Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC:
marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 113/2019

Esecuzione promossa da :

[redacted]

Contro

[redacted]

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PERIZIA TECNICA

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. Marco Scatolini

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC: marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

Sommario generale

Quesito	Pag. 3
Operazioni peritali	Pag. 6
LOTTO A: Beni posti nel Comune di Gualdo Cattaneo – Loc. Collesecco, Via San Silvestro n. 18	Pag. 7
Capitolo 1: **VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.**	Pag. 7
Capitolo 2: **ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI**	Pag. 7
Capitolo 3: **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI** 3.1 Iscrizioni 3.2. Trascrizioni	Pag. 7
Capitolo 4: **VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**	Pag. 8
Capitolo 5: **ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI**	Pag. 9
Capitolo 6: **FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**	Pag. 9
Capitolo 7: **DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI** 7.1 Calcolo delle superfici 7.2 Caratteristiche estrinseche 7.3 Esposizione e manutenzione 7.4 Caratteristiche generali del fabbricato e interne delle unità immobiliari	Pag. 9
Capitolo 8: **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**	Pag. 13
Capitolo 9: **SITUAZIONE CATASTALE**	Pag. 13
Capitolo 10: **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**	Pag. 14
Capitolo 11: **ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA E ILLUSTRAZIONE DIFFORMITA' E COSTI**	Pag. 14
Capitolo 12: **STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'**	Pag. 15
Capitolo 13: **CERTIFICATO DI RESIDENZA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA**	Pag. 16
Capitolo 14: **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**	Pag. 16
Capitolo 15: **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**	Pag. 16
Capitolo 16: **EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI**	Pag. 16
Capitolo 17: **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** 17.1 Criteri di stima 17.2 Misurazioni delle consistenze 17.3 Fonti di informazione	Pag. 17

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC: marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima 17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima	
Capitolo 18: **IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA**	Pag. 19
Capitolo 19: **PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO**	Pag. 20
Capitolo 20: **IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE**	Pag. 20
Capitolo 21: **ALLEGATI**	Pag. 20

Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Simone Salcerini,

Con proprio provvedimento del 31 ottobre 2019 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con invito a comparire all'udienza del 23 gennaio 2020 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento di rito, e veniva incaricato allo svolgimento di una perizia di stima per la pratica di cui al R.G.E n. 113/2019, promossa da [redacted] contro [redacted] ricevendo il seguente

QUESITO

1. l'esperto verifichi, 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);

2. l'esperto provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati 1) Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3. l'esperto predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi : i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4. l'esperto accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c);

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

6. l'esperto 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;

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

7. l'esperto, descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne, superificie commerciale 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. l'esperto 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;

9. l'esperto 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;

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

11. l'esperto indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12. l'esperto 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, o 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;

13. l'esperto 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 degli immobili pignorati (nel caso 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;

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

14. l'esperto, 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);

15. l'esperto 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;

16. l'esperto dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita del valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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;

17. l'esperto determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra mercato libero e vendite coattive;

18. l'esperto dica se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso dovrò verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente:
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19. l'esperto 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;

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

****

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC:
marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha provveduto, dopo opportune ricerche presso la Conservatoria RR.II. di Spoleto, alla verifica sommaria della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sul lotto oggetto di esecuzione, e ha acquisito in Catasto le planimetrie catastali ivi presenti del bene pignorato, con acquisizione degli elaborati planimetrici presenti del fabbricato.

Successivamente comunicava alla parte esecutata di voler procedere al necessario sopralluogo, ed il sottoscritto CTU accedeva ai luoghi in data 04 marzo 2020 ed espletava le necessarie operazioni, rilevando l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e acquisendo giusta documentazione fotografica, oltre ad acquisire dalla parte, il titolo di provenienza. Al sopralluogo era presente il Sig. [redacted], padre della parte esecutata (Sig. [redacted]) che attualmente vi risiede a titolo gratuito.

A seguito poi dell'emergenza Coronavirus, e del rinvio di udienza disposto dal Giudice delle Esecuzioni, Dott Salcerini, la perizia è stata temporaneamente sospesa.

Successivamente presso l'ufficio urbanistica di Gualdo Cattaneo, previa richiesta a mezzo Pec, veniva effettuato l'accesso agli atti sull'immobile oggetto di esecuzione, presso gli uffici del settore Urbanistica, e successivamente si ritiravano le copie necessarie.

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Gualdo Cattaneo, non era disponibile nè il certificato di residenza, nè il certificato di stato libero/matrimonio della parte esecutata, ma da informazioni con il padre della parte esecutata al sopralluogo, si veniva a conoscenza che l'immobile è [redacted] (padre della parte esecutata), e che il [redacted] (parte esecutata) [redacted] e si trova in stato libero.

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto è stata poi effettuata una visura ipotecaria di aggiornamento a nome della parte esecutata e a nome del Sig [redacted] (proprietario dal 1999 al 2015).

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC:
marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

Beni posti nel Comune di Gualdo Cattaneo

Loc. Collesecco, Via San Silvestro n. 18

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la corretta documentazione presente nel fascicolo e sulla scorta della certificazione notarile ha eseguito presso la Conservatoria dei RR II di Spoleto una verifica della stessa, sui beni oggetto di esecuzione (*Allegati 7.1-7.2-7.3 - Visura ipotecaria aggiornata con certificazione notarile).*

2. ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i titoli non depositati nel fascicolo.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, ha effettuato le visure catastali aggiornate (*Allegato 1 - Visura catastale storica dell'abitazione)*, le planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 3.1 – Planimetrie catastali e 3.2 Elaborato planimetrico con elenco subalterni*), l'estratto di mappa catastale della zona (*Allegato 2 – Estratto di mappa catastale Fg. 50 p.lla 46*).

Presso il settore urbanistica del Comune di Gualdo Cattaneo, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi dell'unità immobiliare (*Allegati 8.1-8.2-8.3-8.4-8.5 – Documentazione urbanistica*).

Ha quindi acquisito direttamente dalla parte, l'atto di provenienza con cui la parte esecutata è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 5 – Atto di provenienza notaio Buini Federica Rep. 979 del 28.09.2015*).

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto ((Allegati 7.1-7.2-7.3- Visure ipotecarie aggiornate a nome di [redacted] e [redacted] con certificazione notarile) si predispone l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relativa all'unità immobiliare del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

3.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria (Mutuo): Registro generale 4041 Registro particolare 431 del 28/10/2014 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di "UNICREDIT S.P.A" con sede in Roma per un importo di € 83.953,22 in garanzia di capitale di € 125.931,00 in virtù di atto notarile pubblico Notaio Buini Federica del 22/10/2014 Rep. 337/233.
Il gravame si riferisce, tra l'altro, alla quota di 1/1 sulla proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia; all'epoca del mutuo il debitore ipotecario era [redacted] nato a [redacted] cod. fisc.: [redacted] mentre il debitore non datore di ipoteca era [redacted] nata a [redacted]

3.2 Trascrizioni:

Atto acquisto (donazione) a favore di [redacted]: Atto notarile pubblico di "Donazione accettata" stipulato dal Notaio Buini Federica il 28/09/2015 Rep 979/749, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 2977 e Registro Generale n. 3772 avvenuta il 15/10/2015 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, con cui il Signor [redacted] (donante) nato a [redacted], donava al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], oltre a dei terreni e un altro fabbricato a destinazione garage, l'unità immobiliare oggetto di perizia, distinta al Catasto fabbricati di Gualdo Cattaneo al Foglio 50 particella 46 sub 6. (*Allegato 5 – Atto di provenienza notaio Buini Federica Rep. 979/749 del 28.09.2015*).

Verbale di pignoramento immobili: Trascritto al Registro generale al n. 4083 e al Registro particolare n. 3151 il 17/10/2019 a favore di "Unicredit S.p.a" con sede in Milano, codice fiscale 00348170101 contro il Signor [redacted], nat[redacted] fisc. [redacted] gravante sulla quota di 1/1 del fabbricato in Gualdo Cattaneo al Foglio 50 particella 46 sub 6.

4. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Sig. [redacted] padre della parte esecutata, è stato accertato che i locali oggetto di esecuzione sono usufruiti dallo stesso in maniera esclusiva.

Da informazioni rinvenute in luogo, non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale, né si sono rilevate spese insolute.

Da segnalare che il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso immobiliare composto da 4 unità immobiliari, 3 a destinazione abitativa e 1 a destinazione garage. Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico parziale rilevato (*Allegato 3.2 – Elaborato Planimetrico con elenco subalterni*) si evince che dalla corte d'ingresso si accede ad altra unità immobiliare sita al piano terra (*Allegato n.6 – Documentazione fotografica foto n.2: Porta a sinistra dell'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione*) distinta al sub 7, di proprietà del Sig. [redacted] nato a [redacted], e nella parte adiacente retrostante ad altra unità immobiliare posta su due livelli di cui al sub 3, di proprietà della [redacted], nata a [redacted] E' inoltre presente un locale ad uso garage di cui al sub 5, di proprietà dei signori [redacted].

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI

Sui beni oggetto di esecuzioni non risultano esserci diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Atti di asservimento urbanistico

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nel Comune di Gualdo Cattaneo, in Loc. Collesecco, in Via San Silvestro al Civico 18. Si tratta di un'unità immobiliare, un'abitazione con ingresso al piano terra da corte comune, che si sviluppa su tre livelli, facente parte di un complesso immobiliare, composto da n.3 unità abitative e da un locale ad uso garage, realizzato con struttura in muratura di pietra e di tufo.

Nella documentazione fotografica allegata è visibile l'accesso all'unità abitativa e l'occupazione della stessa all'interno del complesso immobiliare con vista dell'area di corte comune di accesso (*Allegato n.6 – Documentazione Fotografica Foto dalla n. 1 alla n. 5).*

Descrizione unità abitativa (piano terra-primo-secondo): Come si evince dalle planimetrie rilevate (*Allegato 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma*) e dalla documentazione fotografica (*Allegato n.6 – Documentazione fotografica foto dalla n. 6 alla n. 24*), l'unità abitativa si sviluppa su tre livelli, collegati da una scala interna. Al piano terra si sviluppa la zona ingresso, un piccolo vano che dà accesso ad una scala interna a cui è possibile accedere al piano primo.

Il piano primo è composto da una zona d'ingresso a cui si arriva percorrendo la scala suddetta, che dà accesso sulla sinistra ad un vano uso cucina, e sulla destra al resto del piano ovvero ad un vano uso sala, ad un bagno e a due camere. La cucina e la sala hanno un accesso al terrazzo esterno che le collega tra loro.

Dal terrazzo infine, tramite un'altra scala esterna si accede al piano secondo, a dei locali ad uso soffitta.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48485138 7d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC:
marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

7.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna, con l'ausilio delle planimetrie rilevate (*Allegato 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma*)

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 17.4.

A) Piano Terra – ABITAZIONE - Superficie lorda Mq. 2,00 (h media 2,70)					
Vano destinazione	**Sup.lorda**	**Sup.netta**	**altezza media**	**parametro**	**Sup.parametrata**
1 - Ingresso	2,00 mq	1,20	2,70	1	2,00 mq
Totale superficie complessiva abitazione e PIANO TERRA PARAMETRATA = 2,00 mq					

A) Piano Primo – ABITAZIONE - Superficie lorda Mq. 94,80*-escluso terrazzo- (h media 2,80)					
Vano destinazione	**Sup.lorda**	**Sup.netta**	**altezza media**	**parametro**	**Sup.parametrata**
2 - Vano scala	4,55	3.85	2,80	1	4,55
3 - Ingresso	2,30	1,80	2,80	1	2,30
4 - Cucina	22,50	18,85	2,80	1	22,50
5 - Disimpegno	3,20	2,70	2,80	1	3,20
6 - Sala	21,60	17,85	2,80	1	21,60
7 - Bagno	5,75	4,95	2,80	1	5,75
8 - Disimpegno	6,55	5,15	2,80	1	6,55
9 - Camera	14,25	10,55	2,80	1	14,25
10 - Camera	12,25	9,00	2,80	1	12,25
11 - Ingresso	1,85	1,25	2,80	1	1,85
Totale Sup.	94,80 mq	75,95 mq		**Totale Sup. Par**	94,80 mq
12 - Terrazzo	11,45	11,45		0,25	**2,86 mq**
				Totale Sup. Par	97,66 mq
***la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e a metà con i muri di confine**					
****il vano scala viene calcolato soltanto una volta per tutti i piani**					
Totale superficie complessiva abitazione PIANO PRIMO PARAMETRATA = 97,66 mq					

A) Piano Secondo – ABITAZIONE - Superficie lorda Mq. 82,90 (h media 1,40)					
Vano destinazione	**Sup.lorda**	**Sup.netta**	**altezza media**	**parametro**	**Sup.parametrata**
12 - Soffitta	29,85	23,15	1,40	0,25	7,46
13 - Soffitta	53,05	43,75	1,40	0,25	13,26
Totale Sup.	82,90 mq	66,90 mq		**Totale Sup. Par**	20,72 mq
***la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e a metà con i muri di confine**					
Totale superficie complessiva abitazione PIANO SECONDO PARAMETRATA = 20,72 mq					
Totale superficie complessiva abitazione PARAMETRATA = (2,00+97,66+20.72)= 120,38 mq					

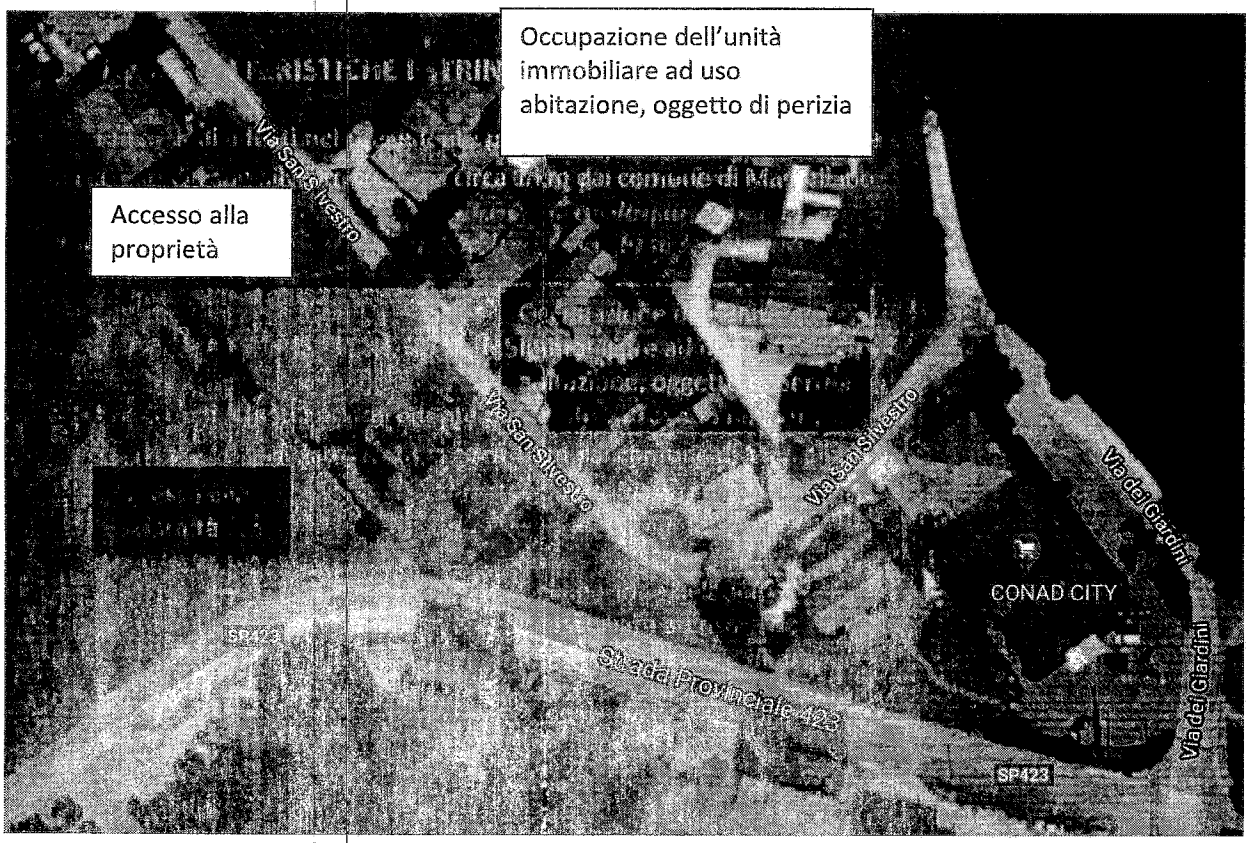
Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC:
marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

7.2 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano nella frazione di Gualdo Cattaneo, in Località Collesecco, in Via San Silvestro n. 18, a circa 1 km dal comune di Marcellano.

Schema grafico lotto :



Caratteristiche zona: La zona su cui sorge il fabbricato è situata a circa 1 km dal comune di Marcellano. E' una zona prevalentemente ad uso residenziale.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, e come descritto al capitolo precedente l'ingresso principale all'unità immobiliare ad uso abitazione è situato lungo la via di San Silvestro. A tale via si giunge dalla Strada Provinciale 423 posta pochi metri più sotto.

Confini: L'unità immobiliare ha una corte comune e si sviluppa al suo interno. E' posta all'interno di un complesso immobiliare e si trova in adiacenza ad altra unità abitativa retrostante e sottostante, e confina con Via San Silvestro.

Principali collegamenti pubblici: La località è servita dai mezzi pubblici del Comune di Gualdo Cattaneo.

Principali servizi offerti dalla zona: Nella località ci sono banche ed uffici postali, bar e farmacie, posti a poca distanza.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f66d8

7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: L'unità immobiliare ad uso abitazione componente il lotto, facente parte di un complesso immobiliare, ha il suo affaccio principale e sulle vie laterali sulle zone di corte comune e su Via San Silvestro, da dove avviene l'accesso. Dal terrazzo si gode una discreta porzione della zona intorno, ma non si segnalano visuali di pregio, cosi come per le altre vedute.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Da accertamenti urbanistici non è stato possibile risalire all'epoca di costruzione del fabbricato e il primo intervento edilizio riscontrato risale al 1973 per il rifacimento della copertura dell'intero fabbricato. E' stato parzialmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000. Come si evince dalla documentazione fotografica, esternamente si presenta allo stato grezzo con pareti in murature di tufo e pietra nelle parti laterali, mentre risulta intonacato nel lato principale d'ingresso. Internamente invece si presenta ben ristrutturato e con finiture di pregio.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E INTERNE DELLUNITA' IMMOBILIARI

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano uno stato di conservazione tra il discreto e l'ottimo stato di conservazione; da considerare, ai fini della stima, che il fabbricato è classificabile come "ristrutturato".

7.4.1 Caratteristiche strutturali

Solai: I solai sono in parte in legno e tavelloni, ed in parte in latero-cemento;
Strutture verticali: Struttura in pietra a faccia vista e blocchi di tufo;
Copertura: Solaio inclinato in travi varese e tavelloni, con manto di copertura in coppi;
Opere di finitura: La facciata principale è intonacata e le opere di lattoneria, canali di gronda e pluviali sono in lamiera zincata

7.4.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni: infissi in legno verniciato bianco con vetrocamera, porte interne in legno;
Tramezzature interne: Muratura con mattoni forati;
Pavimentazione: L'abitazione è dotata di pavimentazione in piastrelle monocottura per tutta la superficie dei locali principali, mentre nei locali ad uso soffitta è presente il solo massetto;
Porta d'ingresso : Portoncino in alluminio a tinte verdi con vetrini;
Pareti esterne: Intonacata al civile la facciata principale, pietra a faccia vista e muratura di tufo quelle laterali.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 04.06.2019 il lotto è composto da "*fabbricato sito nel comune di Gualdo Cattaneo (PG), via San Silvestro n.18, P. T-1-2, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 50, Particella 46 sub 6, natura A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza Vani 6, R.C. Euro 278,89*"

I dati segnalati nell'atto di pignoramento attualmente sono corrispondenti con le attuali visure catastali. Si riporta la storia catastale del compendio pignorato con l'ausilio degli allegati (*Allegato 1 – Visura catastale storica attuale dell'abitazione).*

Ricapitolando, per una migliore definizione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, con l'ausilio della "visura storica" in allegato di cui sopra, si può sintetizzare che **i beni oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà di 1/1 di un'unità immobiliare ad uso abitativo su tre piani (terra-primo-secondo), accessibile da corte comune interna, ubicata nel Comune di Gualdo Cattaneo, Via San Silvestro n.18**, e distinta catastalmente nel modo seguente:

Lett.*	Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
A	50	46	6	Via San Silvestro n.18 (Piano Terra- 1°- 2°)	A/3	1	6 vani	€ 278,89

*il numero di lettera verrà ripreso ai fini della stima ai paragrafi 7.1 e 17.4

9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie rilevate al sopralluogo (*Allegato n. 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma*), le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 3 – Planimetrie catastali*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Gualdo Cattaneo sull'immobile (*Allegato n. 8.4 – Dia in Variante Prot. 3244 del 02.04.2003, alla concessione edilizia n. 39 del 27.04.1999. Planimetrie piano terra primo e secondo Pagg. 5,7,10)* e di cui si parlerà in maniera più approfondita nel capitolo 11, **non si rilevano delle difformità di rilievo.**

Pertanto la planimetria catastale dell'immobile, è conforme e rappresenta lo stato di fatto attuale riscontrato al momento del sopralluogo.

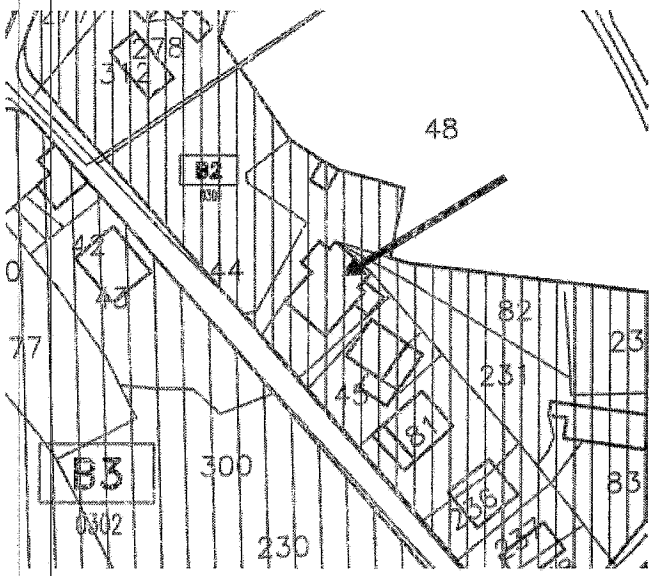
Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Studio Tecnico – Geometra Marco Scatolini
Via P. Schiavetti, 7 – 06049 Spoleto – Tel/fax 0743-221004 - PEC: marco.scatolini@geopec.it
P.IVA 02572130546 – Cod. Fisc. SCT MRC 79D10 I921M

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare ricadente dell'area di PRG del comune di Gualdo Cattaneo, come zona residenziale di completamento (B2), dove ai sensi delle Norme di Attuazione è consentito oltre alla residenza, insediare attività direzionali, artigianali compatibili con la residenza, uffici pubblici e privati, laboratori, magazzini e alberghi. Sono ammessi interventi di ristrutturazione.

L'altezza massima prevista è di metri 9,60, distanza dai confini 5,00 ml, distanze dalle strade 6,00 ml, distanze dai fabbricati 10,00 ml.



11. ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA E ILLUSTRAZIONE DIFFORMITA' E COSTI

(Si allegano a tal punto: Copia concessioni edilizie (Allegati n. 8.1-8.2-8.3-8.4-8.5); Allegato n. 3 (Planimetrie catastali); Allegato n. 4 (Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma)

La prima pratica edilizia riscontrata sull'immobile è la licenza edilizia di cui al prot. 1267/73 Pratica n. 596 del 15.06.1973, con la quale il proprietario di allora, Sig. [redacted] provvedeva al rifacimento della copertura dell'intero stabile.

Successivamente in data 29.03.1986 veniva presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi secondo la legge 47/85 per una superficie complessiva dell'intero immobile di mq 59,55. Nel dettaglio venivano condonati mq 10,08 di superficie utile abitabile, e mq 82,45 di superficie non residenziale che veniva calcolata con il coefficiente 0,6, ovvero mq 47,47.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

In data 27.04.1999 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 39, a nome dei proprietari di allora, [redacted] per lavori di ristrutturazione e parziale cambiamento di destinazione d'uso al piano terra. L'intervento pur riguardante principalmente l'unità immobiliare al piano terra (attuale sub 7), non oggetto di esecuzione, riporta nella tavola degli elaborati grafici lo stato attuale e di progetto anche del piano primo e del piano secondo riguardante l'abitazione oggetto di esecuzione. Entrando nel dettaglio si evince che con tale concessione sono state inserite delle fondellature in particolare nella camera "3" per consentire la creazione di un disimpegno di accesso alla camera "1" nell'elaborato di progetto, e cambiando destinazione al vano camera a sinistra dell'ingresso, in vano ad uso soggiorno-pranzo. Non si segnalano invece modifiche di rilievo al piano soffitte.

A tale concessione edilizia, è stata eseguita una Dia in variante n. 3244 del 02.04.2003 sempre a nome dei Signori [redacted] che comportava delle modifiche delle aperture al piano sottostante e che quindi non modificava le planimetrie dell'abitazione oggetto di esecuzione.

Per quanto riguarda l'agibilità, è stata invece riscontrata unicamente un'agibilità parziale riguardante i locali al piano terra (sub 7) di proprietà del [redacted]

Prendendo in esami gli elaborati grafici delle Dia in Variante n. 3244 del 02.04.2003 (*Allegato 8.4 alle pagine 5,7,10*) con riferimento alle planimetrie rilevate al sopralluogo, **la situazione urbanistica risulta conforme allo stato attuale dell'immobile**.

Sta di fatto come detto, che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità per cui oltre alla sanzione di € 180,00 prevista, bisognerà produrre i relativi certificati di rispondenza degli impianti cosi come illustrato nel capitolo "15".

12. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, un appartamento ad uso abitativo con ingresso al piano terra e con sviluppo al piano primo, con soffitte al piano secondo, cosi come descritto dettagliatamente nei precedenti capitoli è di proprietà per la quota di 1/1 del Signor [redacted], nato [redacted], il quale ha acquisito tale unità con atto di donazione del notaio Buini Federica, dal padre, [redacted] (*Allegato 5 – Atto di provenienza notaio Buini Federica Sara Rep. 979 del 28.09.2015*).

A sua volta il [redacted], ha acquisito l'intera proprietà con atto di divisione del notaio Die Antonio Rep. 2591 del 23.09.1999, uscendo dalla comproprietà con il fratello [redacted] (previo frazionamento del 14/06/1999 dal quale si è originato l'attuale subalterno "6" della proprietà. Fino a tale data l'immobile era identificato al sub "4").

La comproprietà dei [redacted], si è generata dalla successione del loro padre, [redacted], apertasi in data 16/06/1988. Come si vede infatti nel capitolo precedente il primo titolo edilizio riscontrato sull'immobile risale al 1973, su richiesta appunto di [redacted] proprietario in tale data.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

13 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Gualdo Cattaneo, non è stato trovato né il certificato di residenza, nè il certificato di stato libero della proprietà esecutata. E' stato segnalato allo scrivente CTU, al momento del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Si[redacted] (padre del [redacted]) che attualmente è lui a risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione, e che il Sig. [redacted] ha residenza in[redacted] e si trova in stato libero.

14 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo è stato accertato che attualmente l'unità immobiliare è usufruita per la sua interezza, dal padre della parte esecutata, Sig. [redacted] in maniera gratuita, in assenza di contratti di locazione e di comodato.

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano presenti e funzionanti. Essi però per risultare essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, devono essere provvisti di un certificato di rispondenza da parte di un tecnico abilitato. Per questa tipologia di dichiarazione occorrono € 250,00 ad impianto (elettrico, idrico-sanitario, termico), da allegare poi alla domanda per l'agibilità di cui al capitolo "11".

16 EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI

Il bene pignorato, nella situazione in cui si trova attualmente non si può vendere separatamente, ne è suscettibile ad essere frazionato in quanto l'unità abitativa ha un ingresso unico al piano terra con scala interna che dà accesso ai piani superiori. Sostanzialmente il blocco principale si sviluppa al piano primo, in quanto il piano terra è solo per l'accesso e il piano soffitte non è abitabile.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più' probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valutation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d'uso e di manutenzione, l'esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un'idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al capitolo precedente 7.1.

17.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare principale su tre livelli, facente parte di un complesso immobiliare, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;

d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;

e) 25% delle soffitte con altezza media inferiore ai 2,30 metri;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente

17.3 Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al "Listino prezzi degli immobili sulle piazza dell'Umbria" con riferimento al 4° trimestre 2020; *"Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria"*.

In tale listino non sono presenti i valori del Comune di Gualdo Cattaneo, per cui si è fatto riferimento al comune più vicino, ovvero Montefalco, e ai beni posti nella zona "periferica" del Comune, ovviamente con le dovute proporzioni, in quanto i beni posti in questo comune sono più appetibili rispetto a quelli di Gualdo Cattaneo (*Allegato n. 9 – Listino immobiliare 4° trimestre 2020 Montefalco*).

Inoltre si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari della zona relativi al 2° semestre del 2020 (*Allegato n. 10 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate*)

Inoltre, come detto, sono state sentite agenzie immobiliari del luogo per compravendite effettuate in luogo su beni similari.

17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchietto di pagina seguente la superficie lorda e la superficie parametrata per ogni singola unità immobiliare.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq, stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona "**periferica**" di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Ad incidere principalmente nella scelta del più giusto valore al mq da assegnare alle unità immobiliari, si è tenuto conto principalmente delle situazioni esposte nei precedenti capitoli 7.2 ,7.3, 7.4, al capitolo 15 per gli impianti, oltre a quanto segnalato per la situazione urbanistica e catastale.

Inoltre il lotto in oggetto nello stato in cui si trova, non è divisibile in più lotti.

Elemento positivo è anche la reperibilità del parcheggio nell'area di corte privata del fabbricato.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 700 al mq**.

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate per singola unità immobiliare, si passa alla stima del valore:

Stima del lotto oggetto di vendita					
Lettera	**Piano e dest.**	**Superficie lorda**	**Superficie parametrata**	**Valore al mq**	**Valore complessivo***
A	Terra Primo e secondo – Abitazione	179,70	120,38	700	**84.266,00 €**

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

Totale della stima del lotto € 84.266,00 (Ottantaquattromiladuecentosessantasei/00)

17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore complessivo stimato al punto 17.4, il sottoscritto CTU, in merito a quanto esposto ai capitoli 11 e 15, per l'assenza del certificato di agibilità e per la necessità di provvedere ad effettuare la rispondenza degli impianti, ed in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, procede ad un abbattimento forfettario del prezzo del 15% di quanto stimato in precedenza.

Pertanto, prendendo in considerazione il valore complessivo del paragrafo 17.4 di € **84.266,00**:

Riduzione del 15 % su € 84.266,00 = € 71.626,10

che si arrotonda ad € 71.600,00 (Settantunomilaseicento/00)

18. IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA

Come già accennato nella perizia, il pignoramento si riferisce all'intera proprietà dell'unità immobiliare, per cui il prezzo identificato nel capitolo 17.5 è quello corretto.

Per cui con la stima di cui sopra si fissa ad:

€ 71.600,00 (Settantunomilaseicento/00)

il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8

19. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà.

20. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

L'unità immobiliari del lotto è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, cosi come illustrato al capitolo 11.

21. ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione:

LOTTO UNICO – Comune di Gualdo Cattaneo – Località Collesecco – Via San Silvestro n. 18

1) **Allegato 1 :** Visure catastale storica Nceu Gualdo Cattaneo Fg. 50 p.lla 46 sub 6:
2) **Allegato 2 :** Estratto di mappa Gualdo Cattaneo Fg. 50 particella 46;
3) **Allegato 3.1** : Planimetria catastale dell'unità immobiliare (Foglio 50 particella 46 sub 6);
   Allegato 3.2 : Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
4) **Allegato 4 :** Planimetrie rilevate (restituite su apposito programma);
5) **Allegato 5 :** Atto di Provenienza del Notaio Buini Federica , Rep. 979 del 28.09.2015;
6) **Allegato 6 :** Documentazione fotografica;
7) **Allegato 7.1 :** Visura ipotecaria [redacted]
   Allegato 7.2 : Visura ipotecaria [redacted]
   Allegato 7.3: Certificazione notarile;
8) **Allegato 8 :** Atti urbanistici:
   Allegato 8.1 : Licenza edilizia 1267 pratica 596 del 15.06.1973;
   Allegato 8.2 : Modelli domanda sanatoria edilizia L. 47/85 del 29.03.1986;
   Allegato 8.3 : Concessione edilizia n. 39 del 27.04.1999 con elaborati grafici;
   Allegato 8.4 : Dai Variante prot. 3244 del 02.04.2003;
   Allegato 8.5: Agibilità (altra unità immobiliare)
9) **Allegato 9 :** Listino banca immobiliare Umbria IV trimestre 2020 per Montefalco;
10) **Allegato 10 :** Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2°semestre 2020

La presente relazione si compone di n. 20 pagine compresa la presente.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto Ctu Geom. Scatolini Marco ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento

Spoleto, 30.03.2021

IL CTU

Geom. Scatolini Marco

Firmato Da: SCATOLINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484851387d9dd39e9732558cc23f68d8