

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Procedura esecutiva iscritta al n. 31/2023 R.G.E.

Promossa da

OMISSIS

(Avv.to OMISSIS)

Contro

OMISSIS

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 9 novembre 2023

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 14 aprile 2023 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 19 aprile 2023, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 19 ottobre 2023, ai seguenti

Q U E S I T I

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei quelli 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 comprese: 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 ex 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 l'esistenza di formalità, vincoli, 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: caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; 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 relativa 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto 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) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in 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 eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita del valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai

lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato dei 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 all'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 da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- *Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

19) 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”.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo, dopo aver accettato l'incarico ed aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico, lo scrivente provvedeva ad estrarre, presso l'Agenzia del Territorio,

le visure catastali dei beni pignorati e l'estratto di mappa nel quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale detti beni insistono.

In data 22 maggio 2023 alle ore 09:00, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed all'esecutato (All. n. 1), il sottoscritto effettuava l'accesso presso i beni in parola ed ivi, alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode nominato nella Procedura, nella persona del Sig. **OMISSIS**, rilevata l'assenza dell'esecutato e l'impossibilità di accedere ai beni, provvedeva a rinviare le operazioni peritali a data da definire.

Lo scrivente rintracciava quindi l'esecutato e fissava, di comune accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, nuovo accesso per il giorno 26 giugno 2023 alle ore 16:00.

In detta data ed ora, lo scrivente si recava nuovamente, unitamente al Sig. **OMISSIS**, presso i beni pignorati che sono costituiti da alcune unità immobiliari destinate ad attività ricreative site nel Comune di Marsciano, località Papiano, in Via Aldo Moro n. 21. Durante le operazioni peritali lo scrivente, accompagnato dall'esecutato, prendeva visione dei beni pignorati, ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Lo scrivente precisa che, viste le condizioni fatiscenti dei locali siti al piano primo dell'edificio, ha acceduto ai soli locali del piano terra.

Durante il sopralluogo lo scrivente scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 11).

Successivamente lo scrivente eseguiva un Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marsciano al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sullo stesso.

Successivamente ancora lo scrivente estraeva dagli archivi dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione inerente eventuali ulteriori gravami relativi ai beni oggetto di Procedura, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Ipotecario presente nel fascicolo telematico.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne i capitoli 1 e 2, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la documentazione prodotta in atti, ne conferma la completezza ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c..

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che sugli immobili in oggetto non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo

telematico della Procedura, debitamente integrato ed aggiornato, nella fattispecie:

- Iscrizione – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 11/04/2023, Rep. 4233/8023, trascritto a Perugia il 12/04/2023, 10709 del Registro Generale, 1183 del Registro Particolare, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro **OMISSIS** (All. n. 2);
- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 03/02/2023, Rep. 103/2023, trascritto a Perugia il 23/02/2023, 5393 del Registro Generale, 3620 del Registro Particolare, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (All. n.3);
- Trascrizione – Divisione del 23/02/2022 a rogito Notaio Siciliano P. S. di Marsciano, trascritto a Perugia il 28/02/2022, Registro Generale 5528, Registro Particolare 3959, a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** (All. n. 4);
- Trascrizione – Compravendita del 23/02/2013 a rogito Siciliano P.S. di Marsciano, trascritto a Perugia il 05/03/2013, Registro Generale 5356, Registro Particolare 3921, a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** contro Comune di Marsciano (All. n. 5);

Sulla scorta di quanto sopra esposto si evince che l'esecutato **OMISSIS** risulta essere:

- proprietario per i diritti di **piena proprietà pari ad 1/1** degli

immobili di cui al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Marsciano Foglio 86 Particella 715 Subalterni 6-7-8**

- proprietario per i diritti di **piena proprietà pari ad 1/2** degli immobili di cui al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Marsciano Foglio 86 Particella 715 Subalterni 4** (corte ed ingresso comune) e **5** (vano scale comune ai subalterni 7-8).

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale e che, non essendo stato istituito alcun condominio, non sussistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Per quanto concerne il capitolo 5, lo scrivente riferisce che non sussistono diritti demaniali o usi civici e che non vi sono eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Per quanto concerne il capitolo 6, lo scrivente riferisce che, dalle indagini esperite, sui beni in parola non risultano l'esistenza di formalità, vincoli e oneri se non di quelli già descritti nel precedente capitolo 3.

Per quanto concerne il capitolo 7, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da alcune unità immobiliari destinate ad attività ricreativa e magazzini afferenti ad un edificio di maggiore consistenza edificato antecedentemente al 1967 e poi oggetto di interventi tra gli anni '70 e gli '80.

Della proprietà fa parte anche una porzione della corte circostante il fabbricato.

Gli immobili in parola sono raggiungibili percorrendo la

Strada Provinciale 375 che attraversa la località di Papiano; in particolare, muovendosi in direzione Marsciano, questi si trovano sul lato destro della carreggiata, subito dietro la Chiesa di Santa Caterina da Siena (Foto nn. 1, 2 e 3).

I beni oggetto di pignoramento presentano la seguente individuazione catastale:

Comune di Deruta - Catasto Fabbricati					
Intestati:					
Morettini Massimiliano - Proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
86	715	6	C/1	34 mq	625,12
86	715	7	C/2	8 mq	22,72
86	715	8	C/1	79 mq	1.452,48

Comune di Deruta - Catasto Terreni		
Foglio	Particella	Destinazione della particella
86	715	Ente urbano di mq. 845
Corrisponde al Catasto Fabbricati Fg. 86 Part. 715 Subb. 4 e 5		

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 6, oltre all'estratto di mappa nel quale sono rappresentati graficamente i beni pignorati e la foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale questi sono evidenziati con etichetta rossa (All. n. 7).

Unità immobiliare ad uso circolo ricreativo (Foglio 86, Particella 715, Subalterni. 6-7-8)

I beni in parola sono costituiti da unità immobiliari afferenti ad edificio di maggiore consistenza, destinato a circolo ricreativo, che si eleva in parte su due livelli ed in parte su tre livelli fuori terra, il tutto edificato antecedentemente al 1967 e poi oggetto di successivi interventi tra gli anni '70 ed '80.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale, con piano terra intonacato e tinteggiato e piano sovrastanti in mattoni, pietra e forati faccia a vista;
- tetto della porzione di fabbricato a tre piani a tre falde con sovrastanti tegoline marsigliesi, mentre quello della porzione di fabbricato a due piani è piano;
- gronde e discendenti in lamiera zincata;
- imposte di finestre, ove presenti, con avvolgibili in plastica.

L'edificio è abbandonato da diversi anni e la porzione di fabbricato che si eleva su tre livelli presenta, lungo il suo perimetro e per tutta la sua altezza, impalcature. L'accesso alla proprietà è garantito direttamente dal fronte strada e dal retro del fabbricato per mezzo di un cancello carrabile in metallo ad apertura manuale; la proprietà risulta essere parzialmente recintata con paletti in ferro e rete metallica.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 4 al numero 8.

Al piano terra, il cui accesso è possibile dalla corte perimetrale del fabbricato (foto n. 9 e 10) per mezzo di due portoncini, uno in legno che immette nel vano scala ed uno in alluminio e vetro che conduce al circolo ricreativo, si trovano il circolo stesso, con antibagno, bagno ed un sottoscala (sub. 8), un disimpegno ed un ripostiglio (sub. 7) ed una sala hobby con wc (sub. 6). Al piano primo, al quale si accede per mezzo del vano

scala comune, si trovano un disimpegno, un bagno e tre vani ai quali, per le condizioni pessime di conservazione dell'immobile, non è stato possibile accedere (sub. 8).

Internamente l'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncini di ingresso in legno ed in alluminio e vetro;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti in parte rivestite in perlinato e le restanti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte in legno tamburato;
- finestre con infissi in parte in legno con vetri semplici ed in parte in alluminio e vetro con vetrocamera;
- impianto elettrico sotto traccia con salva-vita;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 11 al numero 21 riportate nell'allegato fotografico ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 8.

Complessivamente le unità immobiliari, che versano in mediocre e pessimo stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 134** circa ed una superficie commerciale di **mq. 129** circa.

Lo scrivente precisa che le superfici dei vani siti al piano primo del fabbricato sono state quantificate dalla planimetria

catastale.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIRCOLO RICREATIVO UBICATA A MARSCIANO, FRAZIONE PAPIANO, VIA ALDO MORO 21 FOGLIO 86, PARTICELLA 715, SUBALTERNI 6-7-8 CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE											
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	86	715	6	Terra	Sala hobby	28,74	1,00	28,74	2,80	Sud	Mediocri
2	86	715	6	Terra	WC	4,92	1,00	4,92	2,80	Ovest	Mediocri
3	86	715	7	Terra	Disimpegno	1,60	1,00	1,60	2,95	Interna	Mediocri
4	86	715	7	Terra	Ripostiglio	6,80	0,30	2,04	1,35	Interna	Mediocri
5	86	715	8	Terra	Circolo ricreativo	60,60	1,00	60,60	2,90	Nord	Pessime
6	86	715	8	Terra	Antibagno	1,18	1,00	1,18	2,90	Interna	Pessime
7	86	715	8	Terra	WC	1,28	1,00	1,28	2,90	Ovest	Pessime
8	86	715	8	Terra	Vano tecnico	15,43	0,30	4,63	1,50	Sud	Pessime
9	86	715	8	Primo	Vano	3,08	1,00	3,08	2,98	Sud	Pessime
10	86	715	8	Primo	Vano	2,24	1,00	2,24	2,98	Ovest	Pessime
11	86	715	8	Primo	Bagno	4,84	1,00	4,84	2,98	Est	Pessime
12	86	715	8	Primo	Vano	1,40	1,00	1,40	2,98	Ovest	Pessime
13	86	715	8	Primo	Vano	1,40	1,00	1,40	2,98	Ovest	Pessime
-	24	242	6-7-8	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	10,68	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						<i>133,51</i>	<i>-</i>	<i>128,63</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che i beni, così come individuati durante le operazioni peritali, sono conformi a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono individuati urbanisticamente in modo corretto.

Per quanto concerne il capitolo 11, lo scrivente riferisce che, relativamente alla documentazione fornita dal Comune di Marsciano, previa richiesta di Accesso Atti presentata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico forniva la seguente documentazione:

- Ordinanza di inagibilità a seguito di eventi sismici, Prot. 12471 del 17/05/2017;
- Ordinanza di inagibilità a seguito di eventi sismici, Prot. 147 del 03/01/2018;

- Licenza di abitabilità n. 32 del 27/08/1980;
- Licenza di abitabilità n. 88 del 23/11/1982;
- Concessione n. 14/2001, Prot. 24835, del 22/03/2001 inerente il cambio di destinazione d'uso da scuola a laboratorio;
- Scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica n. 116434 del 05/05/2017;
- Comunicazione di inizio lavori asseverata CILA n. 17999/2021 del 28/08/2021;
- Comunicazione fine lavori del 23/11/2021.

Di quanto sopra si rimanda all'allegato numero 9.

Per quanto concerne il capitolo 12, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano essere in libere.

Per quanto concerne il capitolo 13, lo scrivente nulla ha da riferire in merito.

Per quanto concerne il capitolo 14, lo scrivente ribadisce quanto specificato nel precedente capitolo 12.

Per quanto concerne il capitolo 15, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari abitative dispongono di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento a norma.

Per quanto concerne il capitolo 16, lo scrivente, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliari destinate a circolo ricreativo con corte esterna, ha ritenuto opportuno e conveniente,

ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto uno

Comune di Deruta - Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
86	715	6	C/1	34 mq	625,12
86	715	7	C/2	8 mq	22,72
86	715	8	C/1	79 mq	1.452,48

Comune di Deruta - Catasto Terreni		
Foglio	Particella	Destinazione della particella
86	715	Ente urbano di mq. 845
Corrisponde al Catasto Fabbricati Fg. 86 Part. 715 Subb. 4 e 5		

Per quanto concerne il capitolo 17, lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale dei beni. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare ed ha analizzato i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio (OMI).

Rispetto ai valori riscontrati, il sottoscritto ha provveduto ad applicare le opportune variazioni determinate su altri aspetti, nella

fattispecie:

- epoca di edificazione;
- superficie utile e commerciale;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- conformità e/o difformità urbanistica, amministrativa e catastale;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma ex UNI 10750.

Lo scrivente precisa infine che nella valutazione dei beni è compresa la corte che si sviluppa in adiacenza all'edificio ed i vani comuni (ingresso e vano scala di cui ai subalterni 4 e 5).

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Unità immobiliari e terreni agricoli ubicati in Marsciano, località Papiano, Via Aldo Moro, 21

- **Unità immobiliari destinate a circolo ricreativo con corte (Fg. 86, Part. 715, Subb. 4-5-6-7-8)**

mq. 134 di superficie netta e mq. 129 di superficie commerciale

Mq. 129 ad Euro/mq. 550,00 = *Euro* 70.950,00

Essendo l'esecutato **proprietario** dei suddetti beni in parte per la **quota di 1/1** ed in parte per la quota di 1/2, ma essendo i beni di cui alla quota di 1/2 aree comuni non stimate dallo scrivente

perché funzionali all'utilizzo dell'immobile il valore in quota ammonta ad **Euro 70.950,00**.

In relazione ai lotti sopra determinati, il valore in quota attribuito all'esecutato per ogni lotto risulta essere:

- **Lotto uno Euro 70.950,00.**

Per quanto concerne il capitolo 18, lo scrivente riferisce che gli immobili sono stati pignorati pro-quota.

Per quanto concerne il capitolo 19, lo scrivente riferisce che i beni sono stati pignorati in parte per la quota di piena proprietà di 1/1 ed in parte per la quota di proprietà per 1/2, come dettagliatamente descritto e quantificato nel precedente capitolo 17.

Per quanto concerne il capitolo 20, lo scrivente riferisce che non sono stati rilevati immobili abusivi.

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Iscrizione 1183 del 12/04/2023
- 3) Trascrizione 3620 del 23/02/2023
- 4) Trascrizione 3959 del 28/02/2022
- 5) Trascrizione 3921 del 05/03/2013
- 6) Visure catastali
- 7) Estratto di mappa e foto aerea con catastale
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Documentazione Comune di Marsciano

10) Allegato fotografico

11) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed
all'esecutato

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 18 ottobre 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi