565;
- foglio 34 particella 563 sub. 20 graffata al foglio 34 particella 564;
- foglio 34 particella 563 sub. 11;
- foglio 34 particella 563 sub. 12;
- foglio 34 particella 563 sub. 13;



- foglio 34 particella 563 sub. 14;
- foglio 34 particella 563 sub. 15;
- foglio 34 particella 563 sub. 19.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **del** [REDACTED] **derivante da restrizione di beni**
del [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede [REDACTED] numero repertorio [REDACTED]

- foglio 34 particella 563 sub. 2 graffata al foglio 34 particella 573;
- foglio 34 particella 563 sub. 3 graffata al foglio 34 particella 572.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **del** [REDACTED] **derivante da restrizione di beni**
del [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede [REDACTED] numero repertorio [REDACTED]

- foglio 34 particella 563 sub. 20 graffata al foglio 34 particella 564.

ISCRIZIONE NN [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto
Ingiuntivo del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED]
a favore di [REDACTED], con sede ad [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario C/O avv. [REDACTED] via [REDACTED],
[REDACTED]), contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale
[REDACTED]

Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED]00, gravante su immobili in Cerreto di Spoleto:

- foglio 34 particella 563 sub. 4 graffata al foglio 34 particella 571;
- foglio 34 particella 563 sub. 5 graffata al foglio 34 particella 570;
- foglio 34 particella 563 sub. 6 graffata al foglio 34 particella 569;
- foglio 34 particella 563 sub. 7 graffata al foglio 34 particella 568;
- foglio 34 particella 563 sub. 9 graffata al foglio 34 particella 566;
- foglio 34 particella 563 sub. 10 graffata al foglio 34 particella 565;
- foglio 34 particella 563 sub. 11;
- foglio 34 particella 563 sub. 12;
- foglio 34 particella 563 sub. 13;
- foglio 34 particella 563 sub. 14;
- foglio 34 particella 563 sub. 15;
- foglio 34 particella 563 sub. 16;
- foglio 34 particella 563 sub. 17;
- foglio 34 particella 563 sub. 18;
- foglio 34 particella 563 sub. 19.

ISCRIZIONE NN [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Sentenza di
Condanna del [REDACTED] numero repertorio [REDACTED] emesso da Tribunale Ordinario di
[REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED] via [REDACTED]), contro
[REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]



Capitale € ██████████, totale € ██████████, gravante su immobili in Cerreto di Spoleto:

- foglio 34 particella 563 sub. 10;
- foglio 34 particella 563 sub. 2;
- foglio 34 particella 563 sub. 3;
- foglio 34 particella 563 sub. 4;
- foglio 34 particella 563 sub. 5;
- foglio 34 particella 563 sub. 6;
- foglio 34 particella 563 sub. 7;
- foglio 34 particella 563 sub. 9;
- foglio 34 particella 563 sub. 11;
- foglio 34 particella 563 sub. 12;
- foglio 34 particella 563 sub. 13;
- foglio 34 particella 563 sub. 14;
- foglio 34 particella 563 sub. 15;
- foglio 34 particella 563 sub. 16;
- foglio 34 particella 563 sub. 17;
- foglio 34 particella 563 sub. 18;
- foglio 34 particella 563 sub. 19;
- foglio 34 particella 563 sub. 20;

TRASCRIZIONE NN. ██████████ **del** ██████████ nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del ██████████ numero repertorio ██████████ emesso da Uff. Giud. Tribunale di ██████████ sede ██████████ a favore di ██████████ sede ██████████ codice fiscale ██████████ (richiedente: St. Leg. ██████████) contro ██████████ sede ██████████ (██████) codice fiscale ██████████.

Gravante su immobili in Cerreto di Spoleto:

- foglio 34 particella 563 sub. 4 graffata al foglio 34 particella 571;
- foglio 34 particella 563 sub. 5 graffata al foglio 34 particella 570;
- foglio 34 particella 563 sub. 6 graffata al foglio 34 particella 569;
- foglio 34 particella 563 sub. 7 graffata al foglio 34 particella 568;
- foglio 34 particella 563 sub. 9 graffata al foglio 34 particella 566;
- foglio 34 particella 563 sub. 10 graffata al foglio 34 particella 565;
- foglio 34 particella 563 sub. 11;
- foglio 34 particella 563 sub. 12;
- foglio 34 particella 563 sub. 14;
- foglio 34 particella 563 sub. 15;
- foglio 34 particella 563 sub. 19.



Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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.)"*

Gli immobili identificati in questa perizia come segue:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;



- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;

costituirebbero un condominio ma, allo stato di fatto, non lo sono e non possono esserlo in quanto:

- le unità immobiliari sono di un unico proprietario;
- non sono abitabili poiché i lavori non sono conclusi;
- non ci sono le condizioni di abitabilità né dal punto di vista reale né per quello amministrativo.

Quindi, per ogni lotto sopra descritto, non sono presenti né vincoli né oneri di natura condominiale; né tantomeno spese condominiali insolute.

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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"

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del [REDACTED] 2009 numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED] durata 30 anni, gravante su immobile censito al N.C.T. del Comune di Cerreto di Spoleto al foglio 34 particella 169.



- **ISCRIZIONE NN** [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED]010 emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED].
- **ISCRIZIONE NN** [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario C/O avv. [REDACTED]), contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED].
- **ISCRIZIONE NN** [REDACTED] **del** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Sentenza di Condanna del [REDACTED] numero repertorio [REDACTED] emesso da Tribunale Ordinario di [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. Capitale € [REDACTED], totale € [REDACTED].
- [REDACTED] **/07/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del [REDACTED] numero repertorio [REDACTED] emesso da Uff. Giud. Tribunale di [REDACTED] sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (richiedente: St. Leg. [REDACTED]), contro [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED].

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50%

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) *"descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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.)"*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e suddivise in lotti come segue:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;



- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;

facevano parte di un progetto di nuova lottizzazione di diciannove alloggi autorizzato con Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] dal Comune di Cerreto di Spoleto alla [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Cerreto di Spoleto in via Vittime del Terrorismo. Le unità immobiliari oggetto di questa perizia sono undici su diciannove totali, e si trovano tutte nello stesso stato, che è quello di essere: non abitabili; incompiute; in completo stato di abbandono da circa quindici anni. Per questo non si ritiene necessario e altresì poco utile dedicare un paragrafo per ogni lotto rischiando di ripetere, per ognuno, le medesime caratteristiche, essendo tutti nelle stesse condizioni. Anche di quelle unità che non fanno parte di questa perizia di stima. In particolare:

1. Gli **interventi strutturali** risultano conclusi sia in fondazione che in alzata. Sono stati realizzati i solai di piano e quelli di copertura. La parte amministrativa invece risulta mancante della seguente documentazione:
 - a. fine lavori e relazione a struttura ultimate che dovevano essere redatte dal Direttore;
 - b. il collaudo statico delle opere da parte del collaudatore nominato, congiuntamente a tutte le prove sui materiali da collaudare.

Quindi le unità immobiliari, allo stato attuale, risultano non collaudate strutturalmente. (si ricorda che il collaudo statico è documento necessario ai fini del rilascio dell'agibilità totale)
2. **Architettonicamente** il fabbricato è ultimato, sono state realizzate le tamponature esterne e le divisioni interne. Inoltre, dal punto di vista delle finiture, tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono complete di pavimenti, intonaci e tinteggiature. Lo stato di completo abbandono da circa quindici anni ha ammalorato tutte le tinteggiature e gli intonaci, sia interni che esterni, che sono totalmente da rifare. Risultano mancanti, in quasi tutte le abitazioni, gli infissi e le porte interne benché siano



stati montati i telai. In quelle poche unità in cui sono state montate le finestre e il portoncino di ingresso, sono invece da buttare perché completamente inutilizzabili.

3. Dal punto di vista **impiantistico**:

- a. è stata fatta la predisposizione dell'**impianto elettrico** con il passaggio dei fili all'interno dei corrugati ma risultano assenti: prese; interruttori; punti luce. Inoltre, si ritiene che la congruità di quanto realizzato circa quindici anni fa, debba essere oggetto di verifica per soddisfare i requisiti minimi di conformità attuali;
 - b. è presente la predisposizione dell'**impianto idraulico** ma risultano mancanti, o da rimuovere perché danneggiati e quindi inutilizzabili, i sanitari e i punti di adduzione dell'acqua potabile;
 - c. l'**impianto termico** è assente. Tutti gli appartamenti sono privi di caldaie e termoconvettori.
 - d. l'impianti di scarico di ogni abitazione non è stato collegato alla rete fognaria principale.
4. Tutte le parti comuni esterne sono da realizzare. Marciapiedi, parcheggi, illuminazione esterna, opere impiantistiche, ecc..

Attualmente il lotto è in completo stato di abbandono e questo ne provoca un continuo ed irrecuperabile degrado di tutte le sue parti in particolar modo delle finiture (intonaci e tinteggiature) che sono quelle più esposte alle intemperie. Inoltre, in alcune unità immobiliari al piano terra, sono stati riscontrati evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai solai di copertura che corrispondono alle terrazze degli immobili al piano primo. Le quali dovranno essere oggetto di indagine e di sicuro rifacimento almeno dell'impermeabilizzazione.



- 8) *"verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via"*

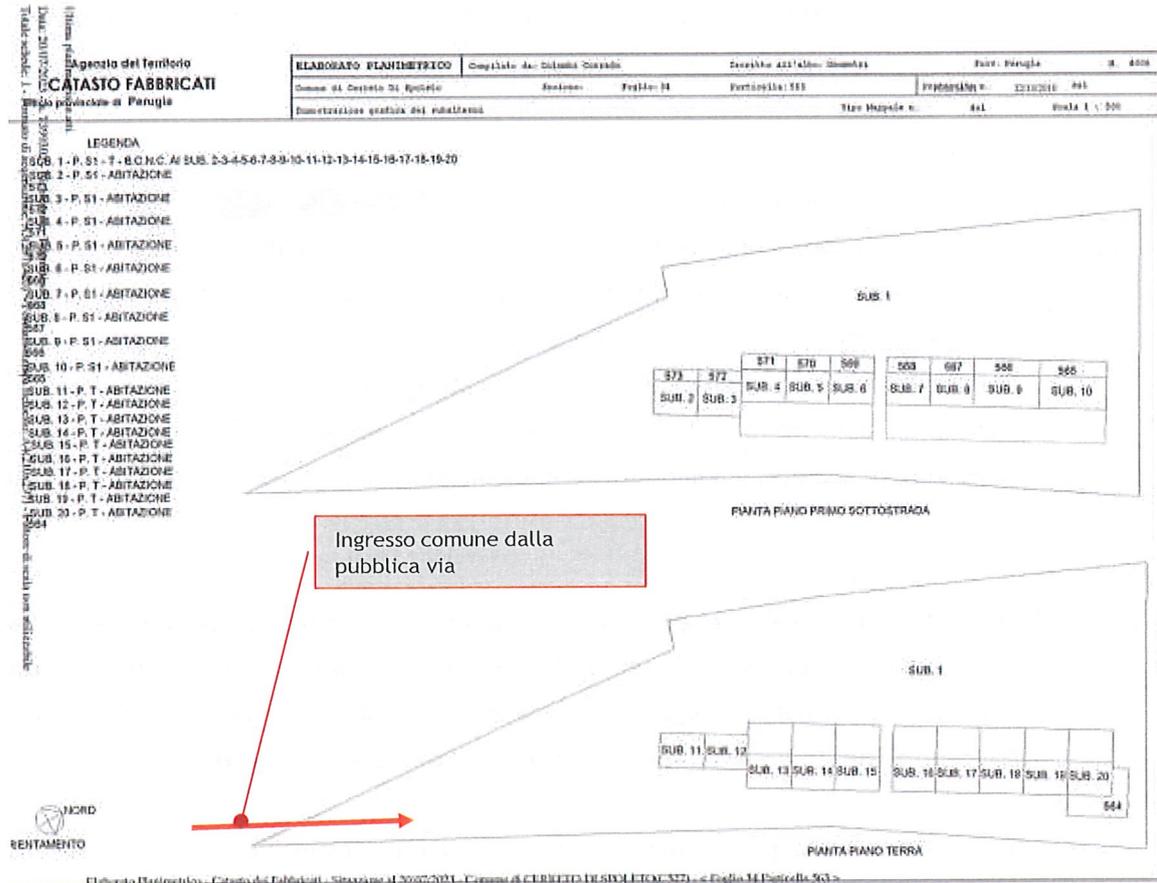
Gli immobili oggetto di pignoramento così identificati in questa perizia come:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;



- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;

risultano tutti accessibili dalla pubblica via attraversando la corte comune identificata catastalmente al foglio 34 particella 563 sub 1 come bene comune non censibile.



Stralcio elaborato planimetrico



- 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"*

Dall'atto di pignoramento redatto dall'avvocato [REDACTED], tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente descritti dal punto di vista catastale e regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da: visure catastali, elaborato planimetrico e tipo mappale allegati alla perizia.

Le indicazioni urbanistiche dei beni pignorati (indirizzo, numero civico, ecc.) non risultano precise. Nell'atto di pignoramento è indicata località Colle San Sebastiano nel Comune di Cerreto di Spoleto, ma in realtà gli immobili si trovano in via Vittime del Terrorismo.

- 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"*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente registrati come da visure allegate. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale.

- 11) *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica"*

Gli immobili così identificate in questa perizia come:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;



- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;

sono individuate nel Piano di Fabbricazione del Comune di Cerreto di Spoleto come zona “B” di saturazione, e sottozona “B2” con i seguenti parametri urbanistici:

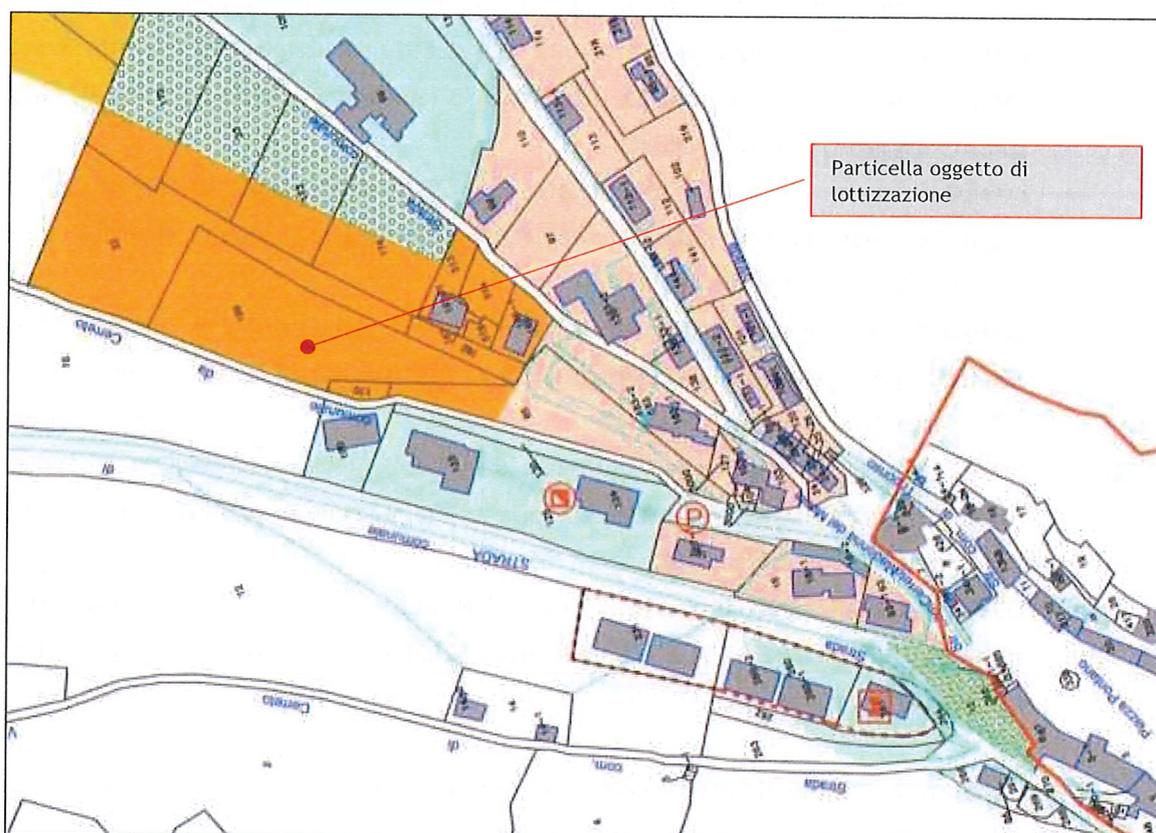
- Tipologia: Case uni e plurifamiliari isolate e a schiera per uno sviluppo massimo dei fronti di ml.30,00 (trenta);
- lf: 0,50 mc/mq;
- Distacco minimo dai confini: ml.5,00 (cinque). E' consentita la edificazione a filo dei confini laterali;



- Distacco minimo dalle strade: ml.5,00 (cinque). Per lotti interclusi tra edifici, per cui esista un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento (anche a confine con le strade);
- Distacco minimo dai fabbricati: ml.10,00 (dieci), ai sensi del D.M.2.4.68 art.9;
- Hmax: ml.7,50 (sette e cinquanta). (Sono esclusi i fabbricati esistenti aventi una altezza superiore a ml.7,50);
- Locali accessori: Sono ammessi locali accessori a completamento di edifici esistenti e di nuova realizzazione, nel rispetto degli indici predetti.

Tutte le aree non edificate saranno sistemate a verde con essenze locali. E' fatto divieto di abbattere piante di alto fusto che, in caso di naturale deperimento, dovranno essere sostituite al fine di mantenere inalterato l'attuale indice di piantumazione.

Non sono ammessi movimenti di terra se non quelli strettamente indispensabili alle rampe di accesso ed alle fondazioni degli edifici ed alla sistemazione della restante area.



stralcio tavola 3A - zonizzazione Cerreto

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Cerreto di Spoleto, si ritiene che la destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento siano conformi allo strumento urbanistico adottato.



- 12) ***"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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"***

La lottizzazione è stata autorizzata inizialmente con il Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED]. **(allegato 05)**

Successivamente è stata depositata una variante al suddetto permesso autorizzata con D.I.A. prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]. **(allegato 05)**

Non ci sono certificati di agibilità in quanto i lavori non sono completati e quindi manca tutta quella documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'agibilità delle parti comuni e delle singole unità immobiliari.

Inoltre, si riscontra la scadenza del Permesso di Costruire con cui è stato autorizzato l'intervento rilasciato nel 2008. La validità è di quattro anni e rinnovabile per due. Quindi sono più di dieci anni che la licenza edilizia è scaduta. Questo comporta l'impossibilità di completare l'intervento, previa richiesta di nuova autorizzazione rilasciata al Comune di Cerreto per completamento.

- 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 d'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"***

Gli immobili non sono abitabili e ad oggi risultano liberi.

- 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"

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], c.f. [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], di cui si allega visura camerale. **(allegato 8)**

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

Per quanto riportato al quesito precedente, non sussiste tale condizione.

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"

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 5** graffata alla particella 570 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 6** graffata alla particella 569 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 7** graffata alla particella 568 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 135,57;
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 9** graffata alla particella 566 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 10** graffata alla particella 565 (corte esclusiva) categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 54m², rendita € 189,80;



- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 11** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 12** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 14** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 10:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 15** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46;
- **LOTTO 11:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Spoleto al **foglio 34 particella 563 sub. 19** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 37m², rendita € 108,46.

I lotti così come contraddistinti in questa perizia di stima, si trovano tutti nelle stesse condizioni da punto di vista impiantistico. In particolare:

IMPIANTO ELETTRICO:

E' sotto traccia partire dal quadro elettrico che non è stato montato. Sono stati passati i fili conduttori all'interno delle canaline. Le prese e gli interruttori non sono stati montati, rimangono a vista i fili conduttori. Si ritiene che l'impianto così come è stato realizzato quindici anni fa, non rispetti le norme vigenti e quindi non conforme. Allo stato attuale si riscontra quindi un impianto elettrico incompleto e non conforme. L'impianto elettrico non è stato collegato alla rete elettrica mancando ancora tutti gli interventi necessari.

IMPIANTO TERMICO:

Assente

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico è stato realizzato all'interno di ogni unità con il passaggio delle tubazioni di adduzione dell'acqua sia nei bagni che nelle cucine. A causa del degrado e dell'abbandono i terminali esterni risultano corrose e difficilmente utilizzabili. L'impianto non è stato collegato alla rete idrica principale perché gli interventi necessari non sono stati ancora eseguiti.

IMPIANTO DI SCARICO



L'impianto di scarico delle acque nere e grigie è stato realizzato per ogni singolo appartamento. Rimangono da fare tutti i collegamenti alla pubblica fognatura.

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. 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"

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e suddivise in lotti in questa perizia, si ritiene non siano stimabili singolarmente. Benché risultino indipendenti e tutte accessibili dalla pubblica via, ci sono due fattori che non li rendono valutabili sul mercato singolarmente ma bensì in un unico blocco:

- I. tutte le unità immobiliari necessitano non solo di interventi di completamento ma anche di recupero dello stato attuale a causa delle condizioni di degrado in cui versano a causa dell'abbandono. Il costo dei lavori di completamento e di ristrutturazione è ben superiore al valore di mercato degli immobili per così come sono allo stato attuale;
- II. acquistare una singola unità immobiliare comporterebbe la necessità, per renderla abitabile, non solo di completare gli interventi come si è detto al punto precedente, ma di realizzare anche tutte quelle opere di urbanizzazione interne al lotto necessarie ad ottenere immobili vendibili e abitabili. Interventi la cui consistenza economica è molto maggiore del valore di ogni singolo lotto.

Sommando, per ogni immobile, i costi di recupero dell'esistente e di completamento, si ha un valore che supera quello di mercato.

Per quanto sopra si ritiene che le unità immobiliari così come suddivise in lotti in questa perizia, non siano vendibili singolarmente ma come unico lotto che indicheremo come **LOTTO A** di questa perizia



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 anni 28 – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive"

Dall'analisi dello stato attuale, ai fini della stima, è necessario tener conto che:

- le unità immobiliari hanno necessità di interventi di recupero a causa di uno stato di degrado e abbandono che ha ammalorato gli immobili sia internamente che esternamente;
- è necessario completare tutti gli interventi sia sulle parti private, sia sulle parti comuni per rendere gli immobili abitabili e quindi commercialmente vendibili;
- considerando una singola unità immobiliare, la somma dei costi di recupero e completamento delle parti private e di quelle comuni (che in questo caso andrebbero a carico della singola unità e basta), superano il valore di mercato dell'immobile stesso allo stato attuale;
- le autorizzazioni urbanistiche sono scadute e quindi è necessario ripresentare una nuova richiesta per poter procedere al completamento dell'intervento;
- l'abitabilità della singola unità immobiliare è possibile solo dopo aver avuto l'agibilità delle parti comuni e quindi solo dopo aver provveduto a completare tutte le opere impiantistiche e di sistemazione esterna.

Questi aspetti comportano la determinazione di uno studio di stima non per singola unità ma per l'intera lottizzazione costituita da tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra la stima non sarà per singola unità immobiliare ma per l'intero blocco costituito dalle undici unità suddivisi in lotti come segue:

- **LOTTO 1: foglio 34 particella 563 sub. 4** graffata alla particella 571 (corte esclusiva)
 - superficie abitazione 36,70 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 15,00 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 38,20 mq



- **LOTTO 2: foglio 34 particella 563 sub. 5**
 - superficie abitazione 36,70 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 15,00 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 38.20 mq

- **LOTTO 3: foglio 34 particella 563 sub. 6**
 - superficie abitazione 36,70 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 15,00 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 38.20 mq

- **LOTTO 4: foglio 34 particella 563 sub. 7**
 - superficie abitazione 36,70 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 15,00 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 38.20 mq

- **LOTTO 5: foglio 34 particella 563 sub. 9**
 - superficie abitazione 53,80 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 22,80 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 56,08 mq

- **LOTTO 6: foglio 34 particella 563 sub. 10**
 - superficie abitazione 53,80 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie corte esclusiva 23,13 mq al 10% del valore commerciale

TOTALE 56,11 mq

- **LOTTO 7: foglio 34 particella 563 sub. 11**
 - superficie abitazione 36,90 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie terrazza 7,60 mq al 35% del valore commerciale

TOTALE 39,56 mq

- **LOTTO 8: foglio 34 particella 563 sub. 12**
 - superficie abitazione 36,90 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie terrazza 7,60 mq al 35% del valore commerciale

TOTALE 39,56 mq

- **LOTTO 9: foglio 34 particella 563 sub. 14**
 - superficie abitazione 36,60 mq al 100% del valore commerciale
 - superficie terrazza 33,70 mq al 35% del valore commerciale



TOTALE 48.40 mq

- **LOTTO 10: foglio 34 particella 563 sub. 15**

- superficie abitazione 36,60 mq al 100% del valore commerciale
- superficie terrazza 33,70 mq al 35% del valore commerciale

TOTALE 48.40 mq

- **LOTTO 11: foglio 34 particella 563 sub. 19**

- superficie abitazione 36,60 mq al 100% del valore commerciale
- superficie terrazza 33,70 mq al 35% del valore commerciale

TOTALE 48.40 mq

TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA E' PARI A 489,31 MQ

La stima tiene in considerazione due aspetti:

- I. Il costo al metro quadro necessario per i lavori di recupero e di completamento comprensivi degli interventi sulle parti comuni;
- II. Il valore di mercato al metro quadro.

Considerando una superficie commerciale pari a **489,31 mq** che riguarda la somma delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, avremo che:

- 1) il **costo di ristrutturazione e completamento** stimato è di € 790,00/mq, considerando l'intera superficie commerciale totale avremo:

$$\text{€ } 790,00/\text{mq} \times 489,31 \text{ mq} = \text{€ } 386.554,90$$

(stima dei costi necessari per i lavori di ristrutturazione e di completamento)

- 2) il **valore di mercato** stimato prendendo in considerazione i valori applicati è di:

$$\text{€ } 950,00/\text{mq} \times 489,31 \text{ mq} = \text{€ } 464.844,50$$

Il valore di stima del **LOTTO A** è ottenuto sottraendo al valore di mercato il costo di ristrutturazione e completamento, quindi: **€ 464.844,50 – € 386.554,90 = € 78.289,60**

valore di stima LOTTO A € 78.289,60 + oneri

(settantottomiladuecentoottantanove/60)



19) "se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 congruaggi 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 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"

Non sussiste tale condizione, le unità immobiliari risultano pignorate nella loro interezza.

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;

Non sussiste tale condizione.

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

Dalle verifiche urbanistiche e catastali, gli immobili non risultano abusivi. Gli interventi eseguiti sugli immobili pignorati sono stati supportati dal rilascio di licenze edilizie da parte degli uffici preposti. La scadenza del Permesso di Costruire impone, per gli interventi di completamento, un nuovo permesso.

L'illegittimità nell'esecuzione di opere e interventi edilizi con un permesso di costruire decaduto costituisce un abuso edilizio soggetto a sanzioni penali, in quanto rappresenta l'esecuzione di interventi senza il titolo abilitativo necessario. Ciò si verifica nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori entro i termini previsti;
- proseguimento e completamento delle opere oltre la scadenza del termine di fine lavori.



Il testo unico edilizia dispone che il permesso di costruire giunto a scadenza “*decade di diritto per la parte non eseguita*”: non c’è bisogno, quindi, di un provvedimento espresso del Comune e nemmeno di una pronuncia del giudice. Inoltre, stabilisce che l’autorizzazione a costruire decade con l’entrata in vigore di nuove disposizioni urbanistiche contrastanti, a meno che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Questa disposizione si applica in caso di adozione di nuovi piani regolatori, introducendo regole, prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi diversi.

Il Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 21 marzo 2024

dott. ing. federico berti piras



D. Documentazione Fotografica



