

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Procedura esecutiva n° 96/2023 R.G.E. promossa dalla
OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.
contro

DATA: 8/7/2024

rilievo - progettazione - stima
Geom. ERNESTO VIOLA
Largo Campo Vaccino n° 8 - 06036 Montefalco (PG)
tel. 0742379196 cell. 3355382031
e-mail: ernestoviola@tiscali.it
C.F. VLRST 61D25 F492Y / P.I. 01445480542



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n° 96/2023 R.G.E. promossa dalla OLIMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ernesto Viola, residente in Montefalco (PG) largo Campo Vaccino n° 8 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3150, è stato nominato C.T.U. nella suddetta procedura in data 8 settembre 2023 ed ha trasmesso giuramento telematico al G.E. in data 12 settembre 2023 accettando così l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di cui all'ordinanza di nomina:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) 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;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13) 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;

14) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso 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;

15) 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);

16) 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;

17) 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 di 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 più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

- a) 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;
- b) 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;



20) 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;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Il G.E. ha disposto il termine di 150 giorni dal conferimento dell'incarico (dal 9/11/2023) per il deposito della presente relazione, ha fissato l'udienza del 23/5/2024 per la comparizione delle parti e le ha avvisate che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinaria o elettronica, qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ed accesso all'immobile a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati ed a mezzo PEC all'Avvocato del creditore procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria ed alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto (allegato 1 - comunicazione inizio operazioni peritali raccomandate e PEC); in merito si rileva che le raccomandate inviate agli esecutati sono state regolarmente recapitate mentre quella inviata all'esecutato è tornata al mittente per compiuta giacenza.

Le operazioni peritali hanno comunque avuto regolare inizio in data 12 dicembre 2023 (allegato 2 - verbale d'inizio operazioni peritali e sopralluogo) alla presenza degli esecutati

; in tale occasione si è convenuto di utilizzare le vie brevi per le eventuali successive comunicazioni contattando la Sig.ra la quale si è resa disponibile fornendo il proprio numero telefonico e la propria e-mail.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività anche prima del formale inizio delle operazioni peritali e sopralluogo:

- studio del fascicolo;
- notifica alle parti dell'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo (allegato n° 1 - ricevute raccomandate e PEC);
- acquisizione delle planimetri catastali;
- inizio ed esecuzione delle operazioni peritali e sopralluogo consistenti nel rilievo fotografico (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo);
- accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Marsciano per l'acquisizione della necessaria documentazione (precedenti edilizi, certificato di destinazione urbanistica, ecc.);
- accesso presso l'ufficio anagrafe del comune di Marsciano per l'individuazione dei vincoli matrimoniali e le residenze degli esecutati e degli occupanti;



- analisi e valutazioni tecniche della documentazione acquisita e dei dati rilevati;

- esecuzione di un secondo sopralluogo finalizzato alla verifica degli immobili rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alle planimetrie catastali (verifica della conformità urbanistica, edilizia ed impiantistica) mediante riscontri metrici e fotografici (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo);

- ricerche di mercato quali interviste ad agenzie immobiliari, siti specializzati internet, pubblicazioni specializzate, borsa immobiliare dell'Umbria, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc..

- stesura ed invio della presente relazione di consulenza e dei relativi allegati.

Risposte ai quesiti

risposta al quesito 1) *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei”*

Il certificato notarile è stato prodotto e risulta essere completo ed idoneo.

risposta al quesito 2) *“provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato”*

Non risultando depositati alcuno dei documenti richiesti si è provveduto alla loro acquisizione:

- allegato 3 - planimetria catastale terreni fg. 54 part. 176;
- allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177;
- allegato 5 - planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica;
- allegato 6 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 1;
- allegato 7 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 2;
- allegato 8 - nulla osta abitazione;
- allegato 9 - concessione edilizia magazzino;
- allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile);
- allegato 11 - titolo di provenienza (atto di compravendita).

risposta al quesito 3) *“predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul*



bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, 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.)”

Dalla relazione notarile prodotta si rileva quanto segue:

- Iscrizione ipoteca volontaria n. 32645/8859 del 3/10/2007 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/9/2007 numero di repertorio 46435/10145 Notaio Boemi Giuseppe sede Foligno (PG) a favore di Banca per la Casa S.P.A. sede Milano codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto a Milano via Tortona n. 33) contro codice fiscale codice Marsciano capitale euro 175.000,00 totale euro 262.500,00 durata 30 anni, grava su Marsciano (PG) catasto fabbricati foglio 64 particella 131 sub 1 e particella 131 sub 2, catasto terreni foglio 54 particella 176, foglio 64 particelle 130, 161, 175 e 177;

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili n. 22834/16304 del 22/7/2023 numero di repertorio 1248 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Spoleto (PG) a favore di Olimpia SPV sede Conegliano (TV) codice fiscale 05256490268 (richiedente Avv. Luca Patalini codice fiscale PTL LCU 59H07 A045G via Baglioni Perugia) contro

..... catasto fabbricati foglio 64 particella 131 sub 1 e particella 131 sub 2, catasto terreni foglio 54 particella 176, foglio 64 particelle 130, 161, 175 e 177;

Non sono stati rilevati ulteriori gravami di alcun genere.

risposta al quesito 4) *“accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all’ultimo biennio (stante il disposto dell’art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.)”*

Non si tratta di immobili siti in complesso condominiale.

risposta al quesito 5) *“rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”*

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

risposta al quesito 6) *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari”*

Non sono state rilevate altre formalità oltre quelle che sono alla base della presente procedura esecutiva e che sono state indicate nella risposta al quesito 3.



Per la cancellazione dell'ipoteca, trattandosi di ipoteca volontaria, si paga la sola tassa ipotecaria che ammonta ad € 35,00; per la cancellazione del pignoramento gli oneri relativi ammontano complessivamente ad € 294,00.

Una volta che il G. E. avrà emesso l'ordine, per la cancellazione delle suddette formalità non è necessario avvalersi di figure professionali in quanto la richiesta può essere presentata da chiunque.

risposta al quesito 7) *“descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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.)”*

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Marsciano (PG) in località Cipresso n° 16 lungo la statale 317.

Situato in ambiente collinare in un tipico paesaggio umbro punteggiato di edifici rurali ed ex rurali sparsi tra piccoli appezzamenti di terreno variamente coltivati (seminativi, uliveti, boschivi, ecc.).

Come detto è raggiunto dalla strada statale 317 che collega Marsciano (capoluogo di comune) a Perugia, una strada asfaltata vallonata comodamente percorribile composta da due corsie (una per ogni senso di marcia) che va percorsa per circa 9 km per raggiungere il capoluogo di comune Marsciano e per circa 19 km per raggiungere il capoluogo di regione Perugia.

La zona di campagna è comunque servita da alcuni servizi essenziali:

- rete idrica;
- rete elettrica;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- un servizio di trasporto pubblico sufficiente ad assicurare il trasporto degli studenti della scuola primaria e secondaria di primo grado verso le scuole di Marsciano e degli studenti della scuola secondaria di secondo grado verso le scuole di Marsciano e Perugia;
- raccolta rifiuti.

Per altri servizi quali alimentari, farmacia, posta, banca, forza di polizia, luoghi di culto, ristoranti, abbigliamento, cinema, ecc. è necessario raggiungere le vicine frazioni di San Valentino della Collina (1 km circa), Cerqueto (3 km circa) ed il capoluogo di comune Marsciano (9 km circa); per altri servizi ancora quali ospedale, ecc. è necessario raggiungere Perugia (19 km circa) o Todi (19 km circa).

Il lotto in esame si compone di un edificio principale destinato a civile abitazione, di cinque edifici accessori a servizio dell'abitazione e di terreno agricolo



circostante; il tutto confina a nord con strada privata (C.T. foglio 54 particella 178) e con terreno agricolo ulivato (C.T. foglio 54 particella 123), ad est con la strada statale 317, a sud con terreni agricoli seminativi (C.T. foglio 64 particelle 426 e 428), ad ovest con strada vicinale.

Detti sei edifici nella presente trattazione sono stati denominati "abitazione", "magazzino", "ripostiglio", "box in lamiera", "box animali" e "fienile" come da planimetria allegata (allegato 5 - planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica).

Il compendio immobiliare è catastalmente individuato dai seguenti dati catastali attuali del comune di Marsciano (allegato 12 - visura catastale attuale):

- C.F. fog. 64 part. 131 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 cons. 8,5 vani sup. cat. tot. 209 mq. escluse aree scoperte rendita € 430,21 (edificio abitazione piani T, 1 e 2, magazzino, ripostiglio, box in lamiera, box animali e fienile) (allegato 6 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 1);

- C.F. fg. 64 part. 131 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 cons. 69 mq. sup. cat. tot. 69 mq. rendita € 89,09 (edificio abitazione piano S1) (allegato 7 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 2);

- C.T. fg. 54 part. 176 semin arbor cl. 3 sup. are 20 ca 30 R.D. € 9,44 R.A. € 8,39 (allegato 3 - planimetria catastale terreni fg. 54 part. 176);

- C.T. fg. 64 part. 130 semin arbor cl. 2 sup. are 00 ca 90 R.D. € 0,51 R.A. € 0,42 (allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177);

- C.T. fg. 64 part. 131 ente urbano sup. are 09 ca 95 R.D. € 0,00 R.A. € 0,00 (allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177);

- C.T. fg. 64 part. 161 semin arbor cl. 2 sup. are 00 ca 45 R.D. € 0,26 R.A. € 0,21 (allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177);

- C.T. fg. 64 part. 175 semin arbor cl. 2 sup. are 09 ca 30 R.D. € 5,28 R.A. € 4,32 (allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177);

- C.T. fg. 64 part. 177 semin arbor cl. 2 sup. are 20 ca 70 R.D. € 11,76 R.A. € 9,62 (allegato 4 - planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177).

Il compendio immobiliare si estende per una superficie complessiva di circa 6.160 mq. comprensiva quindi delle aree di sedime dei fabbricati, della corte pertinenziale (parcheggi, camminamenti e giardino) e del terreno agricolo adiacente.

Descrizione analitica dell' "abitazione".

Trattasi dell'edificio principale del lotto ed è destinato a civile abitazione e rimessa.

Come si evince dal Nulla Osta del 9/6/1965 (allegato 8 - nulla osta abitazione) è stato edificato nel 1965 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo delle modeste opere di manutenzione strettamente necessarie presentandosi quindi, nel suo complesso, con un apprezzabile livello di vetustà.



Presenta una struttura portante in muratura di pietrame al piano seminterrato e blocchi di tufo ai piani superiori, i solai piani sono di tipo autoportante (SAP) ed il tetto a due falde inclinate presenta una struttura non spingente di travi di calcestruzzo prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio.

Comunque, pur trattandosi di un sistema costruttivo "datato", la statica generale dell'edificio appare buona non essendosi riscontrati inconvenienti visibili di alcun genere.

Si compone di un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta sottotetto.

Il piano seminterrato è adibito a rimessa attrezzi e presenta un'altezza utile interna di 2,30 metri circa, il piano terra (rialzato) è adibito ad abitazione zona giorno e presenta un'altezza utile interna di 3,00 metri circa, il piano primo è adibito ad abitazione zona notte e presenta un'altezza utile interna di 3,00 metri circa ed il piano soffitta sottotetto praticabile presenta un'altezza minima interna di 0,90 metri circa ed un'altezza massima interna di 2,70 metri circa; detti quattro livelli sono tra loro collegati da un'unica comoda scala interna.

Il piano seminterrato adibito a rimessa attrezzi si compone di un unico vano, al piano terra (rialzato) adibito ad abitazione zona giorno troviamo l'ingresso, la cucina/pranzo, un cucinino, il soggiorno ed il bagno, al piano primo adibito ad abitazione zona notte c'è un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e due balconi, il piano soffitta sottotetto è diviso in due locali.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura :

- struttura portante in muratura di pietrame al piano seminterrato e in blocchi di tufo ai piani superiori;
- solai piani auto portanti in latero-cemento di tipo SAP;
- tetto in travi di calcestruzzo prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- pareti esterne con muratura lasciata a vista (non intonacate);
- sbruffatura alle pareti interne del piano seminterrato;
- pareti interne e divisorie piano terra e primo intonacate e tinteggiate;
- pareti interne soffitta con muratura lasciata a vista (non intonacate);
- portoncino d'ingresso in legno e vetro (molto degradato);
- porta d'ingresso rimessa attrezzi in metallo (molto degradata);
- porte interne in legno tamburato;



- finestre in legno con vetro singolo;
- persiane in legno (molto degradate);
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione piano seminterrato (adibito a rimessa attrezzi agricoli) in calcestruzzo;
- pavimentazione piani terra e primo (adibiti ad abitazione) in piastrelle di graniglia di marmo;
- pavimentazione piano soffitta sottotetto in calcestruzzo;
- bagni con pareti rivestite con piastrelle in ceramica, sanitari e rubinetteria datati e di scarso livello.

La continuità spaziale interno-esterno appare limitata essendo l'edificio dotato di due soli balconi al piano primo ed un piccolo ingresso-portico a piano terra (rialzato).

Ai fini della stima viene di seguito computata la superficie commerciale/convenzionale:

- piano seminterrato adibito a rimessa attrezzi agricoli: 50% della superficie coperta = 50% di 79 = 39,5 mq circa;

- piano terra (rialzato) adibito ad abitazione: 100% della superficie coperta = 79 mq circa;

- piano primo adibito ad abitazione: 100% della superficie coperta + 30% della superficie dei balconi = 79 + 30% di 10 = 82 mq circa;

- piano soffitta sottotetto: 25% della superficie coperta avente altezza utile interna superiore a 150 cm. = 25% di 53 = 13,25 mq circa.

Totale superficie commerciale/convenzionale pari a 214 mq circa.

Descrizione analitica del "magazzino".

Trattasi di edificio pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a magazzino e pollaio.

E' stato edificato anteriormente al 1967 ed è stato oggetto di un modesto intervento di ristrutturazione autorizzato con Concessione Edilizia n° 518 del 19/8/1983 (allegato 9 - concessione edilizia magazzino), ciò nonostante si presenta, nel suo complesso, con un apprezzabile livello di vetustà.

Presenta una struttura portante in muratura di pietrame e blocchi di tufo al piano terra e blocchetti di laterizio al piano primo sottotetto, il solaio piano è di tipo autoportante (SAP).

Il tetto che copre la porzione di edificio a due piani è a due falde inclinate e presenta una struttura spingente in legno fatta di travi principali, listelli e soprastante manto di copertura in tegole di laterizio mentre quello che copre la porzione di edificio ad un piano è ad una falda inclinata e presenta una struttura spingente di travi in calcestruzzo prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio.



Si tratta di un sistema costruttivo "datato" e la statica generale dell'edificio se appare buona relativamente al piano terra non può dirsi altrettanto per il piano primo e per il tetto.

Come detto si compone di un piano terra e di un piano primo sottotetto.

Il piano terra è adibito a magazzino/ripostiglio e presenta un'altezza utile interna di 2,95 metri circa nel vano principale e un'altezza utile interna media di 2,15 metri circa relativamente agli altri tre piccoli vani, il piano primo sottotetto è adibito a pollaio e presenta un'altezza minima interna di 0,90 metri circa ed un'altezza massima interna di 2,00 metri circa; l'accesso al piano primo avviene mediante un'unica, stretta, ripida e precaria scaletta esterna in metallo.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura :

- struttura portante in muratura di pietrame e blocchi di tufo al piano terra e in blocchetti di laterizio al piano primo;
- solaio piano auto portante in latero-cemento di tipo SAP;
- parte del tetto in legno e parte in travi di calcestruzzo prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- pareti esterne con muratura lasciata a vista (non intonacate);
- pareti interne piano terra intonacate e tinteggiate (molto degradate);
- pareti interne piano primo con muratura lasciata a vista (non intonacate);
- portoncino d'ingresso in alluminio e vetro (molto degradato) montato su parete abusiva da demolire;
- quattro finestre in alluminio (vano principale), le altre mancanti o posticce;
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione in calcestruzzo sia al piano terra che al piano primo.

La continuità spaziale interno-esterno appare limitata essendo l'edificio dotato di una sola porta d'ingresso a piano terra e di un'unica, stretta, ripida e precaria scaletta esterna in metallo per accedere al piano primo.

Ai fini della stima viene di seguito indicata la superficie coperta:

- piano terra adibito a magazzino/ripostiglio = 64 mq circa;
- piano primo sottotetto adibito a pollaio: superficie coperta avente altezza utile interna superiore a 150 cm. = 20 mq circa.

Totale superficie coperta pari a 84 mq circa.



Descrizione analitica del "ripostiglio".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a ripostiglio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato edificato anteriormente al 1976 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento presentandosi quindi con un apprezzabile livello di vetustà.

Si tratta di un piccolo edificio precario fin dalla sua costruzione che presenta una struttura portante in muratura di blocchetti di laterizio e pali in calcestruzzo, la copertura ad una falda inclinata è realizzata con listelli di legno e lastre ondulate.

Si compone del solo piano terra e di un unico vano, come detto è adibito a ripostiglio e presenta un'altezza minima interna di 2,00 metri circa ed un'altezza massima interna di 2,50 metri circa.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura :

- struttura portante in muratura di blocchetti di laterizio e pali in calcestruzzo;
- tetto in listelli di legno e lastre ondulate;
- pareti esterne ed interne con muratura lasciata a vista (non intonacate);
- porta d'ingresso e finestra in legno (molto degradate);
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione in calcestruzzo.

Ai fini della stima viene di seguito indicata la superficie coperta:

- piano terra (unico) adibito a ripostiglio: = 8 mq circa.

Descrizione analitica del "box in lamiera".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a ripostiglio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato posto in opera anteriormente al 1976 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento presentandosi quindi con un apprezzabile livello di vetustà.

Si tratta di un classico box con struttura portante metallica e lamiera ondulata per pareti e copertura.

Si compone del solo piano terra e di un unico vano, come detto è adibito a ripostiglio e presenta un'altezza minima interna di 2,00 metri circa ed un'altezza massima interna di 2,40 metri circa.



Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura :

- struttura portante in profilati metallici;
- pareti e copertura in lamiera ondulata;
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione in calcestruzzo.

Ai fini della stima viene di seguito indicata la superficie coperta:

- piano terra (unico) adibito a ripostiglio: = 16 mq circa.

Descrizione analitica del "box animali".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a box animali e stalla.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato edificato anteriormente al 1976 e non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento presentandosi quindi con un apprezzabile livello di vetustà.

Si tratta di un piccolo edificio precario fin dalla sua costruzione che presenta una struttura portante in pilastri e travi prefabbricate di calcestruzzo, la tamponatura è realizzata con pannelli prefabbricati di calcestruzzo e con muratura di blocchetti di laterizio, la copertura a due falde inclinate è realizzata con lastre ondulate.

Si compone del solo piano terra che, come detto, è adibito a box animali e stalla e presenta un'altezza minima interna di 2,40 metri circa ed un'altezza massima interna di 2,70 metri circa.

E' suddiviso in due vani coperti adibiti a stalla e due ambienti scoperti adibiti a box animali; si precisa che su entrambi gli ambienti scoperti sono state abusivamente realizzate due coperture posticce da demolire.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica) a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Sinteticamente si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura :

- struttura portante in pilastri e travi prefabbricate di calcestruzzo;
- tamponature in pannelli prefabbricati di calcestruzzo ed in muratura di blocchetti di laterizio;
- manto di copertura in lastre ondulate;
- pareti esterne con pannelli e muratura lasciata a vista (non intonacate);



- pareti interne con pannelli e muratura lasciata a vista (non intonacate);
- porte d'ingresso in metallo (molto degradate);
- finestre posticce in legno;
- totale assenza di opere di coibentazione termica ed acustica;
- pavimentazione in mattoni di laterizio (molto degradata).

Ai fini della stima viene di seguito indicata la superficie coperta autorizzata:

- piano terra (unico) adibito a stalla: = 13 mq circa.

Descrizione analitica del "fienile".

E' un manufatto pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a rimessa attrezzi, fienile, pollaio e tettoia.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) una parte è stato edificato anteriormente al 1976 ed è stato sanato, l'altra parte è stato edificato successivamente ed abusivamente e va pertanto demolito; il tutto non sembra aver subito successivi interventi di miglioramento presentandosi quindi con un elevato livello di vetustà.

Più precisamente si tratta di un manufatto che possiamo definire precario e fatiscente fin dalla sua costruzione essendo costituito da una copertura di lastre ondulate sorrette prevalentemente da pali di cemento e travetti di legno; in altre parole si tratta di una capanna costruita con materiali disomogenei di "fortuna" posti in opera senza alcuna apprezzabile tecnica costruttiva.

Non presentando alcuna pavimentazione il calpestio è il terreno naturale con la sua irregolarità e leggera pendenza, le altezze utili interne sono pertanto variabili e vanno da un minimo di 2,00 metri circa ad un massimo di 2,30 metri circa.

Per maggiori dettagli si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica).

Ai fini della stima viene di seguito indicata la superficie coperta autorizzata:

- locali del piano terra (unico) muniti di tamponature adibiti a rimessa attrezzi, fienile e pollaio: = 51 mq circa
- porzione del piano terra (unico) priva di tamponature adibita a tettoia: = 15 mq circa.

Descrizione analitica dell'area pertinenziale dei suddetti edifici.

I descritti edifici sorgono su di un'area pertinenziale esclusiva estesa mq 995 circa compresa la loro area di sedime.

Tale area non risulta essere particolarmente curata e la superficie mostra una pendenza apprezzabile mediamente stimata intorno al 10%.



Non presenta pavimentazioni ad eccezione del breve vialetto che collega la strada statale e l'ingresso dell'abitazione realizzato con mattonelle irregolari di marmo (molto degradata) e della sistemazione a ghiaia del breve tratto di strada carrabile che collega la strada statale e l'ingresso carrabile della rimessa attrezzi.

Non presenta recinzioni e poche e di scarso pregio sono le alberature presenti sull'area.

Per maggiori dettagli si veda il rilievo fotografico (allegato 13 - documentazione fotografica).

Descrizione analitica del terreno agricolo.

Come accennato trattasi di terreno agricolo adiacente e sostanzialmente circostante i descritti fabbricati e la loro area pertinenziale e forma con essi un'unico corpo senza soluzione di continuità.

Ha una superficie di 5.165 mq circa, vi si accede sia dall'area pertinenziale degli edifici che direttamente dalla citata strada statale 317 e mostra una pendenza apprezzabile mediamente stimata intorno al 10%.

Per una superficie di 3.135 mq circa si tratta di terreno seminativo e per la restante superficie di 2.030 mq circa è coltivato a vigneto.

risposta al quesito 8) *“verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via”*

L'immobile pignorato ha accesso comodo e diretto sulla strada statale 317 lungo il tratto compreso tra le frazioni Cerqueto e San Valentino della Collina del comune di Marsciano.

risposta al quesito 9) *“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- e) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) 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”*

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono identificati con l'indicazione dei soli dati catastali i quali risultano essere pienamente conformi ai dati catastali attuali; si può pertanto affermare che i dati indicati nel pignoramento consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati.

risposta al quesito 10) *“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o*



manca 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"

Tutti e sei gli immobili descritti sono stati correttamente accatastati nel 1987 e pertanto si deve ritenere che le relative planimetrie catastali attuali (allegato 6 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 1 ed allegato 7 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 2) descrivano correttamente gli immobili così come essi si presentavano all'epoca e così come essi erano in effetti autorizzati.

Successivamente alla data del citato accatastamento su alcuni degli immobili in esame sono state eseguite delle modeste opere non autorizzate le quali costituiscono pertanto difformità urbanistiche; le modeste modifiche apportate non sono comunque tali da far ritenere le planimetrie catastali attuali a suo tempo prodotte non idonee e/o inadatte a rappresentare correttamente i beni e non si è proceduto pertanto al loro aggiornamento.

Come meglio verrà esplicitato nella risposta al successivo quesito 12, si precisa inoltre che per alcune di queste modeste opere è praticabile la sanatoria mentre per le altre, non sanabili, se ne prescrive la rimozione ed il ripristino della situazione autorizzata.

risposta al quesito 11) *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica"*

Il Piano Regolatore Generale classifica l'intera area in esame come "zona agricola di particolare interesse agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (allegato 14 - CDU).

Dallo stesso certificato si rilevano inoltre le seguenti informazioni sempre relativamente all'area in esame:

- che è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 64 del 2/2/1974;

- che è classificata di particolare interesse agricolo ai sensi dell'art. 92 della L.R. 1/2015;

- che è interessata, limitatamente alle particelle 131, 161 e 167 del foglio 64, da fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 58 delle NTA parte strutturale;

- che è interessata, limitatamente alle particelle 131, 130, 175 e 177 del foglio 64 e 177 del foglio 54, da "Rete impianti tecnologici zootecnici" di cui al Piano Regolatore Generale parte strutturale;

- che è interessata da RERU Connettività unità di connessione regionale disciplinata dall'art. 62 delle NTA parte strutturale;

- che è interessata, limitatamente alle particelle 131, 161 e 177 del foglio 64 dagli "ambiti di tutela dei crinali" disciplinati dagli articoli 26 e 27 delle NTA parte strutturale;

- che ricade, limitatamente alle particelle 131, 161 e 177 del foglio 64, nella fascia di 50 mt a cavallo del tracciato storico "Strade documentate nel XIII sec.



sovrapposte a probabili itinerari etruschi?" disciplinata dall'art. 27 delle NTA parte strutturale;

- che è interessata dalla presenza di aree con medio-alta propensione al dissesto.

Trattandosi quindi di una zona agricola sono possibili gli interventi edilizi previsti a favore dell'imprenditoria agricola e quelli legati agli edifici esistenti.

Per detti edifici esistenti ed autorizzati, sono ovviamente possibili gli interventi di manutenzione e ristrutturazione compresa l'ipotesi della loro demolizione e ricostruzione oltre agli interventi che saranno di seguito sinteticamente indicati.

L'edificio principale destinato ad abitazione ha inoltre diritto ad un ampliamento di 100 mq di SUC (superficie utile coperta) ad uso residenziale fuori terra sotto al quale si può realizzare un piano completamente interrato ad uso non residenziale, ha diritto alla realizzazione di una serra solare di SUC pari al 20% della SUC residenziale, alla realizzazione di un portico di SUC pari al 10% della SUC residenziale del piano terra ed alla realizzazione di una pertinenza in aderenza di 40 mq di SUC.

Per quanto riguarda i cinque edifici accessori è possibile prevederne la loro trasformazione in abitazione o meglio, trattandosi prevalentemente di edifici posticci e fatiscenti, la loro demolizione e ricostruzione; in tale ipotesi è infatti possibile recuperarne la relativa SUC, accorparla ed utilizzarla per la costruzione di un edificio ad uso residenziale fuori terra sotto al quale si può realizzare un piano completamente interrato ad uso non residenziale, si può inoltre realizzare un portico di SUC pari al 10% della SUC residenziale del piano terra.

Le suddette volumetrie recuperabili degli accessori possono essere realizzate entro una distanza di 50 mt dall'edificio principale o in aderenza a questo; più precisamente la SUC recuperabile fuori terra ad uso residenziale è di 172 mq circa (relativamente agli accessori ed alla porzione del fienile muniti di tamponature) e quella recuperabile ad uso non residenziale fuori terra è di 15 mq circa (relativamente alla porzione del fienile priva di tamponature).

risposta al quesito 12) "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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati"

Conformità urbanistico/edilizia dell'"abitazione".

Trattasi dell'edificio principale del lotto, è destinato a civile abitazione e rimessa e non risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per dichiarazione resa dal precedente proprietario al momento del rogito notarile (allegato 11 - titolo di provenienza (atto di compravendita)) con il quale ha ceduto l'immobile agli esecutari, l'edificio in esame risulta essere stato edificato anteriormente al 1967 e quanto dichiarato trova conferma dal Nulla Osta del 9/6/1965 (allegato 8 - nulla osta abitazione).



Per tale edificio non risultano essere state richieste successive autorizzazioni.

Quanto edificato all'epoca risulta essere difforme rispetto al suddetto titolo autorizzativo ma, essendo stato appunto edificato anteriormente al 1967 quando, per la zona in esame, non esisteva l'obbligo della licenza edilizia, esso deve essere considerato regolarmente realizzato.

E' stato accatastato nel 1987 e pertanto si deve ritenere che le relative planimetrie catastali attuali (allegato 6 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 1 ed allegato 7 - planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 2) descrivano correttamente l'immobile così come esso si presentava all'epoca e così come esso era in effetti autorizzato.

In difformità a tali planimetrie l'edificio presenta al piano terra (rialzato) un bagno ricavato dalla divisione del cucinino ed al piano primo un piccolo balcone sul lato sud.

Si tratta di difformità sanabili i cui costi sono sommariamente stimabili in 1.000,00 € per le sanzioni, 200,00 € per bolli e diritti e 4.000,00 € per le pratiche burocratiche necessarie.

Per questo edificio è stata inoltre rilasciata la licenza di abitabilità in data 26/8/1970 (allegato 15 - abitabilità abitazione) e non risultano oneri concessori non pagati.

Conformità urbanistico/edilizia del "magazzino".

Trattasi di edificio pertinenziale all'edificio principale ed è destinato a magazzino e pollaio e non risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per dichiarazione resa dal precedente proprietario al momento del rogito notarile (allegato 11 - titolo di provenienza (atto di compravendita)) con il quale ha ceduto l'immobile agli esecutati, l'edificio in esame risulta essere stato edificato anteriormente al 1967; quanto dichiarato trova conferma dalla Concessione Edilizia n° 518 del 19/8/1983 (allegato 9 - concessione edilizia magazzino) con la quale si è autorizzato un modesto intervento di ristrutturazione.

Per tale edificio non risultano essere state richieste successive autorizzazioni.

Dal confronto tra gli elaborati allegati alla citata Concessione Edilizia e lo stato attuale dell'immobile emergono alcune difformità.

Si segnala in particolare che i grafici allegati non descrivono correttamente l'edificio nelle sue effettive dimensioni e nel posizionamento delle murature portanti; tali differenze sono chiaramente dovute ad una errata rappresentazione grafica visto che la documentazione fotografica, anch'essa allegata a detta CE, dimostra chiaramente che l'edificio era allora "sostanzialmente" così come si presenta oggi.

Se, ovviamente, la suddetta errata rappresentazione grafica dell'edificio preesistente non può essere considerata una difformità urbanistico/edilizia, le altre difformità riscontrate lo sono anche se modeste.



Si riscontrano infatti delle difformità sanabili relativamente alle aperture interne ed esterne ad ai divisori interni ed una difformità non sanabile consistente nella tamponatura di un piccolo portico d'ingresso.

Per quanto riguarda le difformità sanabili si può sommariamente stimare un costo di 1.000,00 € per le sanzioni, 200,00 € per bolli e diritti e 4.000,00 € per le pratiche burocratiche necessarie, per quanto riguarda la difformità non sanabile è necessario ripristinare la situazione precedente mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite il cui costo si può sommariamente stimare in 3.000,00 €.

Per questo edificio non sono stati rintracciati né la dichiarazione di agibilità né oneri concessori non pagati.

Conformità urbanistico/edilizia del "ripostiglio".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale, è destinato a ripostiglio e risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato abusivamente edificato anteriormente al 1976, è stato sanato appunto nel 1993 con la suddetta CE e non ha subito d'allora successivi interventi di modifica e/o miglioramento; è pertanto da ritenersi perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per questo edificio non sono stati rintracciati né la dichiarazione di agibilità né oneri concessori non pagati.

Conformità urbanistico/edilizia del "box in lamiera".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale, è destinato a ripostiglio e risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato abusivamente posto in opera anteriormente al 1976, è stato sanato appunto nel 1993 con la suddetta CE e non ha subito d'allora successivi interventi di modifica e/o miglioramento; è pertanto da ritenersi perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per questo edificio non sono stati rintracciati né la dichiarazione di agibilità né oneri concessori non pagati.

Conformità urbanistico/edilizia del "box animali".

E' un edificio pertinenziale all'edificio principale, è destinato a box animali e stalla e non risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) è stato abusivamente edificato anteriormente al 1976 ed è stato sanato appunto nel 1993 con la suddetta CE.

Per tale edificio non risultano essere state richieste successive autorizzazioni; ciò nonostante ha subito d'allora un successivo intervento di modifica/miglioramento



consistente nella realizzazione di due tettoie in lamiera ondulata, poste a copertura dei due box, che sono pertanto da ritenersi abusivamente realizzate.

Si tratta di difformità non sanabili ed è pertanto necessario ripristinare la situazione precedente mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite il cui costo si può sommariamente stimare in 500,00 €.

Per questo edificio non sono stati rintracciati né la dichiarazione di agibilità né oneri concessori non pagati.

Conformità urbanistico/edilizia del "fienile".

E' un manufatto pertinenziale all'edificio principale, è destinato a rimessa attrezzi, fienile, pollaio e tettoia e non risulta essere perfettamente conforme sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1053 del 3/2/1993 (allegato 10 - concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)) una parte è stata abusivamente edificata anteriormente al 1976 ed è stata sanata appunto nel 1993 con la suddetta CE, l'altra parte è stata edificata successivamente al 1993 senza alcuna autorizzazione ed è quindi da ritenersi abusivamente realizzata.

Detta porzione abusivamente realizzata consiste in una modesta superficie coperta con lastre ondulate sorrette da pali in cemento e travetti di legno che possiamo definire precaria e fatiscente come del resto lo è la porzione sanata; in altre parole si tratta di un modesto ampliamento della parte sanata.

Si tratta comunque di un'opera non sanabile ed è pertanto necessario procedere alla sua demolizione il cui costo si può sommariamente stimare in 500,00 €.

Per questo edificio non sono stati rintracciati né la dichiarazione di agibilità né oneri concessori non pagati.

risposta al quesito 13) *"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"*

Come si evince dal certificato notarile ipocatastale e dal titolo di provenienza ai debitori (allegato 11 - titolo di provenienza - atto di compravendita) l'immobile esecutato risulta essere di proprietà dei coniugi esecutati

in regime di comunione dei beni e del loro figlio
per la restante quota di 1/3.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 12/12/2023 per l'inizio delle operazioni peritali erano presenti i coniugi _____ e le loro figlie _____ e _____ in tale occasione il Sig. _____ mi dichiara che nell'immobile in esame abitano lui stesso, il coniuge _____, la figlia _____ ed il nipote minore _____.



figlio di _____ come indicato nel relativo verbale d'inizio operazioni peritali regolarmente sottoscritto dai presenti (allegato 2 - verbali d'inizio operazioni peritali e sopralluogo).

Inoltre, come risulta dal verbale di accesso redatto in data 18/10/2023 dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nominato custode del compendio immobiliare, analoga dichiarazione è stata resa dalla Sig.ra _____ in tale occasione.

Dette dichiarazioni trovano conferma dalle ricerche anagrafiche effettuate; nell'abitazione in esame risultano infatti residenti gli stessi soggetti sopra indicati e dichiarati e nessun altro (allegato 16 - certificati di residenza).

Non avendo rinvenuto altre informazioni ed indizi si può ragionevolmente ritenere che nell'immobile non vi siano ulteriori soggetti occupanti.

risposta al quesito 14) *“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”*

Come detto l'immobile pignorato risulta essere di proprietà dei coniugi esecutati _____ per la quota di 1/3 ciascuno in regime di comunione dei beni e del loro figlio _____ per la restante quota di 1/3; si allegano pertanto gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio di detti soggetti esecutati (allegato 17 - estratti degli atti di matrimonio).

Esaminando tale certificazione infatti risulta che i coniugi _____ sono a tutt'oggi coniugati in regime di comunione dei beni e che il loro figlio _____ ha contratto matrimonio con la signora _____ in data 29/11/2012 ovvero successivamente all'acquisto del bene esecutato il quale è stato acquistato in data 28/11/2007 (allegato 11 - titolo di provenienza (atto di compravendita)); risulta inoltre che i Sig.ri _____ al momento del matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Spoleto del 4/10/2021 è stata omologata la loro separazione consensuale.

risposta al quesito 15) *“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)”*

Per le ragioni indicate nella risposta al quesito 13 l'immobile appare abitato ed occupato esclusivamente dai coniugi esecutati _____ loro figlia _____ e dal loro nipote minore _____ figlio di _____

risposta al quesito 16) *“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”*



Le caratteristiche degli impianti di seguito indicate si riferiscono al solo edificio principale adibito ad abitazione.

Come detto trattasi di un edificio edificato nel 1965 che non sembra aver subito d'allora successivi interventi di miglioramento ma solo delle modeste opere di manutenzione strettamente necessarie presentandosi quindi, nel suo complesso, con un apprezzabile livello di vetustà compresi gli impianti tecnologici di cui è dotato.

In particolare l'impianto elettrico è dotato della messa a terra, presenta un quadro elettrico adeguatamente sezionato ed è rispondente alla normativa vigente.

Anche l'impianto idrico è rispondente alla normativa vigente anche se carente rispetto a quelle che sono le attuali esigenze abitative, la produzione dell'acqua calda sanitaria, tra l'altro, è affidata ad un modesto bollitore elettrico.

E' presente anche l'impianto di riscaldamento realizzato con tubazioni in acciaio e radiatori in ghisa la cui caldaia, alimentata a gas, non è funzionante e va pertanto sostituita; per le dimensioni degli ambienti da riscaldare è necessaria la fornitura e posa in opera di una caldaia a condensazione da 30 kw il cui costo si può forfettariamente stimare in 3.000,00 €.

Eseguita la posa in opera della suddetta caldaia anche l'impianto di riscaldamento potrà considerarsi complessivamente rispondente alla normativa vigente.

Si precisa che attualmente gli ambienti abitati possono essere solo parzialmente riscaldati grazie alla presenza di un camino e di due stufe a legna.

La certificazione relativa ai suddetti impianti elettrico, idrico, termico e sanitario attestante la conformità degli stessi alle norme in vigore non è stata fornita dagli esecutivi né è stata rinvenuta presso gli uffici comunali e va pertanto prodotta; il relativo costo può essere forfettariamente stimato in 600,00 €.

Per quanto riguarda le acque luride queste confluiscono in una fossa biologica e da qui vengono disperse nel terreno adiacente di proprietà anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva; tale impianto di smaltimento dei liquami non è complessivamente rispondente alla normativa vigente e va pertanto adeguato.

Per l'adeguamento dell'impianto di smaltimento dei liquami per l'abitazione in esame, che ha una potenzialità di sei abitanti equivalenti, è necessario porre in opera una fossa IMHOFF di adeguate dimensioni, i relativi pozzetti di immissione e cacciata e 30 mt di condotta disperdente per sub-irrigazione; il relativo costo può essere sommariamente indicato in 5.000,00 € per le opere e 1.000,00 € per le pratiche burocratiche necessarie.

Gli altri edifici (magazzino, ripostiglio, box in lamiera, box animali e fienile) risultano pressochè privi d'impianti funzionanti i quali non sono comunque obbligatori ai fini della loro agibilità per le destinazioni d'uso cui sono adibiti.

Va però precisato che l'edificio adibito a magazzino presenta una parziale predisposizione sia dell'impianto elettrico, consistente nella posa in opera di tubi corrugati sottotraccia e scatole di derivazione, che di quello di riscaldamento, consistente nella posa in opera di tubazioni multistrato sottotraccia.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si veda la documentazione fotografica allegata (allegato 13 - documentazione fotografica).



risposta al quesito 17) *“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 di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione”*

Come indicato nella risposta al quesito 7 il compendio immobiliare è catastalmente individuato da due unità immobiliari del catasto fabbricati che insistono su una particella del catasto terreni e da altre cinque particelle del catasto terreni.

Si tratta di una situazione tipica e ricorrente nell’area rurale in cui gli immobili sono ubicati, parliamo infatti di un edificio principale che si compone di un appartamento (piani terra, primo e secondo) e di una rimessa attrezzi (piano seminterrato) potenzialmente autonomi ma collegati fra di loro, di cinque edifici accessori all’abitazione e di terreno agricolo circostante.

Quanto descritto ordinariamente configura un utilizzo di detti immobili da parte di un unico nucleo familiare che trova piacevole vivere in campagna in luogo appartato.

A parere dello scrivente risulta pertanto quantomeno sconveniente se non addirittura improponibile la vendita in più lotti.

Descrizione degli immobili per la vendita – lotto unico

Nel comune di Marsciano (PG) in località Cipresso n° 16 lungo la statale 317 diritti d’intera piena proprietà d’immobile destinato a civile abitazione, accessori e terreno agricolo circostante composto da:

- edificio principale destinato ad abitazione , edificato nel 1965 presenta un apprezzabile livello di vetustà, composto al piano seminterrato da rimessa attrezzi, al piano terra da ingresso, cucina/pranzo, cucinino, soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno e due balconi, al piano secondo due vani soffitta sottotetto il tutto per una superficie totale commerciale di 214 mq. circa;

- edificio pertinenziale destinato a magazzino e pollaio, edificato anteriormente al 1967 presenta un apprezzabile livello di vetustà, composto al piano terra da un vano principale e quattro locali accessori, al piano primo da un vano principale ed un locale accessorio il tutto per una superficie totale coperta di 84 mq circa;

- quattro edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera ondulata, stalla e fienile), abusivamente edificati anteriormente al 1976 e sanati, si presentano in condizioni precarie e fatiscenti per una superficie totale coperta di 103 mq circa di cui 88 mq. circa recuperabile/ricostruibile fuori terra ad uso residenziale e 15 mq circa recuperabile/ricostruibile fuori terra ad uso non residenziale oltre a permettere la realizzazione di un portico e di un piano completamente interrato ad uso non residenziale;



- area di pertinenza degli edifici estesa 995 mq circa comprese le aree di sedime dei fabbricati;

- terreno agricolo adiacente e circostante esteso 5.165 mq circa di cui 3.135 mq circa seminativo e 2.030 mq. circa vigneto.

Il compendio immobiliare è catastalmente individuato dai seguenti dati catastali attuali del comune di Marsciano:

- C.F. fg. 64 part. 131 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 cons. 8,5 vani sup. cat. tot. 209 mq. escluse aree scoperte rendita € 430,21;

- C.F. fg. 64 part. 131 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 cons. 69 mq. sup. cat. tot. 69 mq. rendita € 89,09;

- C.T. fg. 54 part. 176 semin arbor cl. 3 sup. are 20 ca 30 R.D. € 9,44 R.A. € 8,39;

- C.T. fg. 64 part. 130 semin arbor cl. 2 sup. are 00 ca 90 R.D. € 0,51 R.A. € 0,42;

- C.T. fg. 64 part. 131 ente urbano sup. are 09 ca 95 R.D. € 0,00 R.A. € 0,00;

- C.T. fg. 64 part. 161 semin arbor cl. 2 sup. are 00 ca 45 R.D. € 0,26 R.A. € 0,21;

- C.T. fg. 64 part. 175 semin arbor cl. 2 sup. are 09 ca 30 R.D. € 5,28 R.A. € 4,32;

- C.T. fg. 64 part. 177 semin arbor cl. 2 sup. are 20 ca 70 R.D. € 11,76 R.A. € 9,62.

Gli edifici presentano delle modeste difformità urbanistiche, per alcune è praticabile la sanatoria, per altre è necessario il ripristino della situazione autorizzata; per ulteriori dettagli si veda la consulenza Tecnica d'Ufficio (risposta al quesito 12).

risposta al quesito 18) *“determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive”*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stata condotta un'indagine acquisendo informazioni in loco presso agenzie immobiliari, consultando il listino della borsa immobiliare dell'Umbria e le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto esposto sopra si ritiene appropriato applicare il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando il parametro della superficie



commerciale/convenzionale per l'edificio "abitazione" e per l'edificio "magazzino", il parametro della SUC (Superficie Utile Coperta) recuperabile per gli edifici precari e fatiscenti ("ripostiglio", "box in lamiera", "box animali" e "fienile") il cui valore prevalente è appunto quello della potenzialità edificatoria che permettono prevedendone la loro demolizione e ricostruzione ed il parametro della superficie per i terreni agricoli.

Valutazione dell'"abitazione".

Si procede con l'indicazione dei più probabili valori di mercato rilevati per immobili di caratteristiche simili della zona.

Attuale valore al mq di superficie commerciale/convenzionale di edifici paragonabili destinati ad abitazione:

- agenzie immobiliari: da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq;
- borsa immobiliare dell'Umbria: da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq;
- osservatorio immobiliare delle Entrate: da un minimo di 540,00 ad un massimo di 750,00 €/mq.

Appare congruo adottare, per l'immobile in esame, il valore di 500,00 €/mq viste le condizioni generali dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Superficie commerciale/convenzionale x valore al mq = 214 x 500 = 107.000,00 €.

A detto importo vanno detratte le spese necessarie a rendere l'immobile in condizioni "ordinarie", in tal senso sono state individuate le seguenti attività e stimati i relativi costi:

- per le pratiche burocratiche finalizzate a sanare le difformità urbanistiche riscontrate i costi sono sommariamente stimabili in 1.000,00 € di sanzioni, 200,00 € di bolli e diritti e 4.000,00 € di onorari professionali per un totale di 5.200,00 €;

- per la fornitura e posa in opera della caldaia in sostituzione di quella esistente non funzionante il costo è sommariamente stimabile in 3.000,00 €;

- per la produzione delle certificazioni attestanti la conformità degli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario alla normativa vigente il costo è sommariamente stimabile in 600 €;

- per l'adeguamento dell'impianto di smaltimento dei liquami così come descritto nella risposta al quesito 16 il costo è sommariamente stimabile in 5.000,00 € per le opere e 1.000,00 € per le pratiche burocratiche necessarie per un totale di 6.000,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'edificio in esame risulta essere pari a 107.000 - 5.200 - 3.000 - 600 - 6.000 = 92.200,00 €.

Valutazione del "magazzino".



Trattandosi di edificio pertinenziale all'edificio principale destinato a magazzino e pollaio avente le stesse caratteristiche generali, di vetustà, di conservazione e manutenzione dell'abitazione, si ritiene congruo adottare lo stesso valore al mq di superficie commerciale/convenzionale utilizzato per l'abitazione calcolando tale superficie quale percentuale della superficie coperta; la percentuale ordinariamente utilizzata è quella del 25%.

Superficie coperta x 25% x valore al mq = $84 \times 25\% \times 500 = 10.500,00 \text{ €}$.

A detto importo vanno detratte le spese necessarie a rendere l'immobile in condizioni "ordinarie", in tal senso sono state individuate le seguenti attività e stimati i relativi costi:

- per le pratiche burocratiche finalizzate a sanare le difformità urbanistiche sanabili riscontrate i costi sono sommariamente stimabili in 1.000,00 € di sanzioni, 200,00 € di bolli e diritti e 4.000,00 € di onorari professionali per un totale di 5.200,00 €;

- per quanto riguarda le difformità urbanistiche non sanabili è necessario ripristinare la situazione precedente mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite il cui costo si può sommariamente stimare in 3.000,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'edificio in esame risulta essere pari a $10.500 - 5.200 - 3.000 = 2.300,00 \text{ €}$.

Valutazione dei quattro edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera ondulata, stalla e fienile).

Come detto si tratta di edifici precari e fatiscenti il cui valore prevalente è quello della potenzialità edificatoria che permettono prevedendone la loro demolizione e ricostruzione come meglio indicato nella risposta al quesito 11.

Si procede con l'indicazione dei più probabili valori di mercato rilevati per le aree edificabili della zona.

Attuale valore al mq di SUC (Superficie Utile Coperta) recuperabile (potenzialità edificatoria):

- agenzie immobiliari: da un minimo di 90,00 ad un massimo di 180,00 €/mq;

- borsa immobiliare dell'Umbria: da un minimo di 60,00 ad un massimo di 120,00 €/mq.

Appare congruo adottare, per il caso in esame, il valore di 90,00 €/mq visto che si tratta di una potenzialità edificatoria riferita al recupero/ricostruzione di immobili edificati sull'area pertinenziale e pertanto non commerciabile come un normale lotto edificabile.

SUC recuperabile x valore al mq = $103 \times 90 = 9.270,00 \text{ €}$.

A detto importo vanno detratte le spese necessarie a rendere l'immobile in condizioni "ordinarie", in tal senso sono state individuate le seguenti attività e stimati i relativi costi:



- per la demolizione delle tettoie abusivamente eseguite sul "box animali" e non sanabili è necessario ripristinare la situazione precedente prevedendone la demolizione il cui costo si può sommariamente stimare in 500,00 €;

- per la demolizione della porzione abusivamente realizzata sul "fienile" e non sanabile è necessario ripristinare la situazione precedente prevedendone la demolizione il cui costo il cui costo si può sommariamente stimare in 500,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli edifici in esame risulta essere pari a $9.270 - 500 - 500 = 8.270,00$ €.

Valutazione dei terreni agricoli adiacenti e circostanti.

Si procede con l'indicazione dei più probabili valori di mercato rilevati per i terreni agricoli della zona aventi caratteristiche simili.

Attuale valore al mq dei terreni agricoli della zona:

- agenzie immobiliari: da un minimo di 1,00 ad un massimo di 3,00 €/mq;

- borsa immobiliare dell'Umbria: da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq;

- osservatorio immobiliare delle Entrate: da un minimo di 0,22 ad un massimo di 1,55 €/mq.

Appare congruo adottare, per l'immobile in esame, il valore massimo rilevato di 3,00 €/mq in considerazione del fatto che tali terreni formano un corpo unico con gli edifici e la loro area pertinenziale risultando così estremamente comoda la loro fruibilità per chi vi abita.

Superficie x valore al mq = $5.165 \times 3 = 15.495,00$ €.

Valutazione complessiva del lotto in esame.

Valutazione complessiva del lotto in esame (somma dei valori sopra stimati) = valore del fabbricato "abitazione" + valore del fabbricato "magazzino" + valore dei quattro edifici accessori + valore dei terreni agricoli = $92.200,00 + 2.300,00 + 8.270,00 + 15.495,00 = 118.265,00$ €.

Abbattimento forfettario del 15 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 = $118.265,00 - 15\% = 100.525,25$ €.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame risulta essere pari a € 101.000,00 (centounomila/00).

risposta al quesito 19) "se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

c) *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;

- d) *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"*

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà.

risposta al quesito 20) *"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"*

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà.

risposta al quesito 21) *"nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno"*

Gli immobili in esame non rientrano nel caso previsto dal presente quesito.

Conclusioni.

La presente relazione, completa degli allegati sotto elencati, viene depositata in cancelleria entro il termine assegnato dal Giudice del 10/7/2024.

L'avviso del deposito della perizia sarà inviato a mezzo PEC all'Avvocato del creditore procedente e a mezzo posta ordinaria raccomandata AR ai debitori almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 19/9/2024.

firmato digitalmente

(Geom. Ernesto Viola)

Elenco degli allegati

allegato 1 – comunicazione inizio operazioni peritali raccomandate e PEC

allegato 2 – verbali inizio operazioni peritali e sopralluogo

allegato 3 – planimetria catastale terreni fg. 54 part. 176

allegato 4 – planimetria catastale terreni fg. 64 part. 130, 131, 161, 175 e 177

allegato 5 – planimetria catastale terreni con individuazione dei corpi di fabbrica

allegato 6 – planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 1

allegato 7 – planimetria catastale fg. 64 part. 131 sub. 2

allegato 8 – nulla osta abitazione

allegato 9 – concessione edilizia magazzino



allegato 10 – concessione edilizia in sanatoria edifici accessori (ripostiglio, box in lamiera, box animali, fienile)

allegato 11 – titolo di provenienza (atto di compravendita)

allegato 12 - visura catastale attuale

allegato 13 - documentazione fotografica

allegato 14 - CDU

allegato 15 - abitabilità abitazione

allegato 16 - certificati di residenza

allegato 17 - estratti degli atti di matrimonio

