

INDICE

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

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 29 Gennaio 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°130/2023 di R.G.E. la sottoscritta geom. Fabiana VIRGILI, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia col numero 4441 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da Banca Credito Cooperativo di Roma Società Coop. a r.l. (*Creditore procedente*) contro [REDACTED] (*Debitore/esecutato*)", per i beni immobili ubicati nel Comune di Spoleto (Provincia di Perugia), Frazione Valle San Martino n°20.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 13 febbraio 2024, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 14/05/2024 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 29/05/2024 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

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

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

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 22 Novembre 2023 a firma del dr. Federico COLLETTI, Notaio in Maglie.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

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

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

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

1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 09/05/2008 al n. r.g. n°2456 e r.p. n°574, capitale di € 127'000,00, ipoteca di € 254'000,00.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa a r.l., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Via Sardegna n°129 Roma), per la proprietà di 1/1.

Contro: [redacted] nata a [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] e [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione [redacted] in Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 6, magazzino [redacted] t. [redacted] catastale 35 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione Valle San Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 7, graffato con particella 303 sub 3, abitazione cat. A/4, sup. catastale 143 mq..

2. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 09/05/2008 al n. r.g. n°2457 e r.p. n°575, capitale di € 28'000,00, ipoteca di € 56'000,00.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa a r.l., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Via Sardegna n°129 Roma), per la proprietà di 1/1.

Contro: [redacted] nata a [redacted] [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] e [redacted] nato a [redacted] [redacted] 0 c.f. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione Valle San Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 6, magazzino cat. C/2, sup.

catastale 35 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione Valle San Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 7, graffato con particella 303 sub 3, abitazione cat. A/4, sup. catastale 143 mq..

3. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 20/11/2023 al n. r.g. n°5433 e r.p. n°4182.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa a r.l., con sede in Roma (domicilio ipotecario elettoc/o Avv. Loreto Antonello Chiola Via Luigi Settembrini n°30 Roma), per la proprietà di 1/1.

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione Valle San Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 6, magazzino cat. C/2, sup. catastale 35 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Spoleto, Frazione Valle San Martino n°20 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 302 sub 7, graffato con particella 303 sub 3, abitazione cat. A/4, sup. catastale 143 mq..

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

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non sono stati riscontrati vincoli.

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

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

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

1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 09/05/2008 al n. r.g. n°2456 e r.p. n°574, capitale di € 127'000,00, ipoteca di € 254'000,00.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

2. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 09/05/2008 al n. r.g. n°2457 e r.p. n°575, capitale di € 28'000,00, ipoteca di € 56'000,00.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

3. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 20/11/2023 al n. r.g. n°5433 e r.p. n°4182.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 29/08/2024 non mostra delle variazioni rispetto ai dati inseriti al punto 3 (Ispezione Ipotecaria Allegato n°5).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad

€ 786,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Spoletto	Valle San Martino	20			

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di SPOLETO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
301	302	6	C/2	1 [^]	35 mq.	Totale: 35 mq	€ 45,19
301	302	7	A/4	3 [^]	5,5 vani	Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte: 143 mq	€ 255,65

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Spoleto (PG), Foglio 301 part. 302 sub 6-7 hanno avuto la seguente storia:

- **Variazione Catastale del 30/11/1990** in atti dal 28/08/1998 ampliamento variazione destinazione prot.29632/1990 con intestazione alla sig.r ██████████ ;
- **Denuncia di Successione:** trascritta a Spoleto volume 375 n.14 registrato in data 24/01/1992 trascrizione n.981.1/1993 in atti dal 28/08/1998;
- **Frazionamento del 10/12/2003:** frazionamento per trasferimento diritti pratica n.

PG0374843;

- **Atto di divisione:** trascritto a Spoleto n.279.1/2004, autenticato dal dott. Fulvio SBROLLI, Notaio in Terni, in data 29/12/2023.
- **Atto di compravendita:** trascritto a Spoleto il 09/05/2008, rep. n°4700 nota presentata con modello unico n°1542.1/2008 autenticato dal dott. Romolo RUMMO, Notaio in Roma, in data 30/04/2008.

7.4 Caratteristiche Generali dei beni



La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata ai beni immobili, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Spoleto (Allegato n°3), ed un rilievo fotografico (Allegato n°4) e metrico dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentato da una porzione di edificio cielo terra situata all'interno del borgo della Frazione di Valle San Martino n°20, qui sotto dettagliati:

- Abitazione cielo terra, situata al piano I° sotto strada e terra Frazione Valle San Martino n°20;
- Magazzino situato al piano II° sotto strada di un edificio residenziale Frazione Valle San Martino.

Per quanto riguarda l'immobile, le strutture verticali sono formate murature in pietra a faccia vista per la parte esterna ed intonacate per la parte interna, solai in latero-cemento, tamponature interne in blocchi forati.

Sia la porzione residenziale che il magazzino oggetto del pignoramento sono in buono

stato in quanto nei primi anni '90 hanno subito una ristrutturazione importante (All. n°4 dalla foto n°1 alla n°18).

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio i beni immobiliari interessati dal pignoramento:

7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

U. I. con destinazione catastale "abitativa" in Fraz. Valle San Martino n°20 Comune di Spoleto (part. 302 sub 7 graffata con part. 303 sub 3)

Il corpo dell'edificio è una porzione del borgo storico della Frazione di Valle San Martino, posta su tre livelli (All. n°4 foto n°2-3-4).

La porzione residenziale è composta da quattro vani principali, sala pranzo-soggiorno con angolo cottura adiacente, bagno al piano ammezzato, due camere da letto, bagno a servizio della zona notte, una scala interna di collegamento fra i vari livelli, vano tecnico, ripostiglio e soffitta il cui accesso avviene tramite una piccola apertura esterna (All. n°4 dalla n°6 alla n°28).

La superficie netta abitabile è di 94,19 mq..

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di varie forme e colori a seconda delle stanze, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle monocottura, di varia forma e colorazione (All. n°4 Foto dalla n°6 alla n°16).

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, così come le porte interne, il portone di ingresso è in legno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni in alluminio, la caldaia è installata nel vano tecnico, posto di fronte alla porta di ingresso (All. n°4 Foto n°6-15).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria (All. n°4 Foto n°10-13).

Gli impianti non sono funzionanti, in quanto la casa risulta non abitata e le utenze non sono attive.

Lo stato generale dell'unità risulta in buono stato di conservazione, come si può vedere dalla relazione fotografica (All. n°4).

Magazzino sito al Piano II° sotto strada di un fabbricato in Frazione Valle San Martino snc Comune di Spoleto (part. 302 sub 6)

Il locale è situato al piano secondo sotto strada di un edificio residenziale confinante con la porzione abitativa sopra descritta, l'accesso avviene tramite il piccolo cortiletto comune con l'altro fabbricato.

La superficie è di 36,50 mq., il pavimento è in piastrelle di cotto, le pareti risultano tinteggiate.

La porta di ingresso è in legno con doppio infisso in vetro camera. E' presente l'impianto elettrico (**All. n°4** Foto n°29-30-31-32).

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

Ingr./Scala	Piano I° sott.-Terra (Foto n°15-16-17-20) mq. 6,50	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Ripostiglio	Piano I° sott. (Foto n°6-7) mq. 5,80	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Termico-Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Pranzo	Piano I° sott. (Foto n°9-10) mq. 14,35	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Pluriuso	Piano I° sott. (Foto n°11-12) mq. 16,13	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono

Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Cucina	Piano I° sott. (Foto n°13-14) mq. 6,10	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Gas, Termico-Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Bagno	Piano Terra (Foto n°18-19) mq. 6,25	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camera letto 1	Piano Terra (Foto n°24-25) mq. 14,85	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camera letto 2	Piano Primo (Foto n°26-27) mq. 13,84	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Bagno	Piano Primo (Foto n°22-23) mq. 6,12	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Non Funzionante
Infissi	In legno	Buono

7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm;
- **35%** terrazzi, logge e portici;

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

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

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

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

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Le particelle 302-303 ricadono, secondo il P.R.G. vigente in Zona "A" Macroaree della conservazione.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Spoleto in data 03/06/2024 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che le due porzioni sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi **All. n°3**):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n°10482/1991	18/11/1991	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso parziale di un fabbricato di civile abitazione in loc. Valle San Martino
2	D.I.A. n°3933/2005	31/01/2005	Sostituzione solaio interpiano (magazzino) loc. Valle San Martino, rilasciato a Piervisani Rino

11.2 RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spoleto.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Il caso non si presenta per il bene oggetto della presente relazione di stima.

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 11.3).

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

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

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno per quanto riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento.

I signori sopra generalizzati hanno acquisito i beni immobiliari in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Atto di Compravendita del 30/04/2008 a rogito dr. Romolo RUMMO, – **trascritto a Spoleto in data 09/05/2008 al n.1541.**

Contro: [REDACTED]

a **Favore:** [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via Lisbona n°11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 1, autorimessa cat. A/7, 7 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via Lisbona n°11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 2, abitazione cat. C/6, sup. catastale 35,00 mq..

2. Atto di compravendita del 30/09/2002 a rogito dr.ssa Maria Luigia FINO di Foligno (PG), rep. 209658/10841 – **trascritto a Perugia in data 09/10/2002 al n.25113/17105.**

Contro: [REDACTED]

a Favore: [REDACTED]

Immobili: terreno sul quale insistono gli immobili in Foligno distinto al Catasto ex particella 617.

3. Atto di compravendita del 18/02/1998 a rogito dr. Luigi NAPOLITANO di Foligno, rep. 15704 – **trascritto a Perugia in data 19/02/1998 al n.3256/2458.**

Contro: [REDACTED]

[REDACTED].

a Favore [REDACTED]

Immobili: terreno sul quale insistono gli immobili in Foligno come sopra descritti.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: a fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Spoleto (PG), l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 04/09/2024 (vedi **All. 7**), che sia il sig. [REDACTED] che la sig.ra [REDACTED] risultano entrambi di stato libero.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti

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

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

Le caratteristiche del bene pignorato non offre la possibilità di un frazionamento in lotti. Per cui la sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile ed economicamente conveniente formare più lotti di vendita; dunque, verrà individuato un unico lotto di vendita.

17)- Stima dei lotti

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

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

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico del bene viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

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

Per quanto riguarda il bene, in considerazione della zona e delle caratteristiche facenti parte dello stabile e le sue buone condizioni, il valore che si applicherà sarà pari ad €/mq. 840,00.

Si specifica inoltre che nel valore è compreso anche la quota di proprietà esclusiva della piccola corte antistante il compendio.

17.1 Determinazione del valore unitario

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

- immobile valore unitario al mq. è: **€/mq 840,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
303 SUB. 3	PORZIONE ABITATIVA	103,61	100%	103,61	€ 840,00
302 SUB. 6	MAGAZZINO	40,15	50%	20,08	€ 840,00
	TOTALE MQ	143,76	PONDERATA	123,68	€ 103 894,56

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 5'194,73, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

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

€ 98'699,83

(diconsì euronovantottomilaseicentonovantanove/83)

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

– Costo per la cancellazione delle formalità = € 786,00

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

Il caso non interessa la presente perizia.

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

Il caso non interessa la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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

1. Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;
2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica;

3. *Documentazione Comune di Spoleto;*
4. *Relazione Fotografica;*
5. *Certificato Ispezione Ipotecaria;*
6. *Bando di vendita;*
7. *Certificato Stato Libero.*

La presente relazione di stima è costituita da 16 pagine e 7 allegati.

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

Spoleto li, 04 Settembre 2024

L'ESPERTO
Geom. Fabiana VIRGILI