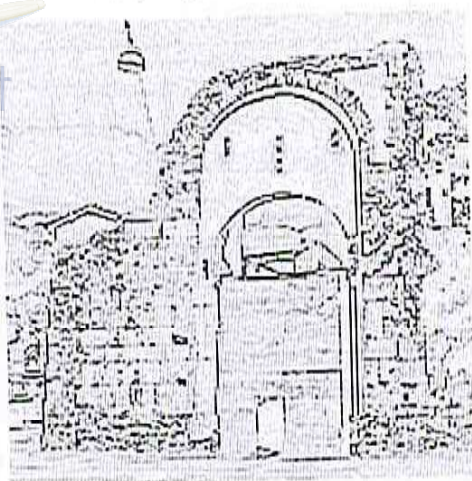


Studio Tecnico A.F.M. Progetti
di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

Via Cerquiglia n°5-4
06049 SPOLETO(PG)
Tel. Fax 0743/225503
afmprogetti@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Spoleto

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 51/2022

Procedimento Immobiliare promosso da

(Creditore procedente)

contro

(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

Spoleto li, 15/01/2024

Geom. Fabiana Virgili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	PREMESSE	3
	QUESITI	
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 e p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	4
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° e 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.)	14
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	14
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	14
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	15
17.2	Determinazione del valore di mercato	15
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	16
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	16
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	16
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	16



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 30 Marzo 2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°51/2022 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

(*Creditore procedente*) contro (*Debitore/esecutato*)", per i beni immobili ubicati nel Comune di Foligno (Provincia di Perugia), Via Lisbona n°11.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 28 aprile 2023, 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 10/05/2023 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 01/06/2023 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.

Si precisa che l'indirizzo corretto dell'immobile è Via Lisbona n°11 e non Via Flaminia Vecchia.

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 17 Maggio 2022 a firma del dr. Carmelo CANDORE, Notaio in Arcisate.

Si precisa quanto già sopra riportato, che l'ubicazione corretta del compendio è Via Lisbona n°11 e non Via Flaminia Vecchia così come riportato nella certificazione notarile.



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 Foligno (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore/esecutato;
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno (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 16/07/2007 al n. 23889/6366, capitale di € 60'000,00, ipoteca di € 120'000,00.**

A favore: _____ con sede in _____ (PG) (domicilio ipotecario eletto in Piazza Pianciani n°5 Spoleto), per la proprietà di 1/1.

Contro:

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, abitazione cat. A/7, sup. catastale 153 mq.,

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

Successivo Atto di surroga registrato a Perugia il 15/04/2011 al n. 9694/1549 con il quale il credito viene ceduto da _____, con sede in Bologna Piazza della Costituzione n°2 c.f. 03719580379.

2. **Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta a Perugia in data 02/10/2008 al n. 27385/6130, capitale di € 150'000,00, ipoteca di € 300'000,00.**

A favore: _____ con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto in Piazzale della Pace n°1Spello) c.f. _____ per la proprietà di 1/1.

Contro: _____ (nata a _____) il _____ c.f. _____

interveneva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il sig.

nato: _____



Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobiliare sito in Foligno, Via Lisbona n°11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 1, abitazione cat. A/7, sup. catastale 153 mq.,
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobiliare sito in Foligno, Via Lisbona n°1e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 2, autorimessa cat. C/2, sup. catastale 35 mq.,

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 04/05/2022 al n. 12817/9199.

A favore: _____ con sede in _____ per la proprietà di 1/1.

Contro: _____ nata al _____ il _____ c.f. _____

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobiliare sito in Foligno, Via Lisbona n°11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 1, abitazione cat. A/7, sup. catastale 153 mq.,
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobiliare sito in Foligno, Via Lisbona n°1e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 301 part. 578 sub 2, autorimessa cat. C/2, sup. catastale 35 mq.,

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

Sono stati riscontrati oneri di natura condominiale, essendo la proprietà all'interno di una zona residenziale costituita in Condominio, la cui denominazione è "Green Village".

L'amministratore attuale avv.to _____ ha inviato alla sottoscritta la situazione dei pagamenti della sig.ra _____, da cui si evince che al 31/10/2023 ultimo consuntivo presentato, il debito ammonta ad € 901,81, la rata condominiale di riferimento è di € 86,68/mese.

Alla data attuale non sono state deliberate spese straordinarie.

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 impongono all'acquirente, con indicazione dei relativi costi

1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 16/07/2007 al n. 23889/6366, capitale di € 60'000,00, ipoteca di € 120'000,00.

€ 262,00 per imposta ipotecaria



2. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta a Perugia in data 02/10/2008 al n. 27385/6130, capitale di € 150'000,00, ipoteca di € 300'000,00.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 04/05/2022 al n. 12817/9199.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 19/12/2023 non mostra delle variazioni rispetto ai dati inseriti al punto 3 (Ispezione Ipotecaria Allegato n°5).

Per un totale di costi 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	Foligno	Via Lisbona	11			

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di FOLIGNO (Provincia di PERUGIA)

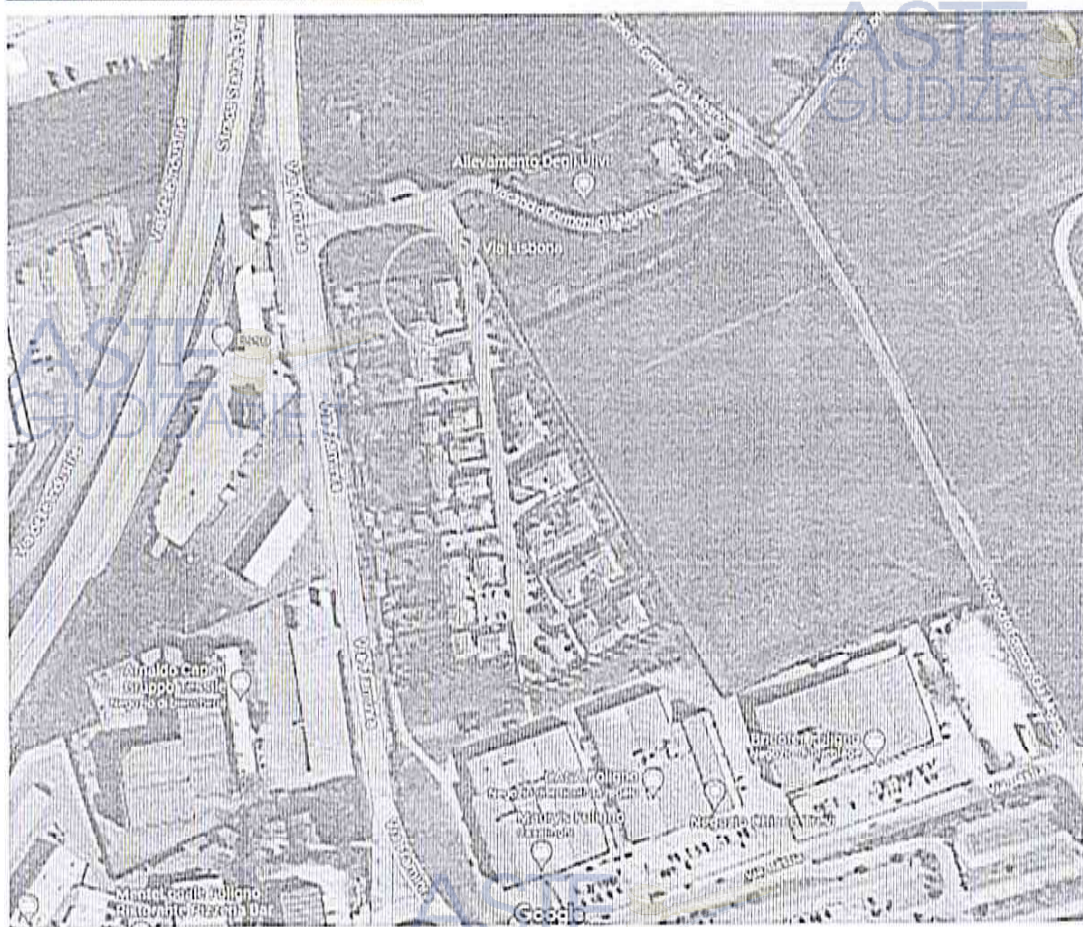
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
301	578	1	A/7	3^	7 vani	Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte: 132 mq	€ 759,19
301	578	2	C/6	4^	30 mq.	Totale: 35 mq	€ 63,52

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Foligno (PG), Foglio 301 part. 578 sub 1-2 ha avuto la seguente storia:

- Variatione Catastale del 19/02/2007 accatastamento n°1810.1/2007 pratica n°PG0056195 con intestazione ad *s.f.* con sede in *s.f.*
- Atto di compravendita: trascritto a Perugia il 17/07/2007, rep. n°4731 nota presentata con modello unico n°13521.1/2007 autenticato dal dott. *s.f.* Notaio *s.f.* in *s.f.*), in data 29/06/2027.

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 Foligno (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 villetta bifamiliare situata all'interno del "Green Village" Via Lisbona n°11, qui sotto dettagliati:

- unità immobiliare, situata al piano interrato, terra e primo di un complesso residenziale sito in via Lisbona n°11;
- garage situato al piano interrato di un edificio residenziale sito in Via Lisbona n°11.

Per quanto riguarda l'immobile, le strutture verticali sono formate da travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in muratura di blocchi.

Sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che il fabbricato nella sua globalità, sono in buono stato in quanto di recente realizzazione (All. n°4 dalla foto n°1 alla n°18).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Via Lisbona n°11 Comune di Foligno (part. 578 sub 1)

Il corpo dell'edificio è una villetta bifamiliare posta su tre livelli, di cui due fuori terra, ed uno interrato (All. n°4 foto n°2-3-4).

La porzione residenziale è composta da sette vani principali, sala pranzo-soggiorno con cucina adiacente, servizio igienico al piano terreno, scala interna di collegamento fra i piani, al piano primo tre camere da letto di cui una con affaccio diretto sulla loggia, ed un servizio igienico (All. n°4 dalla n°6 alla n°18).

La porzione situata al piano interrato ospita un fondo ed il garage, quest'ultimo accatastato al sub 2.

Fa parte del compendio anche una corte esterna esclusiva, il cui accesso avviene sia dalla zona giorno che dal cancello con affaccio sulla pubblica via (All. n°4 foto n°4-5).

La superficie netta abitabile è di 91,85 mq., la superficie della porzione interrata è di 58,95 mq., oltre ai portici ed alla loggia di mq. 25,05.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono di due tipologie, al piano interrato e terra è posato un gres mentre al piano primo è posato un parquet in listelli lucidato, 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 del tipo blindato. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione, è presente l'impianto di video-citofono.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, è presente anche l'impianto di aria condizionata con unità esterna (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 sono funzionanti, e nell'Allegato n°3 sono stati inseriti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico-idrico e tubazione gas.

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

È presente l'impianto di allarme.

Garage sito al Piano Interrato di un fabbricato in Via Lisbona n°11 Comune di

Foligno (part. 578 sub 2)

L'autorimessa è situata al piano primo sotto strada dell'edificio residenziale dove si trova l'unità abitativa sopra descritta, l'accesso pedonale avviene tramite scala interna di collegamento all'unità, mentre l'accesso carrabile avviene tramite rampa condominiale.

La superficie è di 35,00 mq., il pavimento è in battuto di cemento (tipo il pavimento industriale), le pareti non risultano tinteggiate.

La porta basculante è in alluminio di colore bianco. Sono presente sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico (All. n°4 Foto n°18).

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./Soggiorno	Piano Terra (Foto n°6-7) mq. 27,30	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle gres	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Cucina	Piano Terra (Foto n°8-9) mq. 13,85	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle gres	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Gas, Termico-Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Bagno	Piano Terra (Foto n°10) mq. 3,80	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



Dis.-scala	Piano Terra - Primo (Foto n°11) mq. 5,50	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Pavimento in legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camera letto 1	Piano Primo (Foto n°14) mq. 14,50	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Parquet	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camera letto 2	Piano Primo mq. 9,00	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Parquet	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camera letto 3	Piano Primo (Foto n°16) mq. 16,40	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Bagno	Piano Primo (Foto n°13) mq. 4,90	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Parquet	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	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

La particella 578 ricade, secondo il P.R.G. vigente, aggiornato secondo prescrizioni formulate con Det. della Direzione Regionale Politiche Territoriali, in Zona definita come Ambiti a disciplina Particolareggiata Progressiva "UP/PPE Piani Attuativi dei P.I.R..

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Foligno in data 20/11/2023 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che la porzione immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi All. n°3):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di costruire n°102/2004	10/03/2004	Lottizzazione dell'area al Km 147 della SS Flaminia in loc. S. Eraclio, rilasciato a
2	Variante D.L.A. n°359/2003	29/12/2006	Lottizzazione dell'area al Km 147 della SS Flaminia in loc. S. Eraclio, rilasciato a
3	Richiesta certificato di Agibilità n°18072/2007	30/03/2007	Lottizzazione dell'area al Km 147 della SS Flaminia in loc. S. Eraclio, rilasciato a

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

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato, risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Foligno.

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 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 della sig.ra _____ nata a _____ per la quota di 1/1 per quanto riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento.

Lr _____ ha acquisito l'unità immobiliare in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Atto di Compravendita del 29/06/2007 a rogito dr.ssa _____ di Umbertide

(PG), rep. 4731/1597 – trascritto a Perugia in data 16/07/2007 al n.23888/13251.

Contro: _____ con sede in _____

a Favore: _____ nata a _____

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobiliare 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 immobiliare 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 _____ di _____
rep. 209658/10841 – trascritto a Perugia in data 09/10/2002 al n.25113/17105.

Contro: _____ con sede in _____

a Favore: _____ con sede in _____ c.f. _____

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

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

Contro: _____ sede in _____) codice fiscale _____

a Favore: _____ con sede in _____ codice fiscale _____

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 Foligno (PG), l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 05/12/2023 (vedi All. 7), che: la _____ risulta aver contratto matrimonio in _____ in data _____ in regime di separazione dei beni.

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.

17.2 Determinazione del valore di mercato

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 1	PORZIONE ABITATIVA	101,00	100%	101,00	
	PORTICATI	17,85	35%	6,25	€ 1 350,00
	LOGGIA	7,2	35%	2,52	
SUB. 1	FONDO	23,95	60%	14,37	
SUB. 2	GARAGE	35,00	35%	12,25	
	TOTALE MQ	185,00	PONDERATA	136,39	€ 184 123,13

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 9'206,16, 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:

€ 174'916,97

(diconsi euro centosettantaquattromilanovecentosedici/97)

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 Foligno;*
4. *Relazione Fotografica;*
5. *Certificato Ispezione Ipotecaria;*
6. *Bando di vendita;*
7. *Certificato Estratto Matrimonio.*

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.

Spoletto li, 16 Gennaio 2024

L'ESPERTO

Geom. Fabiana VIRGILI

