

TRIBUNALE DI SPOLETO



relazione di



consulenza tecnica d'ufficio

R.G.E. n. 120/2018

ONEOSIX S.p.A

(ex Italfactoring S.p.A.)



geometra ANTONELLO MUSCI via Norcia, 28 – 06049 SPOLETO
tel./fax 0743/221949



mail: geom-antonellomusci@libero.it
pec: antonello.musci@geopec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 120/2018 promossa da

ONEOSIX S.p.A. ex Italfactoring S.p.A.

contro



Il giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini incaricava il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio.

In data 27 settembre 2018 innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettava l'incarico ricevuto, prestava il giuramento di rito e sottoscritto i quesiti che di seguito vengono riportati.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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) 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) 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) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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

12) indichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

14) 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) 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) 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 eccessivi frazionamenti in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) 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 fra libero mercato e vendite coattive;

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente



indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione 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) 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.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria all'evasione dell'incarico, il sottoscritto comunicava con lettera raccomandata A/R, regolarmente ritirata, all'indirizzo di residenza dell'esecutato e pec all'avvocato, la data e il sito del sopralluogo per il giorno 20 giugno 2019 alle ore 9,30.

Al suddetto incontro il sig. _____ non ha permesso l'accesso all'immobile pertanto in data 28/06/2019 ho inviato nuova comunicazione per effettuare il sopralluogo in data 11 luglio 2019 ore 15,30 e successivamente rinviato per terza persona affittuaria del locale commerciale e con ulteriore comunicazione in data 30/07/2019 ulteriormente rinviato al 6 agosto 2019 ore 9,00. (allegato "A" - copie lettere, ricevute raccomandate, pec, ecc.)

In tale data si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi dell'immobile e allo scatto di foto interne ed esterne (allegato "B" - verbale sopralluogo).

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Per i beni pignorati sono state acquisite, per maggior completezza, la planimetrie catastali, le visure attuali e storiche al Catasto Terreni e Fabbricati, elaborato planimetrico e vax al catasto terreni, (allegato "C" - documentazione catastale) e copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (allegato "D" - titolo di provenienza).

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Fulvio Bidello in Verona come agli Atti (allegato "L" - Certificazione Notarile).

Inoltre, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 15 ottobre 2019 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata (*allegato "F" - Visura Pubblicità Immobiliare*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

Dalle caratteristiche dell'immobile e nello specifico delle unità immobiliari in argomento e delle altre presenti nel fabbricato e come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo non vi è amministratore.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Per le formalità come iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura si fa riferimento a quelle riportate nella Certificazione Notarile (*allegato "L" - Certificazione Notarile*).

Non sono emersi altri vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente (*allegato "F" - Visura Pubblicità Immobiliare*).

I costi di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria, legale e del pignoramento, ammontano a circa € 300,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

Trattasi di porzione di fabbricato in Comune di Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle costituito da negozio al piano terra con accesso da via Dante Alighieri, da abitazione al piano primo e garage (quest'ultimo per la quota di ½) con accesso da via Dante Alighieri, 32/A oltre a diritti indivisi sulla corte circostante il fabbricato.

La struttura portante è stata realizzata con telaio in c.a. e tamponatura in muratura intonacata parzialmente tinteggiata esternamente, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione come si evince dalla documentazione fotografica (*allegato "H" - Documentazione fotografica*).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono così costituite:

LOTTO A – negozio al piano terra (e corte circostante).

Catasto Fabbricati

foglio 16 particella 131 sub 3 – cat. C/1, classe 4, mq 85, rendita € 1.865,70

foglio 16 particella 131 sub 1 – BCNC – corte, vano scala e lastrico solare, comune ai sub 2,3,4,5,6.

La corte è limitata alla zona antistante il negozio per accesso pedonale e carrabile, nonché sosta auto, mentre si esclude la restante corte, la scala di accesso alle abitazioni e il lastrico solare.



N.B. Per una precisa individuazione catastale occorre frazionare in sub 1 sopra indicato.

Ampio locale vendita con annesso laboratorio attualmente adibito a lavorazione carni e locali accessori, compreso servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq 86.

Internamente si presenta in buone condizioni, considerando che c'è un'attività di lavorazioni carni e vendita unitamente ad altri prodotti alimentari come si evince dalla documentazione fotografica.

Gli infissi della porta di ingresso e finestre sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, mentre i rivestimenti del servizio igienico e delle pareti parzialmente rivestite in ceramica lavabile.

Le restanti pareti, non provviste di piastrelle, sono intonacate e tinteggiate unitamente ai soffitti.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono autonomi e sotto traccia, eseguiti all'epoca della costruzione o adeguati alle vigenti normative.

I locali sono provvisti di riscaldamento autonomo, ove necessario, con elementi radianti in alluminio e caldaia autonoma a gas metano.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile di metri 3,00.

LOTTO B – abitazione al piano primo (e corte circostante).

Catasto Fabbricati

foglio 16 particella 131 sub 5 – cat. A/2, classe 1, vani 6,5 e rendita € 436,41

foglio 16 particella 131 sub 1 – BCNC – corte, vano scala e lastrico solare, comune ai sub 2,3,4,5,6.

La corte è esclusa la zona antistante il negozio come descritta nel "LOTTO A".

N.B. Per una precisa individuazione catastale occorre frazionare in sub 1 sopra indicato.

Abitazione al piano primo costituita da cucina, soggiorno, due bagni, tre camere e ingresso-disimpegno per una superficie utile di circa mq 123 oltre a terrazza della superficie di circa mq 58 e due balconi della superficie complessiva di circa mq 20.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione con elementi di recente posa in opera come si evince nella documentazione fotografica.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri, sottostanti soglie in pietra naturale.

Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura e alcune provviste di vetri con riquadri.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato o ceramica, il rivestimento dei bagni e della zona cottura della cucina sono in ceramica con decori (*allegato "H" - documentazione fotografica*).

Le pareti e i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati con pittura di varie colorazioni.



L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono autonomi e sotto traccia, eseguiti all'epoca della costruzione, la caldaia è alimentata a gas-metano e impianto a termosifone classico con elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare ha un'altezza unica di m 2,75.

LOTTO C – garage diritti di 1/2 (e corte circostante).

Catasto Fabbricati

foglio 16 particella 131 sub 2 – cat. C/6, classe 4, mq 107 e rendita € 149,20

foglio 16 particella 131 sub 1 – BCNC – corte, vano scala e lastrico solare, comune ai sub 2,3,4,5,6.

La corte è esclusa la zona antistante il negozio come descritta nel "LOTTO A".

N.B. Per una precisa individuazione catastale occorre frazionare in sub 1 sopra indicato.

Garage al piano primo sotto-strada, costituito da unico locale per una superficie utile di circa mq 110 con accesso carrabile da rampa esterna su corte comune, con accesso pedonale da scala comune con altre unità immobiliari.

Si presenta con finiture rustiche e parzialmente intonacato ma in buone condizioni come si evince nella documentazione fotografica.

Gli infissi sono in metallo, la porta di ingresso carrabile è del tipo scorrevole e motorizzata, le altre aperture in metallo o in legno tamburato.

Il pavimento è in cemento liscio, con pareti parzialmente intonacate e impianti di illuminazione con plafoniere a vista, l'altezza utile è di m 2,50.

NOTA BENE

Dal locale sopra indicato si accede ad altra porzione di fabbricato allo stesso livello, ma da progetto la zona doveva essere inaccessibile e realizzato solo ai fini strutturali, quindi dovrà essere realizzato un muro divisorio come indicato negli elaborati progettuali.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi, mentre nella visura catastale è errata l'intestazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastate e conformi allo stato di fatto ad eccezione del sub 3 "LOTTO A" dove si è riscontrato la realizzazione di alcune fondellature divisorie che dovranno essere oggetto di eventuale sanatoria edilizia e/o ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

Si precisa che il lastrico solare censito come BCNC non è stato possibile visionarlo in quanto attualmente in uso al sig. proprietario del 50% del garage "LOTTO C".



NOTA BENE

Negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4/99 rilasciata il 27/04/1999, al piano terzo, è indicato “lastrico solare non praticabile”.

L'apparato elevatore installato con D.I.A. del 16/11/2010 è stato realizzato solo dal comproprietario sig. _____ pertanto non è in uso all'esecutato, infatti non ci sono aperture al piano interessato come si evince nella foto n. 42, unitamente ad altre opere al piano terzo, non visionato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

L'immobile, ricade nel P.R.G. del Comune di Deruta in zona “B2” mantenimento a densità media/alta.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

L'intero edificio è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- n. 24 del 09/04/1987 prot. 2163
- n. 87 del 28/12/1995 prot. 7216
- n. 96 del 12/11/1998 prot. 9233
- n. 4 del 27/04/1999 prot. 445
- D.I.A. del 16/11/2010 prot. 15268

Il fabbricato è provvisto di autorizzazione di Abitabilità del 17/12/1996, riferita alle pratiche 24/86 e 87/95 limitatamente al negozio.

L'Unità Immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi sopra indicati, ad eccezione del piano terzo che non è stato possibile visionare perché attualmente usato dal sig. _____ oltre a quanto già evidenziato alla risposta al quesito n. 9 (*allegato “E” - titoli edilizi abilitativi*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

LOTTO A – negozio al piano terra

L'unità immobiliare è di esclusiva proprietà dell'esecutato (ad eccezione dell'usufrutto di 1/3 a favore della madre _____) ed è concessa in affitto al sig. _____ nato a _____ il _____ (cod. fisc. _____ – partita iva _____) e residente a Deruta, _____ – come da copia rilasciata dall’Agenzia delle Entrate (*allegato “I” – Agenzia Entrate attestazione affitto*).

Si precisa che la durata del contratto è fissata in anni 6 con inizio dal 10/11/2016, con termine 09/11/2022, tacitamente rinnovato di anni 6.

Il canone di locazione è stabilito in € 400,00 mensili da pagarsi con bonifico bancario entro il giorno 28 di ogni mese.

Non sono state riferite notizie riguardo il pagamento dei canoni o delle tassazioni annuali per conferma o rinnovo del contratto di affitto.



RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Dalla certificazione del Comune di Deruta, ufficio anagrafe e stato civile, risulta che il sig. _____ ha contratto matrimonio in data _____ con _____ nata a _____ ed attualmente, anagraficamente, residente in _____
– abitazione “LOTTO B”, unitamente a _____ e a _____ nato a _____ il _____
(allegato “G” - certificazione anagrafica).

Ovvero nel verbale di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di essere in corso di separazione con il coniuge e di risiedere nell'immobile con il coniuge (allegato “B” - verbale sopralluogo).

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Come sopra riportato gli immobili sono così usati:
“LOTTO A” in affitto al sig. _____ per attività;
“LOTTO B” residenza esecutato e nucleo familiare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 15

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati all'epoca della costruzione quindi necessitano di alcune verifiche per l'eventuale rispondenza alle vigenti norme, anche per la completa autonomia dei lotti.

RISPOSTA AL QUESITO n. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione, come descritti in premessa, si possono individuare tre lotti funzionalmente autonomi (sono solo da rendere completamente indipendenti gli impianti tecnologici) e precisamente:

“LOTTO A” locale commerciale,

“LOTTO B” abitazione,

“LOTTO C” garage (diritti di ½),

con lo scopo di non alterare la sua appetibilità, omogeneità, funzionalità abitativa o accorpamento proprietà.

Per la loro descrizione di fa riferimento a quanto riportato in risposta al quesito n. 7.

RISPOSTA AL QUESITO n. 17

Per la determinazione della superficie commerciale, convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI 10750/2005 “Servizi – agenzie immobiliari – Requisiti di Servizio”, del DPR 138/98 allegato C “ Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” ed alle consuetudini tecniche locali.

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare Camera di Commercio di _____



Perugia, varie Agenzie Immobiliari della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

LOTTO A – C.F. – foglio 16 particella 131 sub 3 (LOCALE COMMERCIALE)

DESTINAZIONE	mq COMM.	VALORE Medio €/mq	VALORE €	COEF. di merito %	VALORE Finale €
Locale commerciale mq 86	94,60	1.050,00	99.330,00	100%	99.330,00
Valore Lotto A €					99.330,00
abbattimento forfettario per separazione impianti e vizi occulti ecc. del 10% €					-9.933,00
a detrarre usufrutto di 1/3 – anni 82 – pari al 25% €					-8.277,50
Valore finale Lotto A €					81.119,50
Valore per arrotondamento €					81.100,00

diconsi euro ottantunomilacentotto/00.

LOTTO B – C.F. – foglio 16 particella 131 sub 5 (ABITAZIONE)

DESTINAZIONE	mq COMM.	VALORE Medio €/mq	VALORE €	COEF. di merito %	VALORE Finale €
Abitazione mq 123	135,30	950,00	128.535,00	100%	128.535,00
Balconi mq 20	22,00	950,00	20.900,00	50,00%	10.450,00
Terrazza mq 58	63,80	950,00	60.610,00	30,00%	18.183,00
Valore Lotto B €					157.168,00
abbattimento forfettario per separazione impianti e vizi occulti ecc. del 10% €					-15.716,80
a detrarre usufrutto di 1/3 – anni 82 – pari al 25% €					-13.097,30
Valore Lotto B €					128353,9
Valore per arrotondamento €					128.350,00

diconsi euro centoventottomilatrecentocinquanta/00.

LOTTO C – C.F. – foglio 16 particella 131 sub 2 (GARAGE) diritti di 1/2

DESTINAZIONE	mq COMM.	VALORE Medio €/mq	VALORE €	COEF. di merito %	VALORE Finale €
Garage mq 110	121,00	950,00	114.950,00	50,00%	57.475,00
Valore Lotto B diritti di 1/2 €					28.737,50
abbattimento forfettario per separazione impianti e vizi occulti ecc. del 10% €					-2.873,75
a detrarre usufrutto di 1/3 – anni 82 – pari al 25% €					-2.394,79
Valore Lotto B €					23.468,96
Valore per arrotondamento €					23.500,00

diconsi euro ventitremilacinquecento/00.



RISPOSTA AL QUESITO n. 18

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà ad eccezione del garage "LOTTO C" per i diritti di 500/1000, inoltre tutti i lotti sono gravati dell'usufrutto di 1/3 a favore della sig.ra [redacted] ma residente in abitazione di altra proprietà come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo (*allegato "B" - verbale sopralluogo*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 19

Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà.
Tutti i lotti sono gravati per i diritti di 1/3 dell'usufrutto a favore della [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - valore usufrutto 25%.

RISPOSTA AL QUESITO n. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali, si ritiene conforme alle normative urbanistiche salvo quanto riportato in risposta al quesito n. 11.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, 18 marzo 2021

Il C.T.U.

 *geom. Antonello Musci*

ALLEGATI:

- "A" – copia lettere e ricevute raccomandate, pec, ecc.;
- "B" – verbale sopralluogo del 06/08/2019;
- "C" – documentazione catastale;
- "D" – titolo di provenienza;
- "E" – Comune di Deruta titoli abilitativi;
- "F" – visura Pubblicità Immobiliare;
- "G" – Comune di Deruta certificazione anagrafica;
- "H" – documentazione fotografica esterna ed interna;
- "I" – Agenzie delle Entrate – attestazione affitti;
- "L" – certificazione notarile notaio Bidello;



