

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig. Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Alberto Cappellini**

**Procedura esecutiva iscritta al n. 69/2022 R.G.E.**

**Promossa da**

**YODA SPV SRL (RAPPRESENTATA DA INTRUM  
ITALY SPA)**

**(Avv.to Silvia Battenti)**

**Contro**

**OGGETTO:**

**“Valutazione beni immobili”**

**Udienza rinvio: 9 novembre 2023**

**Pratica n. 188**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Matteo Pennacchi, Dott. 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

**QUESITI**

- 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato 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 sul quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale detti beni insistono.

In data 22 maggio 2023 alle ore 11:30, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed agli esecutati (All. n. 1), il sottoscritto, unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di Custode, Sig. Fabio Affricani, si recava



presso i beni oggetto della presente senza però potervi accedere.

Veniva pertanto lasciato dal Custode un documento nel quale si richiedeva di essere contattati, senza però esito.

Lo scrivente prendeva pertanto contatti con l'Amministratore del condominio e questi forniva il recapito telefonico della figlia degli esecutati; lo scrivente provvedeva pertanto a contattarla ed in data 16 agosto 2023, unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie Fabio Affricani, si recava presso i beni pignorati alla presenza della figlia degli esecutati, Sig.ra \_\_\_\_\_

Durante le operazioni peritali lo scrivente prendeva visione dei beni pignorati, ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali e scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 20).

Successivamente lo scrivente effettuava richiesta di Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi.

Successivamente ancora lo scrivente estraeva presso l'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 Notarile 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:

- **Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili** del 17/06/2022, Rep. 570, trascritto il 13/07/2022, Registro Generale 21138, Registro Particolare 15057, a favore di Yoda SPV Srl contro \_\_\_\_\_ . Immobili oggetto di pignoramento: CF Comune Marsciano, Fg. 151, Part. 1011, Sub. 93 - Fg. 151, Part. 1011, Sub. 53 - Fg. 144, Part. 95, Sub. 19 (All. n. 2);

- **Iscrizione – Ipoteca legale** del 05/05/2015, Rep. 1334/8015, trascritto il 08/05/2015, Registro Generale 9578, Registro Particolare 1325, a favore di Equitalia Centro SpA contro

Immobili oggetto di ipoteca: CF Comune Marsciano, Fg.



151, Part. 1011, Sub. 93 - Fg. 151, Part. 1011, Sub. 53 - Fg. 144,

Part. 95, Sub. 19 (All. n. 3);

- Iscrizione – Ipoteca volontaria a rogito Notaio Vangi F. di Passignano sul Trasimeno (PG) del 29/10/2008, Rep. 391/181, trascritto il 03/11/2008, Registro Generale 31346, Registro Particolare 6873, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno SpA contro t. Immobili oggetto di ipoteca:

CF Comune Marsciano, Fg. 151, Part. 1011, Sub. 93 - Fg. 151, Part. 1011, Sub. 53 - Fg. 144, Part. 95, Sub. 19 (All. n. 4);

- Annotazione – Frazionamento in quota a rogito Notaio A. Crispolti di Perugia del 17/07/2002, Rep. 46095, trascritto il 04/09/2003, Registro Generale 24255, Registro Particolare 3168, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA contro Il Grillo

Bianco Società Edilizia Cooperativa a r.l.. Immobili oggetto di frazionamento, tra altri: CF Comune Marsciano, Fg. 151, Part. 1011, Sub. 93 - Fg. 151, Part. 1011, Sub. 53 (All. n. 5);

- Trascrizione – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 30/07/2003, Rep. 47702, trascritto il 06/08/2003, Registro Generale 22354, Registro Particolare 14200, a favore di

contro Il Grillo Bianco Società Edilizia Cooperativa a r.l..

Immobili oggetto di assegnazione: CF Comune Marsciano, Fg. 151, Part. 1011, Sub. 93 - Fg. 151, Part. 1011, Sub. 53 (All. n. 6);

- Trascrizione – Compravendita a rogito Notaio Siciliano P. S. di Marsciano del 23/10/2002, Rep. 2490/959, trascritto il 24/10/2002, Registro Generale 26837, Registro Particolare 18119,



a favore di \_\_\_\_\_ . Immobili oggetto

di compravendita: CF Comune Marsciano, Fg. 144, Part. 95, Sub.

19 (All. n. 7);

• Iscrizione – Ipoteca volontaria a rogito Notaio Siciliano P.

S. di Marsciano del 23/10/2002, Rep. 2491, trascritto il

24/10/2002, Registro Generale 26838, Registro Particolare 5858,

a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto SpA contro

Immobili oggetto di ipoteca: CF Comune Marsciano, Fg.

144, Part. 95, Sub. 19 (All. n. 8);

Sulla scorta di quanto sopra esposto si evince che le quote

di proprietà risultano essere:

- \_\_\_\_\_ proprietari per i diritti di

**piena proprietà pari ad 1/2** ciascuno degli immobili di cui al

**Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano Foglio 151**

**Particella 1011 Subalterni 93 e 53;**

- \_\_\_\_\_ proprietario per i diritti di **piena proprietà**

**pari ad 1/1** dell'immobile di cui al **Catasto Fabbricati del**

**Comune di Marsciano Foglio 144 Particella 95 Subalterno 19.**

***Per quanto concerne il capitolo 4,*** lo scrivente riferisce che

sussistono oneri condominiali e che questi ammontano ad Euro

98,17 bimestrali.

Per quanto concerne le spese condominiali insolute queste,

secondo quanto prodotto dall'amministratore di condominio,

ammontano ad Euro 5.327,36.

E' inoltre in essere un contenzioso tra un condomino (attore)



ed il condominio (convenuto) secondo il quale l'attore chiede un risarcimento al convenuto inerente rumori dovuti dall'utilizzo delle porte condominiali; la richiesta di risarcimento ammonta ad Euro 30.000,00.

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione inviata allo scrivente in data 06/10/2023 dall'Amministratore di condominio, Leandri Ferranti Gestione Condomini, nella persona della Sig.ra Paola Leandri (All. n. 9 ed All. n. 10).

**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 un'unità immobiliare residenziale con garage afferenti ad edificio di maggiore consistenza, edificato nei primi anni 2000, che si eleva su cinque livelli fuori terra, oltre a due livelli seminterrati destinati a garage, il tutto sito a Marsciano in Via Ascenso Riccieri n. 1. Lo scrivente precisa che l'accesso al secondo livello seminterrato è precluso da reti metalliche in quanto non ultimato.

Altra unità immobiliare oggetto di pignoramento è quella destinata a laboratorio, magazzino ed archivio edificata nei primi



anni '90, afferente ad edificio indipendente e che si eleva su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, il tutto sito a Marsciano in Via degli Orti n. 8.

Le unità immobiliari in parola sono situate in Marsciano, Via Ascenso Riccieri civico 1, sono raggiungibili percorrendo la pubblica e distano circa 1 km dal centro di Marsciano.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti servizi di ogni sorta, quali supermercati, uffici postali, scuole, campi sportivi ecc..

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 1 al numero 7.

I beni oggetto di pignoramento presentano la seguente individuazione catastale:

Comune di Marsciano - Catasto Fabbricati					
Intestati:					
- Proprietà per 1/2					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
151	1011	93	A/2	4,5 vani	360,23
151	1011	53	C/6	21 mq	55,31

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla presente al numero 11, oltre all'estratto di mappa nel quale sono rappresentati graficamente i beni in parola, nonché la foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale questi sono evidenziati con etichetta rossa (All. n. 12).

Per quanto concerne l'unità immobiliare destinata a laboratorio, che comprende anche un magazzino ed un archivio, lo scrivente riferisce che questa è sita in Marsciano, Via degli Orti civico 8, è raggiungibile percorrendo la pubblica e si trova nel centro di Marsciano.



Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti servizi di ogni sorta, quali supermercati, uffici postali, scuole ecc..

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate nell'allegato fotografico di cui ai numeri 8 e 9.

Il bene in parola presenta la seguente individuazione catastale:

Comune di Marsciano - Catasto Fabbricati					
Intestati:					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
144	95	19	C/3	86mq	328,67

Di quanto sopra si rimanda alla visura catastale allegata alla presente al numero 13, oltre all'estratto di mappa nel quale sono rappresentati graficamente i beni in parola, nonchè la foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale questi sono evidenziati con etichetta rossa (All. n. 14).

Si procede di seguito alla descrizione dei beni.

**Unità immobiliare ad uso residenziale con garage site in Via**

**Ascenso Riccieri, 1 (Foglio 151, Particella 1011, Subalterni 93-53)**

I beni in parola sono costituiti da un appartamento ed un garage, siti rispettivamente ai piani quarto e primo seminterrato di un edificio di maggiore consistenza.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato rivestito in mattoncini faccia a vista;
- tetto a falde con manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- gronde e discendenti in lamiera zincata e verniciata;



- finestre con avvolgibili in pvc.

**L'appartamento** in questione, sito al piano quarto della palazzina, presenta portoncino di ingresso blindato ad una anta ed internamente presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad accezione di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle monocottura;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte in legno tamburato;
- finestre con infissi in pvc con vetrocamera;
- impianto elettrico sotto traccia a norma;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con alimentazione a metano e corpi radianti in alluminio.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e terrazzo.

Lo scrivente precisa che sono state rilevate, in corrispondenza di una delle camere da letto e dei bagni macchie di umidità in corrispondenza degli angoli del soffitto.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 13 al numero 23 riportate nell'allegato fotografico ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 15.

Complessivamente l'appartamento, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 81** circa ed una superficie commerciale di **mq. 83** circa.



**Il garage** si trova al piano primo seminterrato ed è costituito

da un vano raggiungibile sia dal vano scala condominiale sia percorrendo dapprima la rampa di accesso che immette nell'area nella quale si trovano gli altri garage e successivamente attraverso il corridoio condominiale. L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso carrabile basculante, in alluminio, ad apertura manuale;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti al grezzo;
- impianto elettrico fuori traccia su canaline.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 24 al numero 29 riportate nell'allegato fotografico ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 16.

Complessivamente il garage, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 22** circa ed una superficie commerciale di **mq. 11** circa.

Complessivamente, le due unità immobiliari si sviluppano su una superficie netta di **mq. 103** circa ed una superficie commerciale di **mq. 94** circa.

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

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON GARAGE SITI A MARSCIANO, VIA ASCENSO RICCIERI 1  
FOGLIO 151, PARTICELLA 1011, SUBALTERNI 93-93  
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	151	1011	93	Quarto	Ingresso-soggiorno	32,65	1,00	32,65	2,72	Sud-Ovest	Normali
2	151	1011	93	Quarto	Cucina	5,00	1,00	5,00	2,72	Interna	Normali
3	151	1011	93	Quarto	Disimpegno	2,80	1,00	2,80	2,72	Interna	Normali
4	151	1011	93	Quarto	WC	2,23	1,00	2,23	2,72	Interna	Normali
5	151	1011	93	Quarto	Camera da letto	9,97	1,00	9,97	2,72	Nord	Normali
6	151	1011	93	Quarto	Camera da letto	16,48	1,00	16,48	2,72	Nord-Ovest	Normali
7	151	1011	93	Quarto	Bagno	4,74	1,00	4,74	2,72	Ovest	Normali
8	151	1011	93	Quarto	Ripostiglio	1,81	1,00	1,81	2,72	Interna	Normali
9	151	1011	93	Quarto	Terrazzo	5,55	0,25	1,34	2,72	Ovest	Normali
-	151	1011	93	Quarto	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	6,16	-	-	Normali
1	151	1011	53	Terra	Garage	22,34	0,50	11,17	2,78	Interna	Normali
-	151	1011	53	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	0,89	-	-	-
<b>Complessivamente</b>						<b>103,37</b>	<b>-</b>	<b>95,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**Unità immobiliare ad uso laboratorio, con magazzino ed archivio (Foglio 144, Particella 95, Subalterno 19)**

Il bene in parola è costituito da un'unità immobiliare destinata a laboratorio, magazzino ed archivio, il tutto afferente ad un edificio indipendente che si eleva su due livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato;
- tetto a falde con manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- gronde e discendenti in lamiera zincata e verniciata;
- finestre con inferriate al piano terra e persiane in legno verniciato al piano primo.

All'immobile si accede dalla pubblica via per mezzo di un portone blindato a due ante in legno e, internamente, presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite con piastrelle;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte in legno tamburato;
- finestre con infissi in alluminio con vetrocamera;
- impianto elettrico sotto traccia a norma;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a



metano e corpi radianti in alluminio, oltre a di pompa di calore ad alimentazione elettrica.

L'immobile è composto al piano terra da ufficio e bagno, al piano primo da un vano catastalmente destinato ad archivio ed al piano interrato da un magazzino.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 30 al numero 38 riportate nell'allegato fotografico ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 17.

Complessivamente l'immobile, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 80** circa ed una superficie commerciale di **mq. 48** circa.

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

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO, LABORATORIO ED ARCHIVIO SITA A MARSCIANO, VIA DEGLI ORTI 8  
FOGLIO 144, PARTICELLA 95 SUBALTERNO 19  
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	144	95	19	Primo sottostrada	Magazzino	24,98	0,40	9,99	2,85	Ovest	Normali
2	144	95	19	Terra	Laboratorio	23,80	1,00	23,80	3,00	Sud	Normali
3	144	95	19	terra	WC	1,40	1,00	1,40	3,00	Sud	Normali
4	144	95	19	Primo	Archivio	29,71	0,30	8,92	2,50	Sud	Normali
-	20	1157	2-3	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	3,53	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						79,92	-	47,64	-	-	-

**Per quanto concerne il capitolo 8**, lo scrivente riferisce che i beni, così come individuati durante le operazioni peritali, sono conformi a quanto indicato 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 all'Accesso Atti presentato presso presso il Comune di Marsciano, L'Ufficio Tecnico produceva la documentazione di seguito riportata.

Per quanto concerne gli immobili destinati a civile abitazione e garage siti in Via Ascenso Riccieri n. 1:

- Concessione Edilizia 2164/97, Prot. 9069, del 12/05/1998, rilasciata a Fidarco Costruzione Srl – Coop. Grillo Bianco;
- Concessione Edilizia 753/98, Prot. 15540, del 01/07/1999, rilasciata a Fidarco Costruzione Srl – Coop. Grillo Bianco, inerente la costruzione di fabbricati residenziali plurifamiliari – variante in corso d'opera;
- Concessione Edilizia 348/2001, Prot. 12080, rilasciata a Coop. Grillo Bianco, inerente la realizzazione di due edifici plurifamiliari;
- Attestazione di Agibilità n. 12-63/07 del 10/04/2007, inerente edifici per civile abitazione.

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione allegata alla presente al numero 18.

Per quanto concerne l'immobile destinato a laboratorio con magazzino ed archivio siti in Via degli Orti n. 8:

- Concessione Edilizia in sanatoria 2164/1994, Prot. 8569, del 20/04/1994;
- Concessione edilizia per cambio d'uso locale da magazzino a laboratorio n. 494/2001, Prot. 16451, del 08/09/2001;



- Licenza di Agibilità n. 16-54/2001 del 06/10/2001, inerente piano primo sottostrada (magazzino), piano terra (laboratorio assemblaggio componenti elettronici + 1 wc) e piano primo (archivio).

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione allegata alla presente al numero 19.

**Per quanto concerne il capitolo 12**, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano essere occupate dagli esecutati e dai propri familiari.

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

**Per quanto concerne il capitolo 14**, lo scrivente nulla ha da riferire in merito.

**Per quanto concerne il capitolo 15**, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari in parola 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 civile abitazione con garage, nonché di un laboratorio con magazzino ed archivio, essendo questi situati in luoghi differenti e non essendo l'uno funzionale all'altro, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di due lotti, così come di seguito individuati:

### **Lotto uno**

Comune di Marsciano - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
151	1011	93	A/2	4,5 vani	360,23
151	1011	53	C/6	21 mq	55,31



**Lotto due**

Comune di Marsciano - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
144	95	19	C/3	86mq	328,67

*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, per le unità immobiliari residenziali, garage, laboratori e magazzini, alla superficie commerciale. 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 esaminando altri aspetti e più precisamente:

- 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.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

**Unità immobiliari destinati a civile abitazione e garage ubicati in Marsciano, Via Ascenso Riccieri, 1 (Fg. 151, Part. 1011, Subb. 93-53)**

mq. 103 di superficie netta e mq. 94 di superficie commerciale

Mq. 94 ad Euro/mq. 750,00 = ***Euro 70.500,00***

Essendo gli esecutati **proprietari** dei suddetti beni per la **quota di 1/2** ciascuno, il valore in quota ammonta ad Euro 35.250,00.

**Unità immobiliare destinata a laboratorio, magazzino ed archivio ubicati in Marsciano, Via degli Orti, 8 (Fg. 144, Part. 95, Sub. 19)**

mq. 80 di superficie netta e mq. 48 di superficie commerciale

Mq. 48 ad Euro/mq. 550,00 = ***Euro 26.400,00***

Essendo l'esecutato                      **proprietario** del suddetto bene per la **quota di 1/1**, il valore in quota ammonta ad Euro 26.400,00.

In relazione ai lotti sopra determinati, il valore in quota



attribuito agli esecutati per ogni lotto risulta essere:

- **Lotto uno Euro 35.250,00** in capo a ciascuno degli esecutati.

- **Lotto due 26.400,00** in capo a

*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 per la quota di piena proprietà, in

parte per la quota di 1/1 in capo a (magazzino,

laboratorio ed archivio di cui al Fg. 144, Part. 95, Sub. 19), ed in

parte per la quota di 1/2 ciascuno in capo a

(appartamento e garage di cui al Fg. 151, Part. 1011, Subb.

93 e 53), 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) Verbale di pignoramento immobili 15057 del 13/07/2022

3) Ipoteca legale 1325 del 08/05/2015

4) Ipoteca volontaria 6873 del 03/11/2008

5) Frazionamento in quote 3168 del 04/09/2003

6) Assegnazione a socio di cooperativa edilizia 14200 del 06/08/2003



7) Compravendita 18119 del 24/10/2002

8) Ipoteca volontaria 5858 del 24/10/2002

9) Arretrati condominiali ordinari

10) Causa richiesta di risarcimento

11) Visure catastali Fg. 151 Part. 1011 Subb. 93-53

12) Estratto di mappa e foto aerea con catastale Fg. 151 Part. 1011

Subb. 93-53

13) Visure catastali Fg. 144 Part. 95 Sub. 19

14) Estratto di mappa e foto aerea con catastale Fg. 144 Part. 95

Sub. 19

15) Planimetria catastale Fg. 151 Part. 1011 Subb. 93

16) Planimetria catastale Fg. 151 Part. 1011 Subb. 53

17) Planimetria catastale Fg. 144 Part. 95 Subb. 19

18) Documentazione Comune di Marsciano Fg. 151 Part. 1011

Subb. 93-53

19) Documentazione Comune di Marsciano Fg. 144 Part. 95 Subb.

19

20) Allegato fotografico

21) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed

all'esecutato

\* \* \* \* \*

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 10 ottobre 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi



