

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°262/2016**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**

**Sostituisce la perizia del 20/04/2017, depositata in data 21/04/2017**

## INDICE.

<b>1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO.</b>	<b>3</b>
<b>2. INTRODUZIONE.</b>	<b>3</b>
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.</b>	<b>4</b>
3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.	4
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.	4
3.2.1 Premessa.	4
3.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.	4
<b>4. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.</b>	<b>4</b>
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO E DELLA CORTE ESCLUSIVA COMPONENTI IL LOTTO UNICO.	4
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.	5
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.</b>	<b>5</b>
5.1 STATO DI POSSESSO ED ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE DEL BENE.	5
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.	6
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI.</b>	<b>6</b>
6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.	6
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.	7
<b>7. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.</b>	<b>7</b>
<b>8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI.</b>	<b>7</b>
<b>9. INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.</b>	<b>8</b>
<b>10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.</b>	<b>8</b>
<b>11. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.</b>	<b>9</b>
11.1 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PER LA COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.	9
11.2 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO.	9
<b>12. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.</b>	<b>10</b>
12.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.	10
12.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO.	10
12.3 CORREZIONI ALLA STIMA.	11
12.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.	12
12.5 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO.	12
<b>13. VERIFICA DI PROCEDURE PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE.</b>	<b>12</b>
<b>14. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.</b>	<b>12</b>
<b>15. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.</b>	<b>12</b>

## 1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzioni prevede che l'esperto incaricato provveda a svolgere le seguenti attività:

a) definire l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, riportando la città, l'indirizzo, il numero civico, il piano e l'eventuale numero dell'interno, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, i millesimi delle parti comuni (per gli immobili in condominio), indicando ciascun fabbricato ricompreso nel singolo lotto con una lettera (A, B, C, ecc...), e gli accessori con la medesima lettera ed un indice numerico, progressivo (A1, A2, A3, ecc...), con una breve descrizione sintetica dei beni, riportante anche le caratteristiche del contesto in cui questi si trovano, quali la destinazione della zona e dei servizi da questa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti, indicando lo stato di possesso degli immobili e, in particolare, laddove questi siano occupato in forza di contratto di affitto, i dati della registrazione e la data di scadenza, nonché l'esistenza di eventuali procedimenti civili per il rilascio, elencando i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendoli tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente, e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, riportando il domicilio eletto dai creditori non intervenuti nella procedura;

tra le altre informazioni utili per l'acquirente dovranno inoltre essere indicati: l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione, le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora sostenute, eventuali morosità pregresse, relative agli ultimi due anni, procedimenti civili pendenti, e l'elencazione dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente il pignoramento, con l'indicazione degli estremi dell'atto di acquisto e della relativa trascrizione, anche sulla scorta della relazione notarile, predisposta dal creditore procedente ex articolo 567 C.P.C.;

di ciascuno dei fabbricati compresi nei lotti dovrà inoltre essere riportata una descrizione analitica, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la distribuzione interna, e le eventuali dotazioni condominiali comuni, con l'indicazione della superficie utile e dei coefficienti adottati per il computo della superficie convenzionale vendibile, l'esposizione, lo stato di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti tecnologici, per i quali dovrà essere precisata la rispondenza alla normativa vigente, ovvero l'entità dei costi per il loro adeguamento, allegando tre fotografie esterne, ed almeno cinque degli interni, la planimetria catastale, la visura catastale attuale, e copia degli eventuali titoli abilitativi e/o di sanatoria edilizia,

b) verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, con l'acquisizione della certificazione urbanistica, seppur non meglio precisata né indicata, elencando le pratiche edilizie relative a ciascun immobile e, nella ipotesi di presenza di difformità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, indicando se siano sanabili, ed eventualmente l'importo dei relativi costi,

c) provvedere ad identificare catastalmente gli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

d) eseguire la stima del valore complessivo dei beni, limitata alla sola quota pignorata, nella ipotesi di proprietà indivisa, indicando i criteri utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate, la superficie dell'immobile, quella commerciale, il valore unitario, ed applicando al valore complessivo così determinato un abbattimento forfettario del 15% *"...per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute..."*,

e) verifica *"...in punto di conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di rendimento energetico."*

## 2. Introduzione.

Con provvedimento del 20 febbraio 2017, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha disposto la nomina dello scrivente ad esperto nel procedimento in epigrafe. Il giuramento è avvenuto, con le modalità previste nel provvedimento di nomina, con dichiarazione depositata in data 21 febbraio 2017.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario un accesso per il sopralluogo con il Custode, una trasferta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegara per l'accesso alle pratiche edilizie ed il prelievo delle copie dei documenti ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, e due trasferte presso lo sportello di Perugia della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, per la ricerca degli atti di compravendita di immobili simili a quelli in stima, e per la richiesta ed il ritiro della copia dei titoli di provenienza dei beni pignorati.

La società debitrice, non raggiungibile via p.e.c. perché non più attiva, per quanto riferito dal Custode Giudiziario non risulta reperibile neanche presso il recapito postale agli atti del registro delle imprese.

La copia della perizia viene pertanto trasmessa al domicilio del socio accomandatario risultante agli atti della procedura.

La relazione non viene redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua architettura, predisposta per la redazione di un semplice "rapporto di stima" del valore di mercato, non permette di illustrare quale sia stato lo svolgimento delle attività peritali, non contempla la possibilità di esporre per esteso, nella misura dovuta, o secondo quella che questo Ausiliario ritiene opportuna, le particolarità che caratterizzano gli immobili pignorati, né di descrivere compiutamente e correttamente le caratteristiche analitiche degli immobili, i criteri di misurazione delle superfici, gli aspetti economici e le metodologie estimative applicate, le fonti d'informazione, i valori unitari riscontrati o elaborati e le deduzioni tratte, tutti aspetti dei quali l'Ausiliario, vincolato al giuramento prestato, ed alle specifiche disposizioni del Codice di Procedura Civile, se ne deve comunque assumere la responsabilità.

### 3. Individuazione dei beni pignorati, formazione dei lotti e dati catastali.

#### 3.1 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

(coordinate geografiche: 42°59'29" N, 12°09'55" E)

I beni sottoposti ad espropriazione sono costituiti da un appartamento con corte esclusiva di pertinenza, e da un'area urbana non meglio identificabile, perché non individuata catastalmente con un elaborato planimetrico, ubicati in Comune di Piegaro (PG), Frazione di Castiglion Fosco, Vocabolo "Vincenze", 95/E, nella piena disponibilità della società debitrice.

#### 3.2 Formazione dei lotti.

##### 3.2.1 Premessa.

Degli immobili pignorati, costituenti i due subalterni nei quali è suddivisa la particella urbana che li comprende, anche in considerazione del legame pertinenziale che li lega può essere formato un solo lotto.

##### 3.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.

Compendio immobiliare in Piegaro costituito da una porzione indipendente di un edificio bifamiliare, con corte esclusiva di pertinenza annessa, confinante nell'insieme con: particelle 1024 e 1026 del foglio 20 di Piegaro, strada di lottizzazione (contraddistinta con la particella 1020 del medesimo foglio di mappa), salvo altri, oltre ad un'area urbana non meglio identificabile della quale se ne ignorano i confini.

I beni che lo compongono sono censiti al Catasto Fabbricati di Piegaro con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 1** - Dati catastali attuali degli immobili componenti il lotto unico.

Foglio	P.Illa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [vani]/[mq]	Rendita [€.]
20	1025	1	abitazione civile	A/2 - 2 <sup>A</sup>	8	€ 619,75
20	1025	2	area urbana	F/1	44	-----

Nota.

Il lotto non comprende la particella 1025 del foglio 20 di Piegaro, censita al Nuovo Catasto Terreni alla partita speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui).

### 4. Descrizione sintetica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

#### 4.1 Descrizione sintetica del fabbricato e della corte esclusiva componenti il lotto unico.

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio bifamiliare con struttura in elevazione in conglomerato cementizio armato, la cui costruzione, iniziata nel 1992, è stata ultimata nel mese di novembre del 2005, distribuita su due piani fuori terra della superficie utile complessiva di 128,60 metri quadrati, di cui 69,15 mq al piano terra e 59,45 mq al primo piano, oltre alla veranda, all'ingresso esterno ed alla loggia, della consistenza complessiva di 17,35 metri quadrati, ed alla corte di pertinenza esclusiva, della estensione di circa 169,45 metri quadrati, dei quali circa 28,00 mq esterni alla recinzione sul fronte strada e pavimentati in bitume, censita al Catasto Fabbricati di Piegaro al foglio 20 con la particella 1025, subalterno 1 categoria A/2, classe 2, vani 8, rendita € 619,75, ubicata in Piegaro, frazione di Castiglion Fosco, vocabolo Vincenze, 95/E.

L'area urbana censita al Catasto Fabbricati di Piegaro al foglio 20 con la particella 1025, subalterno 2, della superficie dichiarata di 44 metri quadrati, non essendo identificabile planimetricamente (cfr § 10) non può essere né individuata né descritta.

#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal piccolo agglomerato urbano alla periferia nord - est di Piegaro, denominato vocabolo "Vincenze", al confine con il Comune di Panicale ed a breve distanza dalla Strada Regionale n°220 "Pievaiola", che si sviluppa ai margini della strada che conduce alla frazione di Castiglion Fosco, distante circa due chilometri, e della viabilità secondaria trasversale.

È caratterizzato da insediamenti quasi esclusivamente di tipo residenziale, privi di destinazioni commerciali, produttive o di servizi, fatta eccezione per un solo esercizio di prossimità, costituito da un piccolo supermercato ubicato lungo Via 8 Marzo.

Congrua con il contesto analizzato la presenza delle opere di urbanizzazione primaria, pur se è da rilevare la mancanza dei marciapiedi che rende difficoltoso il transito dei pedoni, mentre i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come la farmacia, le scuole secondarie, gli istituti di credito, sono collocati prevalentemente nel capoluogo o nella frazione di Tavernelle del Comune di Panicale, entrambi raggiungibili con l'uso del mezzo privato, o ricorrendo alle linee di trasporto pubblico locale, e distanti circa dieci chilometri il primo, e poco meno di tre chilometri la seconda.

Uniche eccezioni sono costituite dalla scuola elementare, da un ufficio postale, e da un piccolo negozio di generi alimentari, ubicati nell'abitato di Castiglion Fosco.

L'altitudine, di circa 250 m s.l.m., e l'esposizione del territorio, soprattutto nella sua porzione più meridionale, conferiscono alla zona una discreta apertura panoramica in tutte le direzioni.

L'area in esame dista da 19 a 28 chilometri da alcuni dei principali centri d'interesse turistico della zona, quali Città della Pieve, Castiglion del Lago, il parco regionale del Lago Trasimeno e la città di Perugia, tutti facilmente raggiungibili attraverso una rete di infrastrutture provinciali e regionali.

Le zone limitrofe del Comune di Piegaro hanno vocazione eminentemente agricola, mentre il territorio confinante del Comune di Panicale, per quanto anch'esso in buona parte rurale, è contraddistinto da consistenti insediamenti urbani, sia residenziali che produttivi, distribuiti nella zona valliva lungo il vecchio tracciato della Strada Statale "Pievaiola".

### **5. Stato di possesso dei beni, entità del possibile del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.**

#### 5.1 Stato di possesso ed entità del possibile canone di locazione del bene.

Secondo quanto dichiarato dal socio accomandatario al Custode Giudiziario al momento del sopralluogo, i beni pignorati sono nella piena disponibilità della società debitrice.

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con l'istanza del 20 marzo 2017 è emerso che la proprietà avrebbe sottoscritto un contratto di comodato in data 8 agosto 2003, registrato a Civitavecchia in pari data al numero 2179, serie 3, a favore di un soggetto di nazionalità romana (cfr allegato 17).

L'Agenzia specifica, però, di aver eseguito la ricerca per nominativo, senza cioè alcun riferimento agli immobili, pur se puntualmente elencati nella richiesta, rinviando lo scrivente a rivolgersi all'Ufficio di registrazione per eventuali maggiori informazioni, o per estrarre copia del titolo riscontrato.

Poiché, per quanto risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la predetta società è proprietaria di numerosi beni in diverse provincie italiane, oltre a quelli pignorati, questo Ausiliario non è in grado di accertare, oggettivamente e definitivamente, se il contratto riscontrato non sia stato nel frattempo revocato, né se sia relativo all'abitazione in esame o ad altro immobile estraneo alla procedura.

Quanto invece all'entità del potenziale canone di locazione, non essendo possibile ricorrere ad altre fonti, dal momento che non risultano pubblicate offerte di appartamenti in affitto nella zona, può essere determinata facendo ricorso unicamente alle valutazioni dell'O.M.I., secondo le quali l'importo unitario per l'affitto di un'abitazione in villino, espresso per unità di superficie lorda, ovvero di superficie convenzionale vendibile, oscilla da un minimo di €2,00 ad un massimo di €2,60/mese.

Ne consegue che il più probabile canone medio mensile di locazione dell'unità immobiliare pignorata, della superficie convenzionale vendibile di 162,00 mq (cfr § 8), è pari a:  
mq 162,00 x €2,30/mq  $\cong$  €370,00/mese.

## 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riporta, di seguito, sulla base della relazione notarile in atti, l'elenco dei proprietari e degli atti di provenienza dei beni pignorati per il periodo dal 23/12/1991 al 12/01/2012, precisando che il titolo repertorio 271241/16782 del 12/01/2012 costituisce l'atto di rettifica del titolo repertorio 246077/10405 del 09/02/2006.

**TABELLA 2** - Elenco dei proprietari del bene al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Rogante	Trascrizione
			Dal	Al				
20	148		-----	22/12/91	Morselli Alberto (*)	-----	-----	-----
20	1025	1	23/12/91	30/09/02	Società Immobiliare Alto Lazio S.r.l.	rep. 33588 del 23/12/1991	Fabrizio Fenoaltea	1724/1992
20	1025	1	01/10/02	08/02/06	Emme Immobiliare S.r.l.	rep. 2463 del 01/10/2002	Tribunale di Roma	17996/2002
20	1025	1	09/02/06	-----	società debitrice	rep. 246077/10405 del 09/02/2006	Centini Roberto	3580/2006
20	1025	1	09/02/06	-----	società debitrice	rep. 271241/16782 del 12/01/2012	Centini Roberto	1382/2012
20	148		-----	22/12/91	Morselli Alberto (*)	-----	-----	-----
20	1025	2	23/12/91	30/09/02	Società Immobiliare Alto Lazio S.r.l.	rep. 33588 del 23/12/1991	Fabrizio Fenoaltea	1724/1992
20	1025	2	01/10/02	08/02/06	Emme Immobiliare S.r.l.	rep. 2463 del 01/10/2002	Tribunale di Roma	17996/2002
20	1025	2	09/02/06	-----	società debitrice	rep. 246077/10405 del 09/02/2006	Centini Roberto	3580/2006
20	1025	2	09/02/06	-----	società debitrice	rep. 271241/16782 del 12/01/2012	Centini Roberto	1382/2012

(\*) Nota.

Il Signor Morselli Alberto era proprietario del terreno, distinto al Nuovo Catasto Terreni di Piegaro al foglio 20, con il mappale 148, sul quale la Società Immobiliare Alto Lazio S.r.l. ha realizzato la lottizzazione "Le Ginestre", edificandovi, tra le altre, la palazzina bifamiliare della quale sono parte integrante le unità immobiliari pignorate, successivamente censite con la particella 1025/- prima, ottenuta dal frazionamento del predetto numero 148, e con i subalterni 1 e 2 del mappale 1025 poi.

## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

### 6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze della relazione ipocatastale in atti le unità immobiliari pignorate sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita (cfr provvedimento di conferimento dell'incarico).

### ISCRIZIONI

#### A) Ipotecche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Roberto Centini, rep. 206310/8304 del 14/01/2004, iscritta a Perugia alla formalità 1550/301 del 19/01/2004, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, contro Emme Immobiliare S.r.l. ALF con sede in Roma, per €. 1.640.000,00, di cui €.820.000,00 di capitale, gravante sull'immobile iscritto al Catasto Fabbricati di Piegaro al foglio 20 con la p.lla 1025 (\*\*).

A.2) Annotamento di frazionamento dell'ipoteca di cui al punto A.1, iscritto alla formalità n°11283/1712 del 03/05/2011, con il quale, relativamente all'immobile censito al C.F. di Piegaro al foglio 20 con il mappale 1025 (\*\*) la quota di capitale è ridotta ad €.115.000,00, e la quota d'ipoteca ad €.230.000,00.

(\*\*) Nota.

Con denuncia di variazione protocollo n°PG0156556 del 30/06/2005, l'u.i. foglio 20, p.lla 1025/- è stata frazionata, generando le u.i.: foglio 20, p.lla 1025/1 (abitazione civile), e foglio 20, p.lla 1025/2 (area urbana).

L'annotamento del 03/05/2011, e la relativa quota di ipoteca iscritta, devono pertanto intendersi a carico delle suddette unità derivate.

### TRASCRIZIONI

#### B) Pignoramenti:

B.1) trascrizione n°4/4 del 02/01/2017, per verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, contro l'odierna debitrice ed a carico della piena proprietà degli immobili:

1) abitazione civile al foglio 20 di Piegaro, particella 1025/1, cat. A/2, classe 2, vani 8, rendita €.619.75,

2) area urbana al foglio 20 di Piegaro, particella 1025/2, cat. F/1, mq 44.

#### 6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 18 aprile 2017 (cfr allegato 6), a carico della società debitrice, per il periodo dal 1 gennaio 2017 al 14 aprile 2017, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori a quelle già elencate.

#### 7. Altre informazioni utili per l'acquirente.

Il compendio pignorato non contempla quote di proprietà di parti o di servizi comuni anche ad altre unità immobiliari per le quali siano da sostenere spese di gestione, ad esclusione di quelle definite e disciplinate dal Codice Civile inerenti l'edificio bifamiliare che lo comprende, per l'amministrazione delle quali non risulta che siano state predisposte le tabelle millesimali, che siano state sostenute delle spese per la loro gestione ordinaria o straordinaria negli ultimi due anni, o che siano state deliberati interventi manutentivi da eseguire.

Non può essere escluso che la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato sia attraversata dalle linee di adduzione e/o di scarico degli impianti dell'altra unità immobiliare componente l'edificio (particella 1026 del foglio 20 di Piegaro).

Tutti i servizi della lottizzazione sono infatti collocati sulla strada interna, dalla quale si accede alla porzione retrostante della palazzina attraverso un passaggio pedonale della larghezza di circa 2,00 m, almeno per quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, posto al margine destro (o di nord – est) del lotto. Tenuto conto della posizione delle colonne discendente degli scarichi dei servizi e della cucina, nonché del contatore del gas, tutti sul lato sinistro del lotto (o di sud – ovest), è ragionevole dedurre, anche se la circostanza non può essere confermata con elementi certi, che per evidenti ragioni tecniche almeno tali servizi taglino trasversalmente la corte della proprietà pignorata.

#### 8. Descrizione analitica degli immobili.

Porzione di fabbricato con tipologia edilizia bifamiliare facente parte della lottizzazione "Le Ginestre", ultimato nel mese di novembre 2005 (cfr § 12), distribuita su due piani fuori terra e composto da: ingresso - soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto con ripostiglio sottoscala, servizio igienico e veranda al piano terra, disimpegno, quattro camere da letto, di cui due con un ampio balcone, oltre ad un secondo servizio igienico, al primo piano, per una superficie utile complessiva dell'alloggio di circa 128,60 metri quadrati.

Nell'area di corte, sul lato sinistro dell'edificio, a ridosso del confine con i mappali 1024 e 1026, è presente una pergola in legno delle dimensioni in pianta di m (4,84 x 3,27), e dell'altezza media di circa 2,50 metri.

L'edificio è caratterizzato da un sistema costruttivo a telai in conglomerato cementizio armato gettato in opera, con tamponatura in blocchi di laterizio ed orizzontamenti in latero – cemento.

La copertura, del tipo a padiglione, è stata realizzata con tavelloni in laterizio, e sovrastante caldana di completamento appoggiati su muricci. Il volume sottotetto, peraltro di altezza limitata, non è accessibile dall'interno dell'edificio.

Le strutture fondali del fabbricato, per quanto riportato nel certificato di collaudo allegato al certificato di agibilità (cfr allegato 12 alla perizia), sono del tipo superficiale, continuo, a travi rovesce, delle quali si ignora la profondità del piano di posa.

Le finiture interne, tutte nel complesso in uno stato conservativo e manutentivo appena sufficiente, dovuto anche al prolungato stato di inutilizzo della proprietà, mai abitata, sono costituite da pavimenti verosimilmente in gres porcellanato di medio – grande formato, rivestimenti in piastrelle di analogo materiale ma delle dimensioni di 20x20 cm, infissi interni in legno del tipo tamburato, serramenti esterni in alluminio, con persiane in pvc, tinteggiatura degli interni eseguita verosimilmente a tempera o con idro pittura, mentre quella delle facciate esterne con prodotto probabilmente a base di calce o di silossani.

Parte della pareti perimetrali del soggiorno è interessata da evidenti fenomeni di umidità ascendente, imputabili, con molta probabilità, ad una inadeguata impermeabilizzazione del piano di posa delle tamponature, ovvero ad altre cause la cui ricerca presuppone l'esecuzione di accertamenti mirati, che esorbitano dall'incarico ricevuto, per lo svolgimento dei quali non è escluso che si debba ricorrere anche ad indagini di tipo distruttivo.

L'assenza di prese d'aria alla base del perimetro esterno dell'edificio consente in ogni caso di escludere che il piano di calpestio del piano terra appoggi su di una struttura areata, vespaio o solaio che sia.

Poiché, probabilmente, la zona non è servita dalla rete di distribuzione del metano, le utenze domestiche della lottizzazione sono alimentate dal gpl erogato dal serbatoio centralizzato n°3, gestito

direttamente dal fornitore del gas, a servizio delle località di "Oro", "Vincenze" e "Ginestreto" della frazione di Castiglion Fosco, almeno per quanto attestato dalla documentazione allegata al certificato di agibilità (cfr pagina 26 dell'allegato 12 alla perizia).

Per certo la proprietà pignorata non è servita dalla rete di distribuzione del gas, dimostrato dalla mancanza del contatore, è collegata alla rete fognaria comunale, in quanto attestato dal certificato di agibilità, mentre nulla può essere affermato circa gli allacci delle altre utenze.

Gli impianti di scarico, termo – idraulico, elettrico e di distribuzione del gas, dal vano di alloggiamento del contatore fino alla caldaia ed alla cucina, per quanto attestato dai rispettivi installatori con i certificati rilasciati nel mese di novembre 2005 (cfr allegato 12 alla perizia) risultano essere conformi alle norme vigenti all'epoca di ultimazione dei lavori.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può essere definito sufficiente.

Il fabbricato, libero su tre lati, ha la propria esposizione sulla corte circostante e sulla strada di lottizzazione, oltre la quale si aprono ampi spazi di terreno attualmente libero da costruzioni. L'orientamento delle facciate varia da nord – est a sud – ovest.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, dedotte dalla planimetria allegata alla D.I.A. prot. n°8347/2002, ricostruita anche sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. L'area occupata dalla scala interna, computabile per una sola volta per la sua proiezione orizzontale, è ricompresa in quella di parte del bagno e del sottoscala al piano terra.

**TABELLA 3 - Dati metrici del fabbricato e della corte esclusiva di pertinenza**

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
<b>Piano terra</b>				
ingresso - soggiorno	2,72	38,00	1,00	38,00
cucina	2,72	7,70	1,00	7,70
bagno	2,72	7,65	1,00	7,70
letto	2,72	12,10	1,00	12,10
sottoscala	0,10 - 1,59	3,70	0,25	0,90
veranda	-----	5,20	0,35	1,80
ingresso esterno	-----	1,70	0,35	0,60
				<b>69,15</b>
				<b>68,80</b>
<b>Piano primo</b>				
disimpegno	2,72	4,05	1,00	4,10
letto	2,72	11,45	1,00	11,50
bagno	2,72	4,70	1,00	4,70
letto	2,72	10,30	1,00	10,30
letto	2,72	15,05	1,00	15,10
letto	2,72	13,90	1,00	13,90
loggia	-----	10,45	0,35	3,70
				<b>59,45</b>
				<b>63,30</b>
				<b>128,60</b>
				<b>132,10</b>
<b>incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 128,60)</b>				<b>13,00</b>
<b>corte esclusiva di pertinenza</b>		169,45	0,10	<b>16,90</b>
<b>Totale</b>				<b>162,00</b>

## 9. Indice di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

L'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare, valutato sul solo involucro perché l'impianto di climatizzazione, mancante del termostato ambiente e di alcuni radiatori, non è mai stato attivato, tanto che il generatore di calore non risulta ancora allacciato né alla rete di distribuzione del gas, né all'alimentazione elettrica, è pari a 120,167 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe F; cfr allegato 18 alla perizia).

## 10. Regolarità catastale dei beni.

La planimetria catastale dell'appartamento censito al foglio 20 del Catasto Fabbricati di Piegara con il subalterno 1 della particella 1025 è stata rappresentata in una scala diversa, e superiore, da quella indicata nel documento (1:200), e non riporta il ripostiglio sottoscala al piano terra.

L'area urbana, censita invece con il subalterno 2 del medesimo mappale, non è individuata, né è individuabile in alcun modo, dal momento che non esiste agli atti un elaborato planimetrico che rappresenti la suddivisione in subalterni della particella. Allo stato è pertanto impossibile accertare sia la regolarità catastale della predetta area urbana, che della corte esclusiva dell'abitazione, la cui superficie, per quanto rilevato sul posto, misura approssimativamente 169,00 mq, e non 157,00 mq come risultante dagli atti catastali.

Il costo da sostenere per sanare l'irregolarità del subalterno 1 sarà detratto dal valore ordinario del lotto.

## 11. Conformità urbanistica ed agibilità degli immobili.

### 11.1 Titoli abilitativi rilasciati per la costruzione degli immobili pignorati.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Servizio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Piegara risulta che il fabbricato bifamiliare del quale l'immobile pignorato fa parte è stato edificato, unitamente ad altre tre costruzioni della lottizzazione "Le Ginestre", con C.E. n°109/91 del 16/10/1992, rilasciata alla società Immobiliare Alto Lazio S.r.l., alla quale hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia prot. n°5673 del 16/12/1995, per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini,
- 2) Denuncia di Inizio Attività prot. n°1526 del 12/03/1997, per variante alla C.E. n°109/91 del 12/12/1992,
- 3) C.E. prot. n°6726 del 18/11/1997, per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini,
- 4) D.I.A. prot. n°8347 del 06/12/2002, per manutenzione straordinaria, realizzazione di recinzioni ed opere interne e ristrutturazione edilizia.

Nessuna autorizzazione, o comunicazione, è stata invece riscontrata per la pergola in legno.

### 11.2 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato.

La palazzina che comprende la proprietà in stima è stata autorizzata con i seguenti parametri edilizi:

- a) dimensioni in pianta del piano terra: m (18,10 x 10,00), compresa le verande di m (4,25 x 1,30) e gli ingressi esterni di m (1,30 x 1,30),
- b) dimensioni in pianta del primo piano: m (18,10 x 8,70),
- c) altezza media m 6,04,
- d) superficie utile coperta del piano terra mq 166,57,
- e) superficie utile coperta del primo piano mq 157,47.

La porzione in esame è stata quindi assentita con le dimensioni:

- f) m (9,05 x 10,00) per il piano terra, compresa la veranda di m (4,25 x 1,30) e l'ingresso esterno di m (1,30 x 1,30),
- g) m (9,05 x 8,70) per il primo piano,
- h) altezza media m 6,04,
- i) superficie utile coperta del piano terra mq 83,29,
- j) superficie utile coperta del primo piano mq 78,74.

Con il rilievo eseguito in fase di sopralluogo sono state accertate, invece, le seguenti dimensioni:

- k) m (9,12 x 10,15) per il piano terra, compresa la veranda di m (4,15 x 1,26) e l'ingresso esterno di m (1,14 x 1,47),
- l) m (9,12 x 8,85) per il piano primo,
- m) altezza all'intradosso della gronda di m 5,84 < m 6,04.

Ne consegue che la lunghezza e la larghezza complessive del piano terra risultano essere superiori a quelle assentite rispettivamente di 7 e di 15 cm, così come le dimensioni del primo piano, e che le dimensioni della veranda sono inferiori alle omologhe progettuali di 10 e 4 cm ma, ciò nonostante, la costruzione è conforme ai titoli rilasciati perché le maggiori dimensioni sono dovute alla realizzazione di un cappotto esterno, dello spessore di circa 7 cm, eccedenti i 30 cm di spessore delle murature perimetrali, non computabili ai fini del calcolo della superficie utile coperta (e quindi del volume), ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera a), punto 1), del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2.

La superficie utile coperta (SUC) attuale effettiva del piano terra è quindi pari a:

mq [(9,05 x 10,01) - (1,28 x 1,47) - (4,22 x 1,33)] = mq (90,59 - 1,88 - 5,61) = mq 83,10 < mq 83,29.

La superficie utile coperta attuale effettiva del primo piano è invece di:

mq (9,05 x 8,71) = mq 78,83 > mq 78,74 (+ 0,1%), e quindi con una differenza, in aumento, ricompresa ampiamente nella tolleranza del 2% non costituente difformità parziale ai sensi dell'articolo 154, comma 7, della L.R. 21/01/2015, n°1.

Il distacco dal confine sinistro (o di sud – ovest) del lotto, compresi il maggiore spessore di 7 cm delle murature perimetrali eccedente i 30 cm di spessore, non computabile ai sensi dell'articolo 24, comma 5, del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, e metà dello spessore del muro di delimitazione, misura approssimativamente 5,03 metri.

L'unità immobiliare, le cui strutture sono state collaudate con attestato depositato alla Provincia di Perugia in data 30/09/1994 con il protocollo n°11382, e per la quale l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Piegara ha rilasciato il certificato di agibilità protocollo n°4071 del 20/04/2006, è quindi conforme urbanisticamente ed è agibile.

È risultata essere invece parzialmente difforme dal progetto approvato con la D.I.A. prot. n°8347 del 06/12/2002 la recinzione sul fronte della strada di lottizzazione (pubblica), realizzata secondo la conformazione rappresentata nello "Schema attacco gas", a pagina 19 dell'allegato 12 alla perizia. L'opera, poiché è conforme sia alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, che a quella attuale, può essere regolarizzata con la presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'articolo 154, comma 4, della L.R. 21/01/2015, n°1 (accertamento di conformità), e con il pagamento di una somma, sostitutiva del contributo di costruzione, non inferiore ad €.600,00.

La pergola in legno, realizzata in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, costruita in aderenza ai confini di proprietà, in violazione dell'articolo 24 del R.R. 18/02/2015, n°2, e con un'altezza superiore a quella massima consentita (di 2,40 m), non può essere sanata e deve quindi essere rimossa.

Si evidenzia, infine, che costituisce mero errore grafico la mancata rappresentazione del vano sottoscala nella pianta di progetto allegata alla D.I.A. prot. n°8347 del 06/12/2002, in quanto correttamente riportato nella pianta omologa autorizzata con la D.I.A. prot. n°1526 del 12/03/1997.

L'area sulla quale sorge la palazzina che comprende la proprietà in stima ricade in zona omogenea C2 dello strumento urbanistico vigente (zona residenziale condizionata di espansione, con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq, rapporto di copertura fondiario di 1/3, altezza massima 10,00 m, distanza dai confini di proprietà 5,00 m).

## **12. Valutazione dei beni pignorati.**

### **12.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.**

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria, oltre a quelle specificatamente previste dal dispositivo di conferimento dell'incarico.

I valori unitari tipici sono ottenuti dall'esame di atti di compravendita recenti di immobili simili riscontrati in zona e mediati, per le ragioni esposte al paragrafo 12.2, con i valori accertati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *convenzionale vendibile* determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalla planimetria allegata alla D.I.A. prot. n°8347/2002, ricostruita anche sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo.

Nella stima non si fa ricorso a metodologie comparative codificate dagli standards internazionali di valutazione (*International Valuation Standard, European Valuation Standard, Codice delle valutazioni immobiliari* di Tecnoborsa, ecc..), quali, ad esempio, il *Market Comparison Approach* (M.C.A.), perché non è possibile disporre di un numero di campioni di confronto sufficienti, né degli elementi tecnici ed economici indispensabili allo scopo.

### **12.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato.**

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui i beni sono ricompresi, le indagini condotte attraverso la banca dati catastale ad accesso pubblico, prima, e per mezzo dell'ispezione dei titoli in Conservatoria, poi, hanno consentito di rintracciare due sole compravendite utili, la prima stipulata del 2007 e la seconda nel 2012, riferite ad altrettanti alloggi di nuova costruzione del tutto simili

tra di loro, ed alla proprietà in esame, facenti parte ognuno di una palazzina bifamiliare confinante con il compendio in stima.

Nella tabella che segue se ne riportano, nell'ordine: il numero della trascrizione, la superficie convenzionale vendibile, il prezzo complessivo corrisposto, ed il prezzo unitario finale al netto della flessione subita dai prezzi delle abitazioni dal 2010 all'attualità, calcolata in applicazione degli indici trimestrali rilevati dall'ISTAT<sup>1</sup>.

Numero	Trascrizione	Superficie Convenzionale Vendibile [mq]	Prezzo complessivo corrisposto [€.]	Prezzo unitario [€/mq]	Variaz. ISTAT IV trim. 2010/IV trim. 2016		Variaz. ISTAT I trim. 2012/IV trim. 2016		Prezzo unitario adeguato [€/mq]
					[%]	[%]	[%]	[%]	
1	22057/2007	162,00	170.000,00	1.050,00	-19,00	---	---	860,00	
2	4626/2012	162,00	180.000,00	1.120,00	---	---	-18,00	920,00	
<b>Prezzo unitario medio ponderale:</b>				<b>1.090,00</b>				<b>890,00</b>	

Poiché il numero di campioni accertati non può essere considerato statisticamente valido per definire una media attendibile, e tenuto conto: della continua tendenza al ribasso del mercato immobiliare negli ultimi otto anni, dell'epoca della prima stipula, dell'insussistenza di pubblicazioni di offerte di vendita d'immobili simili a quello in stima per tipologia, epoca costruttiva, finiture e contesto territoriale, e della indisponibilità dei prezzi della Borsa Immobiliare dell'Umbria, che non effettua rilevazioni nel territorio in esame, si è ritenuto opportuno confrontarli con i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenza delle Entrate – Territorio per la zona "E1 – Pietrafitta" del Comune di Piegara nel II° semestre 2016, secondo il quale il valore massimo delle abitazioni in villino, o con caratteristiche ad esso assimilabili, come nel caso di specie, è pari ad €.790,00/mq di superficie lorda, ovvero di superficie convenzionale vendibile.

Può essere pertanto ragionevolmente concluso che il più probabile valore unitario, medio ordinario di mercato dell'unità immobiliare in esame sia pari ad €.860,00/mq di superficie convenzionale vendibile, ottenuto da:  $€.(890,00 + 790,00)/2 \cong €.840,00/mq$ .

### 12.3 Correzioni alla stima.

Al valore medio ordinario del bene dovranno essere apportate le seguenti detrazioni:

- 1) il costo degli interventi di manutenzione ordinaria per la rimozione degli effetti dei fenomeni di umidità ascendente su alcune delle murature perimetrali, per la tinteggiatura delle pareti interne e per il completamento dell'impianto termico, con il montaggio di alcuni radiatori, del termostato ambiente ed il collegamento elettrico della caldaia, valutabile nel complesso in una somma non inferiore a circa €.50,00/mq,
- 2) il costo per la rimozione della pergola in legno, non sanabile, quantificabile in circa €.300,00, compresa l'i.v.a. nell'aliquota attualmente vigente,
- 3) gli oneri per la sanatoria della recinzione sul fronte della strada (pubblica) di lottizzazione, computabili in €.1.300,00 circa, comprensivi delle spese tecniche al lordo degli oneri accessori e del contributo da versare all'Amministrazione Comunale, ma esclusi eventuali ed ulteriori diritti da corrispondere per l'istruttoria o per il rilascio del titolo, al momento non determinabili,
- 4) la spesa per la rettifica della planimetria catastale, affetta da modesti errori formali, e riprodotta in una scala diversa da quella dichiarata nel documento, quantificabile in circa €.850,00, in essa compresi: il rilievo dell'unità immobiliare, la redazione degli elaborati previsti dalla procedura, gli oneri accessori, nonché i diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

<sup>1</sup> Ultima pubblicazione consultata, relativa al IV trimestre 2016, pubblicata in data 4 aprile 2017.

## 12.4 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 5 - Prezzo a base d'asta del lotto

Immobile componente il lotto/correzione apportata	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€.]
Fabbricato e corte esclusiva	162,00 x	840,00 =	€ 136.100,00 -
manutenzione ordinaria per ripristino dell'abitabilità	162,00 x	50,00 =	€ 8.100,00 -
rimozione della pergola in legno non sanabile			€ 300,00 -
accertamento di conformità per la regolarizzazione della recinzione sul fronte strada			€ 1.300,00 -
variazione catastale per rettifica della planimetria dell'u.i.			€ 850,00 -
Abbattimento forfetario del 15% del valore dell'unità immobiliare			€ 20.500,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>			<b>€ 105.000,00</b>

(eurocentocinquemilavirgolazerocentesimi).

Si precisa che l'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i vizi di quanto posto in vendita è contenuto nell'abbattimento forfetario del 15%, previsto dal dispositivo di conferimento dell'incarico anche per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni.

## 12.5 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "Il Sole 24 Ore", ed alcuni operatori nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa € 68.000,00.

## 13. Verifica di procedure pregiudizievoli a carico del debitore.

Dalla verifica eseguita attraverso *Cerved Business Information* (cfr ispezione del 27 marzo 2017 allegata al n°16 alla perizia), non sono emerse ulteriori procedure pregiudizievoli pendenti a carico della debitrice, e dei beni in stima, oltre a quella promossa dal creditore procedente. Maggiori informazioni potranno essere assunte con l'ispezione degli Uffici Giudiziari, ai quali è precluso l'accesso dell'esperto, se non espressamente autorizzato.

## 14. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

La cessione dell'abitazione, poiché avviene da parte di un soggetto privato non costruttore, e che non ha eseguito interventi di ristrutturazione edilizia, è sottoposta al pagamento della tassa di registro nell'aliquota vigente al momento dell'imposizione, in funzione dei requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, a seconda cioè se questi possieda o meno i requisiti per la richiesta dell'agevolazione della prima casa, e ne faccia richiesta.

Il trasferimento dell'area urbana, invece, censita in categoria F/1, pur costituendo pertinenza dell'abitazione, dovrebbe essere soggetto alla tassazione secondo l'aliquota ordinaria, poiché la circolare 12/E del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, e numerosi altri provvedimenti successivi, hanno chiarito che l'agevolazione per la prima casa può essere applicata, oltre all'abitazione, soltanto alle pertinenze censite nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

## 15. Elenco degli allegati alla perizia.

- 1) allegato 1, planimetria catastale lotto unico,
- 2) allegato 2, rilievi fotografici lotto unico,
- 3) allegato 3, visura catastale storica del foglio 20 di Piegaro, p.lla 1025, sub 1 (C.F.),
- 4) allegato 4, visura catastale storica del foglio 20 di Piegaro, p.lla 1025, sub 2 (C.F.),
- 5) allegato 5, visura catastale storica del foglio 20 di Piegaro, p.lla 148 (N.C.T.),
- 6) allegato 6, ispezione ipotecaria di aggiornamento del 18/04/2017,
- 7) allegato 7, copia C.E. n°109/91 e stralcio degli allegati grafici,
- 8) allegato 8, copia C.E. n°5673/1995,
- 9) allegato 9, copia D.I.A. n°1526/1997 e stralcio degli allegati grafici,

- 10) allegato 10, copia C.E. n°6726/1997,
- 11) allegato 11, copia D.I.A. n°8347/2002 e stralcio degli allegati grafici,
- 12) allegato 12, copia del certificato di agibilità e stralcio degli allegati,
- 13) allegato 13, copia atto di provenienza del 09/02/2006,
- 14) allegato 14, copia atto di rettifica del 12/01/2012,
- 15) allegato 15, visura camerale storica della società debitrice,
- 16) allegato 16, visura *Cerved Business Information*,
- 17) allegato 17, risposta dell'Ufficio provinciale di Perugia della Agenzia delle Entrate del 29/03/2017,
- 18) allegato 18, attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare pignorata,
- 19) allegato 19, ricevuta di trasmissione dell'a.p.e. alla Regione dell'Umbria,
- 20) allegato 20, attestato di prestazione energetica restituito dalla Regione dell'Umbria.

Orvieto, 11 settembre 2017.

**L'ESPERTO DEL G.E.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 262/2016**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**ALLEGATO 2  
RILIEVI FOTOGRAFICI LOTTO UNICO**









Orvieto, 20 aprile 2017.

**L'ESPERTO DEL G.E.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 262/2016**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**ALLEGATO 1  
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO UNICO**

---

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0156556 del 30/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro

Vocabolo Vincenze

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 1025  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Colaceci Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 7285

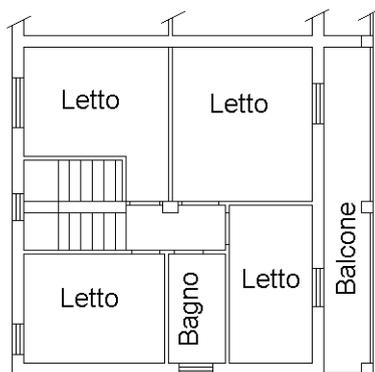
Scheda n. 1

Scala 1:200

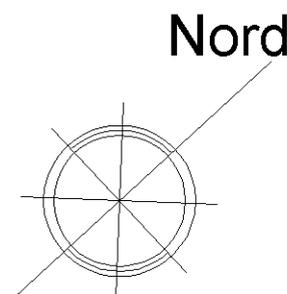
N.B. LA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE  
DEL GRAFICO NON CORRISPONDE ALLA  
SCALA DICHIARATA NEL DOCUMENTO



**PIANTA PIANO TERRA  
H = mt. 2.70**



**PIANTA PIANO PRIMO  
H = mt. 2.70**



Ultima planimetria in atti