

**ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

- CONDOMINIO “ BORGO MONTELAGELLO ” LOC MONTELAGELLO N° 18
MARSCIANO, IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE TOP
CONSULT S.A.S., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO –
TEMPORE SIGNORA FIORELLA VIOLA, CON SEDE IN PERUGIA, VIA MADDOLI N°
4 (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE), RAPPRESENTATO E DIFESO
DALL'AVV. RICCARDO ROSSI (e mail pec: riccardo.rossi2@avvocatiperugiapec.it)
ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN PERUGIA, VIA XIV SETTEMBRE N° 67

CONTRO

Iscritta al n° 106/2019 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 17/07/2019, notificata in data 17/07/2019, la S.V.I., ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa da Il Condominio “ Borgo Montelagello “ loc.tà Montelagello n° 18 Marsciano, in persona dell'amministratore pro-tempore Top Consult S.a.s., rappresentata pro-tempore dalla Signora Fiorella Viola, con sede in Perugia, Via Maddoli n° 4 (in qualità di creditore procedente), rappresentato e difeso dall'avv. Riccardo Rossi, contro il Signor

invitandomi a comparire all'udienza del 26/09/2019 alle ore 9,30 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti. (**Vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con formulazione dei quesiti**)

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 idonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile; esposizione; condizioni di

manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuale pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile. Appartamento, capannone ecc);

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

a - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

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

12) 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) allegghi, 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 impianto 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 questo 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 atri 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 impianto elettrico, idrico, termico risultino 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 varrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni dei figli (ed applicando dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario 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 congruaggi 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 una 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 del pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

Il giuramento è stato effettuato il giorno 26/09/2019 alle ore 9,30. (**Vedasi All. B copia verbale di giuramento**)

La S.V.I. ha rinviato la causa all'udienza del 12/03/2020

La prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, così come richiesto dal quesito n° 1, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, C.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

– gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia in data 15/05/2019 rep. 20133, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/06/2019 al n° 9810 a favore del Condominio Borgo Montelagello con sede in Marsciano, e contro il _

– la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 02/07/2019 prot. PG 103609 inviata al Tribunale di Spoleto in data 08/07/2019, ed è risultata completa. (**Vedasi All. C: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia e copia note di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli**)

Nei giorni successivi ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia

delle Entrate di Perugia le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, le visure catastali storiche e la planimetria catastale del CT in scala 1:2.000. (**Vedasi All. D: visure catastali storiche del C.F. e del C.T., planimetria catastale dell' unità immobiliare n° 77/5 del foglio n° 93 del C.F. di Marsciano in scala in scala 1:100, nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore rosso e planimetria catastale del CT in scala 1:2.000 nella quale il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è cerchiato con il colore rosso**)

In data 27/09/2019, mediante pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici e la richiesta di certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il settore Urbanistica del Comune di Marsciano. (**Vedasi All. E: richiesta di accesso agli atti urbanistici e richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli**)

Sempre in data 27/09/2019, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All. F: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia**)

In data 30/09/2019 tramite pec è stata effettuata la richiesta al Comune di Roma dell' estratto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza del Signor

(**Vedasi All. G: richiesta estratto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza**)

In data 30/09/2019, tramite pec è stata richiesta alla Ditta Top Consult s.a.s. di Fiorella Viola con sede in Perugia via Maddoli n° 4, in qualità di Amministratore di Condominio Pro tempore del Condominio " Borgo Montelagello", la certificazione circa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio a carico del Signor relativamente all' immobile oggetto di pignoramento e la copia del Regolamento di Condominio. (**Vedasi All. H: richiesta copia regolamento di condominio e richiesta vincoli ed oneri di natura condominiale**)

Successivamente in data 31/10/2019 è stato ritirato l'atto di provenienza dell' immobile oggetto di pignoramento, presso lo studio del notaio Dott. Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia. (**Vedasi All. I: copia atto di provenienza e copia nota di trascrizione con annotamenti di cancellazione condizione sospensiva e quietanza**)

In data 15/10/2019 ho ritenuto opportuno comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 06 Novembre 2019 alle ore 10,00 al debitore

Signor (

mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno, ed all' Avv
Riccardo Rossi (e mail pec: riccardo.rossi2@avvocatiperugiapec.it) in
rappresentanza del Condominio Borgo Montelagello (in qualità di Creditore Procedente),
tramite posta elettronica certificata. (**Vedasi All. L : copia comunicazione inizio
operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento**)

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

La ricevuta di ritorno della comunicazione di inizio operazioni peritali del Signor
è tornata presso la mia residenza per compiuta giacenza in data
04/11/2019 come da copia **allegata alla presente sotto la lettera M**, ma il sottoscritto, si
è regolarmente recato il giorno 06 Novembre 2019 alle ore 10,00 presso l'immobile
oggetto di stima posto in Marsciano, Loc.tà Borgo Montelagello.

Il Signor non era presente, ma l'accesso è stato comunque
effettuato in quanto il Signor Raccagni Giuseppe Ilario, custode del condominio avendo la
chiave di accesso dell'unità immobiliare pignorata, si è reso disponibile ad effettuare
l'accesso.

Durante il sopralluogo, ho rilevato lo stato di conservazione e manutenzione, i
confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato ove si
trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la consistenza e lo stato di
manutenzione degli impianti.

E' stata anche verificata la consistenza dei beni comuni non censibili e di quelli in
comproprietà con altri soggetti e predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia
dell'esterno, sia dell'interno del fabbricato, sia delle pertinenze esterne. (**Vedasi All. N:
verbale inizio operazioni peritali**)

3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

Relativamente al quesito n° 3, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli
immobili oggetto di stima sono le seguenti:

**1 – Trascrizione R.P.21605 del 21/12/2011, ordinanza di sequestro conservativo
emesso dalla Corte di Appello di Cagliari in data 21/11/2011 rep 89/2011 a favore
della Società Progemisa Spa in liquidazione con sede in Cagliari e contro il Signor
, con tale sequestro conservativo la**

Società Progemisa Spa in liquidazione con sede in Cagliari, veniva autorizzata al sequestro conservativo di beni immobili, mobili e crediti del Signor

alla concorrenza di € 600.000,00 (euro seicentomila/00), gravante sui seguenti immobili:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

2 - Iscrizione R.P. 2290 del 30/07/2012, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 2.700.000,00 (euro duemilionisettecentomila/00) a garanzia di apertura di credito di € 1.785.000,00 (euro unmilionesettecentottantacinquemila/00) a favore della Banca Generali Spa con sede in Trieste della durata di anni 4 e mesi 3, al tasso annuo del 2,7% contro il Signor (

- debitore non datore -), atto a rogito notaio Francesco Di Tarsia Di Belmonte in data 19/07/2012 rep. 3875/2664, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

3 - Iscrizione R.P. 985 del 08/04/2015, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) a favore della Banca Intesa SanPaolo Spa con sede in Torino e contro il Signor

- atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 25/11/2014 rep. 27121, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

4 - Trascrizione R.P. 9810 del 05/06/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Condominio Borgo Montelagello con sede in Marsciano e contro il Signor a garanzia di € 17.517,54 (euro diciassettemilacinquecentodiciassettemila/54) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia in data 15/05/2019 rep. 20133, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5 - cat A/3

Sul fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono stati riscontrati le seguenti convenzioni e vincoli:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Marsciano e contro la Società Sepi Residenze Alternative S.r.l. con sede in Agrate Brianza, atto a rogito Segretario Comunale Dott. Enrico Gaetano in data 13/07/1989 rep 7149, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 04/10/1989 al n° 3396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 04/10/1989 al n° 13176;

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Marsciano e contro la Società Sepi Residenze Alternative S.r.l. con sede in Agrate Brianza, atto a rogito notaio Sergio Ludovici in data 15/09/1992 rep 75412/14087, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/09/1992 al n° 3966, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 01/10/1992 al n° 15357;

- Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di Roma e contro la Società Sepi Residenze Alternative S.r.l. con sede in Agrate Brianza, atto amministrativo in data 30/10/1990, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 27/01/1993 al n° 1391;

- Servitù di passaggio a favore dell'ENEL S.p.a. con sede in Roma e contro la Società Sepi Residenze Alternative S.r.l. con sede in Agrate Brianza, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Adriano Crispolti in data 03/06/1993 rep. 25563, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24/06/1993 al n° 8238; più precisamente tale servitù di elettrodotto interessa il terreno posto in Marsciano censito al C.T. nel foglio n° 93 con la particella n° 70 (successivamente frazionata con formazione delle particelle n° 176, n° 177, n° 178).

Sull' unità immobiliare oggetto di pignoramento non risultano, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge. (**Vedasi All. O : copia note di trascrizione delle convenzioni, del vincolo e della servitù di elettrodotto con visura catastale storica della particella n° 70**)

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 19/11/2019 dalla data del mio precedente accesso in data 18/07/2019, alla data del 18/11/2019, il Signor _____ non è stato interessato da trascrizioni a favore e da trascrizioni ed iscrizioni contro (**Vedasi All. P: copia visura ipotecaria in data 19/11/2019**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di

un fabbricato costituito da numero ventitre unità immobiliari ad uso abitativo; perciò ai sensi artt. 1117-1139 del codice civile e la successiva Legge n° 220 del 11/12/2012 in vigore dal 18/06/2013, è stato nominato l' Amministratore di Condominio che attualmente risulta essere la Ditta Top Consult sas con sede in Perugia Via Maddoli n° 4; è stato quindi possibile verificare eventuali 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.).

Mi sono stati infatti inviati, da parte dell'Amministratore di Condominio, il Riparto Consuntivo per l'anno 2018 e quello preventivo (in attesa del consuntivo) per l'anno 2019; dall'analisi di tali riparti è risultato che il Signor _____ per gli ultimi due anni è debitore per spese condominiali insolute di € **11.798,68** e debitore complessivamente di € **30.191,89**.

Il regolamento di condominio è stato redatto dal notaio Dott. Enzo Paolucci in data 22/06/1993 rep. 45975, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 13/07/1993 al n° 9095. (**Vedasi All.Q: copia regolamento di condominio e copia nota di trascrizione del regolamento di condominio con tabelle A e B; copia riparto consuntivo anno 2018 ed estratto movimenti anno 2019**)

Relativamente al quesito n° 5, non sono stati individuati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente al quesito n° 6, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di stima che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

1 - Trascrizione R.P.21605 del 21/12/2011, ordinanza di sequestro conservativo emesso dalla Corte di Appello di Cagliari in data 21/11/2011 rep 89/2011 a favore della Società Progemisa Spa in liquidazione con sede in Cagliari e contro il Signor _____, con tale sequestro conservativo la Società Progemisa Spa in liquidazione con sede in Cagliari, veniva autorizzata al sequestro conservativo di beni immobili, mobili e crediti del Signor _____

fino alla concorrenza di € 600.000,00 (euro seicentomila/00), gravante sui seguenti immobili:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

2 - Iscrizione R.P. 2290 del 30/07/2012, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 2.700.000,00 (euro duemilionisettecentomila/00) a garanzia di apertura di credito

di € 1.785.000,00 (euro unmilionesettecentoottantacinquemila/00) a favore della Banca Generali Spa con sede in Trieste della durata di anni 4 e mesi 3, al tasso annuo del 2,7% contro il Signor _____ (

_____ – debitore non datore -), atto a rogito notaio Francesco Di Tarsia Di Belmonte in data 19/07/2012 rep. 3875/2664, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

3 - Iscrizione R.P. 985 del 08/04/2015, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) a favore della Banca Intesa SanPaolo Spa con sede in Torino e contro il Signor (

_____ atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 25/11/2014 rep. 27121, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5- cat A/3

4 - Trascrizione R.P. 9810 del 05/06/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Condominio Borgo Montelagello con sede in Marsciano e contro il Signor _____ a garanzia di € 17.517,54 (euro diciassettemilacinquecentodiciassettemila/54) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia in data 15/05/2019 rep. 20133, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato posto in Marsciano, Voc Montelagello, censito al CF ne foglio n° 93 con la particella n° 77/5 - cat A/3

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 917,00 circa per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione e/o svincolo
- € 500,00 circa per competenze relative alla redazione e presentazione degli annotamenti di cancellazione e/o svincolo

Relativamente al quesito n° 7, l'immobile oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia in data 15/05/2019 rep. 20133, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/06/2019 al n° 9810 a favore del Condominio Borgo Montelagello con sede in Marsciano, e contro il Signor _____ è posto nel

Comune di Marsciano, Voc Montelagello, distinto al CF. nel foglio n°93 con la particella: n° 77/5 – Voc Montelagello – PT-1-2 – cat A/3 – classe 2^ - vani 4 - R.C. € 202,45, per essere pervenuto al Signor _____ a seguito di acquisto dalla Società RI.PO Srl con sede in Torino, atto a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 10/04/2003, rep 152339/11287, registrato all'Ufficio delle Entrate di Perugia in data 11/04/2003 al n° 2375, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/04/2003 al n° 7142 e notificato alla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Artistici dell'Umbria di Perugia in data 14/04/2003, ricevuto in data 16/04/2003. (**Vedasi All. I: copia atto di provenienza e nota di trascrizione**)

A seguito di tale notifica, la Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Artistici dell'Umbria di Perugia non ha esercitato il diritto di prelazione così come risulta dall'atto di cancellazione sospensiva e quietanza a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 27/06/2003 rep. 155240, annotato alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 18/09/2003 ai n° 3483 e 3484. (**Vedasi All. I: copia annotamenti di cancellazione condizione sospensiva e quietanza**)

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione da terra a cielo disposta su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo confinante catastalmente: a Nord con proprietà _____ e l' _____ (C.F. fg 93 part 77/4), ad Ovest con corte comune (C.F. fg 93 part 77/10), a Sud con altra proprietà _____ (C.F. fg 93 part 77/6), ad Est con proprietà condominiale (C.F. fg 93 part 78 – area urbana), salvo se altri.

Marsciano è un comune di circa 20.000 abitanti ed il maggior centro della Media Valle Tiberina, della Valle del Nestore; il territorio, già abitato nell'età del bronzo e in epoca etrusca, conobbe il massimo splendore a partire dal Medioevo, grazie alla sua posizione centrale rispetto alle potenti città di Perugia, Todi, Orvieto, ed in epoca rinascimentale come testimoniato dagli importanti affreschi che arricchiscono le chiese della cittadina.

Il suo territorio rappresenta pienamente i tratti tipici del paesaggio umbro: fertili campagne e dolci colline disseminate di piccoli borghi dove il filo della storia si dipana con insolita continuità permettendo una variegata stratificazione di culture e stili.

Marsciano è situata in una posizione centrale tra le città di Orvieto ad ovest, Assisi ad est, Perugia a nord e Todi a sud. Il Comune di Marsciano è facilmente raggiungibile in auto mediante lo svincolo Autostrada A1 (uscita Orte provenendo da Roma, uscita Bettolle provenendo da Firenze), mediante la superstrada E45, uscita Marsciano/Collepepe, e mediante la strada statale 317 che collega Marsciano con

Perugia e con Orvieto.

La zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova nella Località di Montelagello, un borgo medioevale sorto su una collina circondato da oliveti e alberi secolari, caratterizzato dalla presenza del castello, posto sull'antica via Orvietana nei pressi di Migliano, al confine fra i territori di Perugia e Marsciano.

Nella valle sottostante, ai piedi della collina (416 m s.l.m.) scorre il torrente Rigo, mentre più in dentro la valle del torrente Fersinone lo separa dal paese di Migliano. Di particolare rilievo architettonico risultano le mura con due torri angolari, la Chiesa con abside romanica, e gli edifici interni sull'impianto tipicamente medioevale. Le abitazioni gravitano su uno spazio centrale comune costituito dalla piazzetta e dal giardinetto e sulle mura perimetrali.

Il Borgo di Montelagello è lo spazio ideale, un rifugio dove vivere momenti unici ed esclusivi, circondati da bellezza e tranquillità, ambiente incontaminato e silenzio assoluto.

Dal centro di Marsciano si giunge al Borgo di Montelagello attraverso le strade provinciali S.P. 376 e S.P. 340, in prossimità dell'incrocio che porta a Perugia si prosegue per circa 3 Km su una stradina sterrata che si inerpica attraverso i boschi fino al Borgo.

La zona è caratterizzata da terreni collinari coltivati ad olivo e seminativi con macchie di boschi composti da cerri, querce, carpini, corbezzoli ed altre specie arbustive; dista circa 15 km da Marsciano che rimane il luogo ove sono presenti i Servizi sanitari, scolastici ed amministrativi (sede comunale, banche, assicurazioni, scuole, etc). (**Vedasi All. R : documentazione fotografica foto n°1, n°2, n°3**)

L' unità immobiliare in questione risulta essere una porzione di agglomerato urbano composto da più edifici tra di loro in aderenza e/o vicini a formare, nel loro insieme, un piccolo borgo medievale fortificato che si compone di varie unità immobiliari tutte aventi destinazione di abitazione. Il borgo, e quindi le varie unità immobiliari che lo compongono, è disimpegnato da una viabilità interna e comprende anche degli spazi condominiali riportati nel Regolamento di condominio con annesse tabelle condominiali depositato con atto a rogito notaio Dott. Enzo Paolucci in data 22/06/1993 rep. 45975/4628, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 05/07/1993 al n° 2958, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 13/07/1993 al n° 9095, sopra riportato. In tale regolamento di condominio i beni comuni non vengono catastalmente individuati, ma solo genericamente elencati; all'Art. 5, infatti, si legge che" costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini":

a – l'area su cui sorge l'intero complesso, escluso il sottosuolo;

b – il cortile, le strade, i parcheggi e tutte le strutture e sovrastrutture ad esse inerenti (cigli, marciapiedi, aiuole, alberature e cespugli, etc) che, con bordo in colore avana, sono approssimativamente indicate nella citata planimetria, qui unita quale allegato

c – la piscina e le sue dotazioni;

d – la chiesa e la sala condominiale con i suoi accessori, site al piano terra con ingressi dal camminamento interno al Borgo;

e – l'impianto di illuminazione delle strade esterne, dei vialetti interni del Borgo, del parcheggio posto a monte, dell'illuminazione monumentale, nonché l'impianto inerente il cancello elettrico;

f – la rete fognante principale sia delle acque bianche che nere comprese il depuratore;

g – la rete idrica dall'allaccio generale alle diramazioni delle singole unità abitative o servizi, nonché il pozzo, la riserva d'acqua con la sua struttura, l'impianto antincendio, compresi i locali in cui detti impianti insistono;

h – i locali contenenti le apparecchiature elettriche (contatori ed interruttori generali) con le limitazioni d'uso imposte dall'azienda erogatrice;

i – l'abitazione del custode del Borgo (con annessa reception, lavanderia e servizio, locale telefono) sita al centro del cortile e comunicante con la sala condominiale;

j – un telefonino cellulare con conta scatti posto nell'apposito locale;

La quota di comproprietà dei predetti beni comuni è riportata in millesimi nella " tabella A " generale di proprietà che, quale parte integrante del presente regolamento, qui si unisce con allegato 3".

Gli spazi comuni sono stati catastalmente individuati a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Perugia in data 18/03/1994 al n° 21993 e risultano attualmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati di Marsciano

Comune	Fg	Part.	Categoria catastale	Destinazione d'uso
Marsciano	93	74/3	Bene comune non censibile	Corte comune
Marsciano	93	75	Bene comune non censibile	Corte comune e pozzo
Marsciano	93	76/1	Bene comune non censibile	Corte comune e forno
Marsciano	93	77/10	Bene comune non censibile	Corte comune
Marsciano	93	180/1	Bene comune non censibile	Corte comune e parcheggio

(Vedasi All. S : Visure catastali, copia Mod D con elaborato planimetrico in

scala 1:200 e mappa del C.T. in scala 1:2.000 nelle quali i beni comuni non censibili sono evidenziati con il colore giallo, documentazione fotografica: foto n°8, n°11, n°12, n°13, n°14)

Dalla consultazione della visura catastale nominativa rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/10/2019 è risultato che, oltre ai beni comuni non censibili come sopra riportati, i beni immobili di godimento comune sono intestati ad altri 34 soggetti diversi; trattasi di fabbricati o porzioni di fabbricati e di terreni agricoli per una superficie di Ha 07.83.01, il tutto riportato nelle tabelle sottostanti e nelle planimetrie riportate nell' **All. S** ove tali immobili sono evidenziati con il colore verde e nella documentazione fotografica: foto n°28, n°29, n°30, n° 35, n°32, n°33, n°34, n°31.

Catasto Fabbricati di Marsciano

Comune	Fg	Part.	Livello di piano	Categoria catastale	Classe catastale	Consistenza catastale	Destinazione
Marsciano	93	78	T	F1			Corte
Marsciano	93	A	T	B/7	U	Mc 368	Chiesa
Marsciano	93	154/1	T	C/2	3^	Mq 100	Magazzino e depuratore acque nere
Marsciano	93	180/2	C/4	T	U	Mq 128	Piscina
Marsciano	93	196/1	T-1	A/3	4^	Vani 6,5	Vani condominiali
Marsciano	93	196/2	T-1	A/3	4^	Vani 6	Abitazione del custode
Marsciano	93	435	T	C/6	4^	62	Rimessa attrezzi

Catasto Terreni di Marsciano

Comune	Fg	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Destinazione d'uso
Marsciano	93	84	Pasc. Cespugliato	Unica	1.270	Bosco
Marsciano	93	87	Seminativo	4	13.510	Bosco
Marsciano	93	147	Seminativo	4	4.700	Uliveto
Marsciano	93	148	Uliveto	2	530	Uliveto
Marsciano	93	166	Bosco ceduo	2	535	Tara
Marsciano	93	167	Bosco ceduo	2	747	Tara
Marsciano	93	168	Bosco ceduo	2	203	Tara
Marsciano	93	169	Bosco ceduo	2	10.275	Bosco
Marsciano	93	171	Uliveto	2	1.033	Uliveto

Marsciano	93	174	Seminativo	4	8.825	Uliveto/Pasc. cespugliato
Marsciano	93	176	Uliveto	2	17.557	Uliveto
Marsciano	93	182	Uliveto	1	118	Tara
Marsciano	93	201	Area rurale		1	Tara
Marsciano	93	202	Seminativo	4	506	Tara
Marsciano	93	206	Uliveto	1	1.420	Uliveto
Marsciano	93	208	Uliveto	1	2.102	Uliveto
Marsciano	93	209	Pascolo	U	131	Bosco
Marsciano	93	211	Pascolo	U	1	Tara
Marsciano	93	213	Relitto stradale		6	Strada
Marsciano	93	218	Relitto stradale		72	Strada
Marsciano	93	219	Relitto stradale		67	Strada
Marsciano	110	19	Uliveto	2	640	Uliveto
Marsciano	110	23	Uliveto	1	1.480	Uliveto
Marsciano	110	58	Seminativo	4	3.990	Bosco
Marsciano	93	434	Uliveto	1	7.7870	Uliveto
Marsciano	93	434	Pascolo arb.	1	52	Pasc. Cespugl.
Marsciano	93	440	Seminativo	4	660	Tara

Nell'atto di compravendita a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 10/04/2003, rep 152339/11287, registrato all'Ufficio delle Entrate di Perugia in data 11/04/2003 al n° 2375, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/04/2003 al n° 7142 e notificato alla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Artistici dell'Umbria di Perugia in data 14/04/2003, all'art 2, viene esposto quanto segue:

“ La RI.PO. dichiara di vendere a ' i la proprietà su porzione di fabbricato nel complesso immobiliare sito in comune di Marsciano, località Montelagello e precisamente: porzione di fabbricato da cielo a terra disposta su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, a confine con corte comune interna, mura perimetrali esterne, sub 6, salvo altri. Al C.F. del Comune di Marsciano quanto descritto è rappresentato al foglio n° 93 - part 77/5 - cat A/3 - cl. 4 - vani 4 - R.C. € 202,45 con diritti sulla part 77/10 (bene comune non censibile).”

All'art. 3 viene riportato quanto segue:

“ La vendita è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti i diritti, usi, ragioni, con tutte le pertinenze e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti “.

Da quanto esposto risulta che nell'atto di compravendita fra i beni condominiali è stata riportata la sola corte comune (part n° 77/10 del foglio n° 93 del C.F. di Marsciano),

anche se all' art 3 vengono ricomprese tutti i diritti, usi, ragioni, etc.

Nell'atto di pignoramento immobiliare a favore del Condominio Borgo Montelagello con sede in Marsciano e contro il Signor _____ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia in data 15/05/2019 rep. 20133, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/06/2019 al n° 9810 è stata pignorata la sola unità immobiliare censita al CF nel foglio n° 93 con la particella n° 77/5 - cat A/3.

L'aver pignorato la sola abitazione estende, di fatto, il pregiudizio anche alla quota di comproprietà dell'esecutato sui beni comuni non censibili al servizio delle singole unità immobiliari che compongono il borgo che verrà trasferita all'eventuale aggiudicatario del bene, mentre lo stesso non acquisirà alcun diritto di comproprietà su tutte le parti catastalmente censite in modo autonomo.

Si può comunque ritenere che i beni condominiali (individuati catastalmente come beni comuni non censibili) ed in comproprietà (per la quota di 41,32/1.000) hanno una modesta influenza sulla determinazione del prezzo di vendita; se ne è comunque tenuto in debito conto ai fini della valutazione presumendo un incremento di valore che sarà riportato nella voce aggiunte.

Il Borgo di Montelagello risulta essere un ex castello fortificato interamente ristrutturato, situato in zona collinare, al quale si giunge attraverso un viale alberato circondato da olivi e piante forestali arboree ed arbustive; all'ingresso del borgo è stato apposto un cancello in ferro battuto ad apertura elettrica e dotato di citofono, seguendo la stradina di ingresso si giunge ad un' area abbellita da olivi destinata a parcheggio e sosta delle autovetture; parte dell'area di pertinenza è stata recintata mediante paletti in legno e rete metallica. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°4, n°5, n°14, n°36, n°37**)

A poca distanza, sempre in mezzo agli olivi, è stata realizzata una piscina attrezzata con camminamento pavimentato in piastrelle di monocottura per apporre sdraie ed ombrelloni al fine di garantire un confort ottimale ai soggiornanti dei periodi estivi; la piscina è dotata di un locale ad uso rimessa ed attrezzature varie. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n° 31, n°32**)

Gli ingressi pedonali al borgo sono due; il principale in prossimità del parcheggio, l'altro sul lato est del borgo stesso; tali ingressi sono tutti provvisti di cancelli in ferro battuto di semplice fattura. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°7, n°10, n°28**)

All'interno del borgo la viabilità pedonale è completamente in pietra in stile romanico

e oltre alle varie abitazioni presenti vi sono la chiesa interamente ristrutturata in pietra anch'essa in stile romanico, la casa del custode, alcuni vani condominiali, un forno ed un pozzo che ha funzione di cisterna. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°10, n°29, n°30, n°33, n°34, n°11, n°12**)

Tutta la struttura muraria risulta inoltre provvista del terreno circostante parte ad oliveto, parte a bosco; in prossimità del cancello di ingresso è anche presente un locale parte utilizzato ad uso magazzino per rimessa attrezzature agricole e materiale destinato alla coltivazione degli olivi, parte utilizzato per depurazione delle acque nere. (**Vedasi All. R : documentazione fotografica foto n° 35, n°36, n°37**)

L'unità immobiliare in oggetto è una porzione di un complesso immobiliare comprendente varie unità immobiliari che si articolano tutte su più piani fuori terra (piano terra, primo e secondo); tutti i fabbricati sono stati ristrutturati rispetto al borgo originario rispettando le caratteristiche costruttive dello stesso e presentano una struttura portante in muratura mista di pietra lasciata a faccia vista e mattone o intonacata con malta del colore delle terre dei luoghi; i solai orizzontali ed il solaio di copertura hanno orditura principale e secondaria in legno con sovrastante pianellato in cotto, il manto di copertura è in tegole di tipo cotto antico, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame. Gli infissi delle finestre sono stati realizzati in legno naturale senza persiane, ma con scuri interni, i davanzali sono stati realizzati con piastrelle di cotto, i vetri risultano essere termici.

L'immobile nel suo complesso, essendo gestito condominialmente ed avendo la presenza fissa di un custode, è in buono stato di manutenzione e di conservazione; da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dai recenti eventi sismici del Settembre/Ottobre 2016; la medesima osservazione si può estendere all'unità immobiliare oggetto di stima. (**vedasi All. R: documentazione fotografica foto n°6, n°7, n°8, n°10**)

L'unità immobiliare in questione risulta avere l'accesso direttamente dall'interno del borgo attraverso un portone in legno; da questo si accede ad una zona giorno, che occupa il piano terra composta da ingresso, soggiorno/angolo cottura; una scala interna in muratura e rivestita in mattone disimpegna il piano terra ed il primo piano dove vi è un disimpegno, un bagno ed una camera da letto; sempre mediante la scala interna si sale verso il piano secondo composto da una camera da letto ed un solarium il tutto evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:100 allegata sotto la lettera T con il colore verde, e nella documentazione fotografica (**vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n° 23**); il tutto per una

superficie utile di circa mq 66,64 ed un'altezza media di m 2,70 circa come dal seguente prospetto le cui quote sono state desunte dalla planimetria in scala 1:100 sopra riportata:

Piano terra

Ingresso/Soggiorno: (m 3,50 x m 6,30) -	
(m 1,00 x m 1,00) =	mq 21,05
Vano scala: (m 1,00 x m 1,00) =	mq 1,00
Totale:	mq 22,05

Piano primo:

Camera: (m 3,50 x m 3,00) + (m 0,70 x m 1,70) =	mq 11,69
Bagno : (m 1,70 x m 2,50) =	mq 4,25
Disimpegno: (m 3,30 x m 1,00) =	mq 3,30
Vano scala: (m 3,10 x m 1,00) =	mq 3,10
Totale:	mq 22,34

Piano secondo:

Camera: (m 3,50 x m 3,30) + (m 2,50 x m 1,20) + (m 0,8 x m 1,70) =	mq 15,91
Solarium: (m 1,80 x m 1,80) =	mq 3,24
Vano scala: (m 3,10 x m 1,00) =	mq 3,10
Totale:	mq 22,25

<u>TOTALE GENERALE:</u>	<u>MQ 66,64</u>
--------------------------------	------------------------

Per quanto attiene le finiture interne si precisa che i pavimenti ed i battiscopa ai vari piani sono in mattone vecchio al piano terra, nel locale adibito a bagno e nel disimpegno al piano primo, mentre sono in parquet nelle due camere da letto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con vernice in tempera in tutti i locali. Gli infissi di porta sono in legno di castagno; la scala interna di collegamento fra i vari piani è rivestita in mattone.

Relativamente al quesito n° 8 la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, e dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Viene precisato che la porzione immobiliare oggetto di stima non ha contrassegnato il numero civico.

Relativamente al quesito n° 9, l'unità immobiliare oggetto di stima non presenta difformità catastali ed urbanistiche rispetto ai titoli abilitativi depositati in comune; viene precisato che la finestra del locale ad uso cucina al piano terra del prospetto lato est è lievemente spostata di circa 30 cm rispetto agli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi.

Vista la modesta difformità si può ritenere che tale spostamento non va ad incidere

sulla conformità dell'unità immobiliare.

Relativamente al quesito n° 10, dalla certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Marsciano in data 09/10/2019, protocollo n° 30732, è risultato che l'area ove insiste la porzione di fabbricato in oggetto, in base alla strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, in base al P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente che adottato, in base alle disposizioni del regolamento Edilizio comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli art 245, 248 e 249 della L.R. 1/2015, in base alle previsioni sui piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia ed in base alle disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, si trova in area assoggettata alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui alla Parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; si trova nei centri storici indicati all'art 96 delle L.R. 1/2015 nonché al Titolo III Capo II della stessa L.R. 1/2015 (carta n° 23 allegata alla L.R.27/2000) perimetrati in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale; le aree non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; si trova in area sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23); si trova in zona sismica e quindi è soggetto alla normativa sismica ai sensi della Parte II Capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI Capo VI; le aree in oggetto sono disciplinate alla normativa urbanistico – edilizia dal vigente P.R.G. – Parte operativa approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 17/03/2015 e con la successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 42 del 16/07/2019 ed interessa la zona omogenea o ambiti “ AA” di cui agli articoli 6, 7, 8, 9, 12 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa; dal vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia in particolare dagli articoli 47, 48, 50 che disciplinano il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del R.R. 2/2015, Titolo I. (**Vedasi All. U: certificazione preventiva in sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Marsciano in data 09/10/2019, protocollo n°30732**)

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il terreno ove insiste il fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte è censito al C.T. come ente urbano della superficie di mq 298.

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso il Settore Urbanistica Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Marsciano, con richiesta effettuata in data 27/09/2019, relativamente all' immobile in oggetto è risultato quanto segue:

il fabbricato di cui alla porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente sono state concesse dal Comune di Marsciano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 06/09/1989 al n° 166 intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per ristrutturazione del borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 06/04/1990 al n° 1100, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza, per variante recupero borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 14/06/1990 al n° 1256 intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza, per costruzione piscina e relativi locali di servizio; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 14/06/1990 al n° 1257, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante ristrutturazione borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 11/10/1990 al n° 1572, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante ristrutturazione borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 26/06/1991 al n° 2159, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante ristrutturazione borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 05/12/1991 al n° 2538, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante di ubicazione costruzione piscina; Concessione edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 05/12/1991 al n° 2539 intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante ristrutturazione borgo medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 27/10/1992 al n° 134 intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante opere di urbanizzazione; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 16/11/1992 al n° 851, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per variante per non realizzazione portico relativa alla ristrutturazione del borgo

medioevale di Montelagello; Concessione Edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 10/11/1993 al n° 1699/93, intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per costruzione magazzino per rimessa attrezzature piscina, agricole e legnaia; Autorizzazione edilizia rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano in data 18/12/1993 al n° 1934/93 intestata alla Società S.E.P.I. Residenze Alternative Srl con sede in Agrate Brianza per realizzazione recinzione, in data 02/05/1995 al n° 18/48 è stato rilasciato dal Signor Sindaco del Comune di Marsciano la licenza di abitabilità intestata alla Società S.E.P.I. Costruzioni Spa, interessante tutte le unità immobiliari del borgo ristrutturato. Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004 è stata presentata dall'esecutore e/o dai loro danti causa. (**Vedasi All. V: copia Concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, etc. grafici di progetto e Licenza di Abitabilità**)

Relativamente al quesito n° 12, il fabbricato è attualmente non abitato e non utilizzato e dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non risulta concesso in affitto e/o comodato. (**Vedasi All. Z: certificato prot 86305/2019 da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia**)

Relativamente al quesito n° 13, alla richiesta di certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio effettuata tramite posta elettronica in data 30/09/2019 all'Ufficio dello Stato civile del Comune di Roma, lo stesso ufficio in data 20/10/2019 tramite pec, risponde che la richiesta deve essere riproposta in modo cartaceo.

Per cui in data 21/10/2019 è stata inviata una nuova richiesta tramite raccomandata A/R. (**Vedasi All.AA: richiesta di certificazione anagrafica in data 21/10/2019 e ricevuta di ritorno in data 24/10/2019**)

A seguito di tale richiesta l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Roma non ha dato seguito ad alcuna comunicazione; viene precisato che dalla lettura dell'atto di provenienza il Signor risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni. Per quanto riguarda la residenza, dalla documentazione allegata agli atti depositati in Tribunale, risulta che alla data del 29/01/2019, il Signor è residente in (**Vedasi All. AB: certificato di Residenza del 29/01/2019**)

Relativamente al quesito n° 14, l'unità immobiliare in oggetto non è occupata e non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Relativamente al quesito n° 15, dal sopralluogo effettuato in data 06/11/2019, gli

impianti sono stati realizzati quando è stato edificato il fabbricato e successivamente non sono stati interessati da interventi, per cui a tutti gli effetti sono presenti i materiali originari quali tubazioni, cavi, etc.

I vari impianti presenti (idrico ed elettrico) dovrebbero essere tutti funzionanti, ma non sono stati provati in quanto le utenze sono state tutte disabilite, ma hanno le caratteristiche per essere definiti a norma, in particolare il riscaldamento è garantito da un camino al piano terra e da apparecchi termoconvettori alimentati a corrente elettrica; l'acqua calda della cucina e del bagno sono garantiti da due scaldabagni elettrici. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°18, n°24, n°26**)

L'acqua utilizzata proviene dal pozzo condominiale collegato ad una cisterna provvista di autoclave nei casi di carenza idrica. (Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°12)

L'impianto elettrico è stato realizzato con materiali a norma di legge, l'appartamento è dotato di un citofono ed è presente il relativo quadro elettrico. (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°25**)

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere, realizzato alla data di costruzione del fabbricato, avviene:

- per quanto riguarda le acque nere convogliate in un depuratore condominiale (**Vedasi All.R: documentazione fotografica foto n°35**)
- per quanto riguarda le acque bianche mediante sub irrigazione nei terreni circostanti.

Relativamente al quesito n° 16, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, in quanto l'immobile in oggetto ha un ingresso diretto dalla viabilità pubblica ed è funzionalmente ed economicamente una sola entità.

Il lotto è il seguente:

- porzione di fabbricato con annessi beni comuni non censibili; il tutto posto nel Comune di Marsciano, Voc Montelagello, distinti al CF. nel foglio n°93 con le particelle n° 77/5 – Loc Montelagello – PT-1-2° – cat A/3 – classe 2^a - vani 4 - R.C. € 202,45 (unità immobiliare oggetto di pignoramento), n° 74/3 (corte comune – bene comune non censibile -), n° 75 (corte comune e pozzo – bene comune non censibile -), n° 76/1(corte comune e forno – bene comune non censibile -), n° 77/10 (corte comune – bene comune non censibile -), n° 180/1 (corte comune e parcheggio – bene comune non censibile -)

(**Vedasi All. AC : prospetto lotto da porre in vendita**)

Relativamente al quesito n° 17, l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare tali valutazioni, é il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** " .

La scelta di tale aspetto economico, dovrebbe prevedere la presenza nella zona o nei Comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trova l'immobile oggetto di stima, di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali siano noti prezzi recenti di compravendita.

La destinazione d'uso abitativa ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, dati statistici rilevabili da siti internet (Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare delle Camere di Commercio, etc.), stime e valutazioni recenti, etc, nei quali fossero presenti tali valori.

La procedura di stima scelta é stata quella **diretta e sintetica**.

Diretta, in quanto la stima é stata svolta mediante confronto immediato e diretto dell'immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si é reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare, il parametro di confronto utilizzato é stata la superficie utile espressa in mq.

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato é stata una grandezza fisica elementare, la superficie utile espressa in mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Marsciano si é ritenuta scarsamente affidabile la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, basata sul calcolo del Bf e del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia e vari siti consultabili mediante internet, in particolare quelli relativi alle quotazioni immobiliari (Banca dati quotazioni immobiliari primo semestre 2019 dell'Agenzia delle Entrate di Perugia) ed alle Aste del Tribunale di Perugia.

Individuato un intervallo di valori, si é proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato ordinario prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, la consistenza, la qualità e destinazione d'uso, l'anno di costruzione/ristrutturazione, la presenza o assenza di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, la conformità alle opere edilizie, etc.

Al più probabile valore di mercato ordinario calcolato, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto stima. In particolare, visto che la stima è stata effettuata per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, vista la particolare posizione ed ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto e la capacità di utilizzazione sia degli immobili condominiali sia di quelli in comproprietà come sopra ampiamente descritti, si dovrà effettuare un'aggiunta che tenga conto di tali potenzialità e che verrà considerata nella voce aggiunte.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato ordinario di € 1.000,00/mq all'abitazione ai piani terra, primo e secondo; un più probabile valore di mercato ordinario di € 300,00/mq al solarium al piano secondo; il più probabile valore di mercato ordinario della porzione immobiliare in oggetto sarà:

- abitazione al piano terra primo e secondo: mq 63,40 x € 1.000,00/mq = € 63.400,00
- solarium al piano secondo: mq 3,24 x € 300,00/mq = € 972,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 64.372,00

Al più probabile valore di mercato ordinario così calcolato dovrà essere effettuata la seguente:

AGGIUNTA PER LA DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI CENSITI COME BENI COMUNI NON CENSIBILI E DI QUELLI IN COMPROPRIETÀ:

Come sopra riportato l'unità immobiliare oggetto di stima vanta dei diritti su beni comuni non censibili e su beni cointestati con altri comproprietari, beni che non sono stati pignorati ma dei quali il sottoscritto ritiene di tenere in considerazione nella valutazione, in quanto in uso all'eventuale aggiudicatario, anche se ovviamente non sarà possibile la volturazione catastale dei beni in comproprietà.

In base alla consistenza di detti beni, riportati in relazione ed ampiamente descritti anche nella documentazione fotografica allegata, si presume un incremento di valore del 15% rispetto al più probabile valore ordinario di mercato già determinato, per cui si ha:

€ 64.372,00 x 15% = € 9.655,80

€ 64.372,00 + € 9.655,80 = € 74.027,80

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 74.027,80

(settantaquattromilazeroventisette/80 euro)

Relativamente ai quesiti n° 18 e n° 19, l'immobile è pignorato nella piena proprietà e quindi non è necessaria la valutazione della sua divisibilità e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 20, l'immobile pignorato è conforme sia da un punto di vista urbanistico, sia da un punto di vista catastale.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 25/11/2019

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta

INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 7.....	Svolgimento delle operazioni di consulenza
Pagina 7.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 9.....	Risposta al quesito n° 4
Pagina 10.....	Risposte ai quesiti n° 5, n° 6
Pagina 11.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 19.....	Risposte ai quesiti n° 8, n°9
Pagina 20.....	Risposte ai quesiti n° 10, n°11
Pagina 22.....	Risposte ai quesiti n° 12, n° 13, n°14, n°15
Pagina 23.....	Risposte al quesito n° 16
Pagina 24.....	Risposta al quesito n° 17
Pagina 26.....	Risposta ai quesiti n° 18, n° 19, n° 20

