

TRIBUNALE DI SPOLETO – Sez. Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nei proc. riuniti n. **146/18** RG Es. Imm. + n. **196/18** R.G. Es. Imm.

(Udienza di rinvio: 22 ottobre 2020)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr. Simone Salcerini,

con provvedimento del 20 settembre 2018, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto
dr. ing. Mauro Moscetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1929, ed
all'Albo dei Consulenti tecnici e dei Periti del Tribunale rispettivamente al n.
2099 ed al n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nell'es. immobiliare in epigrafe



iscritta al n. 146/2018 RG – in seguito riunita all'es. imm. n. 196/2018 RG in data 4 aprile 2019 – , invitandomi a comparire all'udienza del 27 settembre 2018, per il giuramento di rito e la formulazione del seguente 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;

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 da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto 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) 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;

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni



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

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) 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 impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come



originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita 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;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino 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;

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati



dall'Ufficio competente;

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

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

Nel rinviare la causa (n. 146/18) per il prosieguo al 4 aprile 2019, la S.V.I. ha stabilito il termine per rispondere al quesito con relazione scritta, fissandolo inizialmente per il giorno 18 febbraio 2019. Nel corso delle operazioni peritali si è reso necessario depositare n. 2 istanze di CTU, rispettivamente in data 3 aprile 2019 e 9 settembre 2019, che hanno comportato il rinvio dell'udienza fino al giorno 2 aprile 2020; quest'ultima, infine, differita d'Ufficio al giorno 22 ottobre 2020; in tale lasso di tempo è intervenuta, come detto, la riunione delle procedure in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni,



nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nei fascicoli; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettera del 2 dicembre 2018, trasmessa in racc. A/R ed a mezzo PEC, che si produce in allegato unitamente alle ricevute di avvenuta spedizione e consegna è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali; il primo accesso, eseguito presso gli immobili posti in Comune di Marsciano (PG), si è svolto, come previsto, in data 26 gennaio 2019; si è reso, poi, necessario effettuare ulteriori indagini, con un ultimo sopralluogo svoltosi in Marsciano data 5 settembre 2020, resosi necessario al fine di completare l'accertamento dello stato dei luoghi.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per acquisire la documentazione catastale aggiornata, presso lo studio notarile per lo studio degli atti di provenienza, presso gli Uffici tecnici comunali di Marsciano per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili,

presso gli Uffici

¹ La riunione delle procedure in epigrafe (n. 146/18 RG + n. 196/18 RG) colpisce complessivamente beni immobili posti nei comuni di Marsciano (PG) e



dell'Agenzia delle Entrate di Perugia territorialmente competenti per la zona di Marsciano allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato riguardanti i beni pignorati, con l'amministratore di Condominio cui è affidata la gestione del compendio di Borgo Montelagello in Marsciano, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa (Marsciano) per le varie indagini di mercato, infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e pignoramenti immobiliari;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento e proprietà degli immobili al momento della trascrizione dei pignoramenti e all'attualità;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PIGNORAMENTI IMMOBILIARI

Oggetto di pignoramento nell'es. imm. n. 146/2018 RG :

rispettivamente: atto di pignoramento immobiliare e certificato notarile) riunita

all'es. imm. n. 196/2018 : rispettivamente: atto di

pignoramento immobiliare e certificato ipocatastale) risultano nell'insieme:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a

, con sede in

, sui seguenti beni posti in:

Comune di Marsciano (PG), località Montelagello, distinti al Catasto di detto

Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 93, part. 77, sub. 12, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, sup. 180 mq., rend. € 453,19;

b) fgl. 93, part. 203 (graffata alla precedente), ente urbano, sup. 64 mq.;

con diritti su fgl. 93, part. 77, sub. 10 (bene comune non censibile).

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata, relativa ai beni in
Marsciano

Al momento dei rispettivi pignoramenti, trascritti in data 12 luglio 2018 (Es.
Imm. RG n. 146/2018) e in data 12 ottobre 2018 (Es. Imm. RG n. 196/2018), i



beni oggetto di valutazione risultano pervenuti² come di seguito.

Per i BENI POSTI IN MARSCIANO (PG):

- atto di compravendita a rogito del notaio

in data 28/03/2017, repertorio n. , registrato
all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/03/2017 al n. serie 1/T e
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data
30/03/2017 al n. Reg. Gen. e al n. Reg. Part

Per quanto attiene all'accertamento della proprietà degli immobili, all'attualità, si
rinvia al paragrafo 8) della presente relazione.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1) BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del meraviglioso complesso
fortificato di Monte Lagello (Castello) risalente all'anno 1.000 circa, interamente
ristrutturato e situato su una collina umbra a circa 20 km da Perugia. Le porzioni
pignorate ed oggetto della presente stima sono costituite da un appartamento
(part. 77, sub. 12) che si sviluppa su sei livelli, in parte all'interno di una torre del
castello, con annesso giardino esterno scoperto (part. 203 graffata) di circa 64

² Fatto salvo quanto relazionato nei successivi paragrafi 7), 8) e 9) per i beni in Collazzone.



mq. di superficie.

L'ubicazione di quanto in questione ricade in posizione di assoluta tranquillità immersa in uliveti ed offre un maestoso panorama sulle vallate di Perugia e Assisi. L'intero complesso, che ha goduto di un attento restauro eseguito nel rispetto della struttura antica del complesso, come per le porzioni immobiliari pignorate in esso ricadenti, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, ha struttura in elevazione tipica del periodo di costruzione, pertanto con uso di materiali quali pietra conciata, mattoni in laterizio, legno massello, ecc. con presenza di affreschi ed elementi antichi.

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piani: interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto).

Composto da: al piano interrato: cantina (vano torre); al piano terra: ingresso-corridoio, camera, bagno, locale (vano torre); al piano primo: ingresso-corridoio, camera, locale (vano torre); al piano secondo: soggiorno, cucina (vano torre); al piano terzo: terrazzo, doccia, sauna; al piano quarto: solarium.

Gli infissi esterni, gli scuri e le porte interne sono in legno massello in parte lavorato, anche il portone di ingresso al piano primo è in legno massello ma di tipo blindato, i pavimenti sono, a secondo dei vari ambienti: in parquet di tavoloni di legno, ceramica e mattoni. Le pareti sono in prevalenza intonacate, tinteggiate e decorate con colori sulla scala delle terre o anche in pietra a vista; i soffitti sono realizzati in gran parte con travi di legno, travicelli e pannelle a vista; l'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali verosimilmente funzionanti ma che tuttavia saranno da provare in presenza di utenze attive; i locali bagno sono muniti di elementi di arredo (sanitari, ecc.) di elevata qualità. Al locale interrato si accede attraverso una botola posta sul pavimento del piano terra.



L'appartamento è dotato di due ingressi: al piano primo (da bella scala esterna) e al piano terra (con apertura in giardino). Nell'appartamento sono presenti vari elementi antichi e di pregevole rilevanza architettonica. L'altezza dei vari vani è variabile, ad es.: nel locale interrato circa m. 1,86; nella camera piano primo circa m. 2,63 sottotrave e m. 2,93 sottopianella; nel corridoio piano primo circa m. 2,25 sottravetto e m. 2,31 sottopianella; nel soggiorno piano secondo (con sovrastante tetto a capanna) circa m. 3,43 di altezza massima sottotrave (circa sopra il camino) e circa m. 2,83 di altezza minima sottotravetto (vicino alle due finestre lati corti del soggiorno) (**foto da n. 1 a n. 28**).

Giardino.

A piano campagna, è messo in comunicazione con il piano terra dell'appartamento attraverso uno dei due ingressi. Con morfologia leggermente acclive, sono posti alcuni massi ornamentali formanti un piccolo terrazzamento cespugliato. È interamente adibito a prato e non è recintato. Ai piedi della torre si scorgono le tre feritoie (una per lato) che danno luce al locale interrato. Si rileva una presa idrica condominiale interrata, ricadente all'interno della part. 203 (giardino) (**foto nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 10**).

A completamento della trattazione si produce documentazione fotografica illustrativa (**Cfr. All. n. 9**).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima (Borgo Montelagello) si presentano nel complesso in *buono/ottimo* stato conservativo, per quanto attiene all'appartamento con finiture interne di *pregevole* qualità; le finiture esterne appaiono anch'esse in *buono/ottimo* stato conservativo e *preziosa* qualità attribuibile all'attento restauro e conservazione poichè risalenti al periodo di costruzione dell'immobile. Il



giardino esterno si presenta in *perfette* condizioni, interamente adibito a prato e ornato da pochi cespugli.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento del sopralluogo effettuato (Borgo Montelagello), si riferisce che non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento

Elettrico	<i>Tipologia: autonomo, sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; alimentazione: rete di distribuzione; condizioni: funzionante con funzionalità da provare (causa disattivazione utenza elettrica dell'appartamento al momento dell'indagine); contatore: posizionato all'esterno (sotto abitazione custode); conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: condominiale, sottotraccia; derivazione: diretta da pozzo con impianti di depurazione e riserva idrica; condizioni: funzionante con funzionalità da provare (per utenza luce disattivata); contatore: posizionato esternamente; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: sottotraccia; elementi radianti: termosifoni in alluminio (design); alimentazione: energia elettrica (no rete metano) con caldaia posta nel locale sottostrada; condizioni: funzionante con funzionalità da provare; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>No rete metano. Tipologia: sottotraccia, alimentazione: elettrica; condizioni:</i>



	<i>funzionante con funzionalità da provare; conformità impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Assente all'interno dell'appartamento.</i>
Citofonico	<i>Tipologia: tradizionale, sottotraccia. Collegamento con custode.; condizioni: funzionante con funzionalità da provare; conformità impianto: da verificare.</i>
Tv	<i>Tipologia: antenna tradizionale condominiale, sottotraccia; condizioni: funzionante ma con funzionalità da provare; conformità dell'impianto: da verificare. All'ultimo piano è installata una parabola il cui funzionamento è da accertare.</i>
Altri impianti	<i>Impianto di allarme e sauna.</i>

Giardino

Idrico	<i>Ricadente all'interno della part. n. 203 (giardino) si rileva la presenza di una presa idrica interrata con seguenti caratteristiche: tipologia: condominiale; derivazione: diretta da pozzo; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Altri impianti	<i>Assenti</i>

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati in Borgo Montelagello, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari si presentavano non utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano,



orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico, di tipo tradizionale, idonei per uso abitativo, oltre impianti di allarme e sauna (escluse opere murarie connesse): € 6.000,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad € **6.000,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile, essendosi di ciò tenuto conto implicitamente nella valutazione finale dei beni.

Difformità.

Le difformità riscontrate rispetto a quanto indicato nei documenti catastali e di progetto, sono le seguenti:

- al piano terzo dell'appartamento, risulta che l'ambiente sottostante il solarium, rispetto ai disegni catastali, è suddiviso in due zone (quindi con presenza di un tramezzo divisorio e due porte di ingresso) formanti una doccia ed una sauna. Tale difformità è rilevabile solo dal confronto tra i documenti catastali e l'attualità, poichè presso l'UTC di Marsciano non è stato possibile rintracciare le planimetrie di progetto dei piani terzo e quarto. Trattasi di possibili difformità dovute forse anche ad omissioni in fase di accatastamento e/o rilievo. La stima finale che ne scaturisce è implicitamente comprensiva di tutto quanto sopra.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo



la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Appartamento (piano interrato)</u>					
Cantina (vano torre)	4,62	1	4,62	n.-o./s.-o./s.-e.	discrete
<i>Sommano sup. calp.</i>			4,62		
Scala	0,84	1	0,84	int.	-
Muri div. int.	0,00	1	0,00	-	-
Muri div. perim.	0,54 ³	1	0,54	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
Sommano P.Int.			6,00		
<u>Appartamento (piano terra)</u>					
Ingresso-corridoio	6,98	1	6,98	s.-o.	buone
Camera	10,59	1	10,59	n.-o.	buone
Bagno	4,65	1	4,65	s.-e.	buone

³ Pari a max. il 10% delle sup. sopra calcolate.



Locale (vano torre)	5,50	1	5,50	n.-o./ s.-o.	buone
<i>Sommano sup. calp.</i>			27,72		
Scala	3,08	1	3,08	int.	-
Muri divisori int.	0,9	1	0,9	-	-
Muri div. perim.	2,42	1	2,42	-	-
Muri perim. conf.	1,50	0,5	0,75 ⁴	-	-
Sommano P.T.			34,87		

Appartamento (piano primo)

Ingresso-corridoio	5,73	1	5,73	n.-o./ s.-o.	buone
Camera	18,00	1	18,00	n.-o./ s.-e.	buone
Locale (vano torre)	6,20	1	6,20	n.-o./s.-o./s.-e.	buone
<i>Sommano sup. calp.</i>			29,93		
Muri divisori int.	0,54	1	0,54	-	-
Muri div. perim.	2,29	1	2,29	-	-
Muri perim. conf.	1,50	0,5	0,75	-	-
Sommano P.1.			33,51		

Appartamento (piano secondo)

Soggiorno	22,42	1	22,42	n.-o./s.-o./s.-e.	buone
Cucina (vano torre)	5,95	1	5,95	s.-o./ s.-e.	buone
<i>Sommano sup. calp.</i>			28,37		
Muri divisori int.	0,10	1	0,10	-	-
Muri div. perim.	2,09	1	2,09	-	-
Muri perim. conf.	1,50	0,5	0,75	-	-
Sommano P.2.			31,31		

⁴ 2,42 + 0,75 = 3,17 pari a max. il 10% delle sup. sopra calcolate



Appartamento (piano terzo)

Terrazzo	2,52	1	2,52	-	buone
Doccia	2,68	1	2,68	n.-e.	buone
Sauna	2,68	1	2,68	n.-e.	
<i>Sommano sup. calp.</i>			7,88		
Scale	2,16	1	2,16	int.	-
Muri divisori int.	0,41	1	0,41	-	-
Muri div. perim.	1,04	1	1,04	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
Sommano P.3.			11,49		

Appartamento (piano quarto)

Solarium	5,12	1	5,12	360°	buone
<i>Sommano sup. calp.</i>			5,12		
Muri div. int.	0,00	1	0,00	-	-
Muri div. perim.	0,51	1	0,51	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
Sommano P.4.			5,63		

Sommano in TOT. 122,81

La stima della superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari a circa **122,00 mq.** (arrotondata).

Ai fini della stima che precede si precisa che tutte le misure, distintamente dettagliate in superficie calpestabile, tipologia di muri, ecc., sono da considerarsi puramente indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che, in ogni caso,



dette potenziali discordanze dalle misure reali, possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi influenti.



4) VINCOLI E GRAVAMI

4.1) BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

Le ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia

, di competenza territoriale anche per il Comune di Marsciano, NON hanno rilevato l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato riferibili alle porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento

Lo scrivente, inoltre, considerato il pregio dei beni sottoposti ad espropriazione (Borgo di Montelagello), ha ritenuto opportuno avviare ricerche inerenti all'esistenza a meno di vincoli culturali.

Pertanto, con comunicazione PEC del 21 agosto 2019, lo scrivente ha innanzitutto informato l'Ente "Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria" dell'esistenza dei procedimenti riuniti in epigrafe e, con la stessa nota, ha chiesto il rilascio di certificato attestante l'eventuale tutela sui beni pignorati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Con nota prot. n. 16286/2019, l'Ente in parola ha dichiarato, tra l'altro, di *prendere atto di quanto comunicato restando in attesa della definitiva aggiudicazione.*



Si rimette quanto sopra lasciando ogni considerazione in merito alla S.V.I.
qualora Ella possa evidenziare aspetti di rilevanza giuridica

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

5.1) BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

I beni immobili in questione (appartamento con giardino) fanno parte di un complesso di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come: “Condominio del Borgo di Montelagello nel Comune di Marsciano”.

L'attuale gestione è in capo all'amministratore p.t. Top Consult S.a.s. di Fiorella Viola, con sede in Perugia, via G. Maddoli n. 4 – P.IVA 02047520545, dal sottoscritto contattata al fine di ottenere informazioni riguardo al Condominio ed alla posizione economica dei beni pignorati

Si producono di seguito a corredo del presente elaborato peritale tutti i documenti ottenuti, indispensabili a trarre la posizione condominiale dei beni pignorati e, precisamente:

- regolamento condominiale
- estratto conto alla data del 22 agosto 2019
- scheda consuntiva anno 2018
- tabella millesimi generali
- verbale d'assemblea del 13/04/2019

Considerato il tempo trascorso dalla data di acquisizione dei documenti sopraccitati (22 agosto 2019), lo scrivente ha ritenuto opportuno aggiornare la



documentazione condominiale mediante un ulteriore RICHIESTA trasmessa, in data 2 settembre 2020, all'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio, in data 11 settembre 2020, ha trasmesso l'estratto conto della posizione debitoria aggiornato alla data di stesura della presente relazione

L'efficienza del Condominio del Borgo di Montelagello è mantenuta da un custode residente sul posto.

Pertanto, anche dalle informazioni ottenute direttamente dal custode e dall'amm. di condominio, è possibile riferire che l'esatta elencazione di tutte le parti comuni condominiali alle porzioni pignorate risulterebbe la seguente:

- terreno circa 8 ettari;
- attrezzi agricoli;
- uliveto: 970 ulivi;
- casa del custode;
- club house attrezzata e arredata (rete wi-fi);
- chiesa attrezzata per ascolto musica e/o convegni;
- forno;
- piscina attrezzata;
- impianti potabilizzazione e pompaggio acqua;
- impianto depurazione;
- parcheggio auto.

Come si evince infine dallo studio del fascicolo dell'esecuzione riunita, risulta che il regolamento di condominio è stato trascritto a Perugia a favore ed a carico della società in data 13/07/1993, con formalità n. 9095, come da atto notarile pubblico a rogito dr. di





- 



serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- trattasi di porzioni immobiliari in buono/ottimo stato di conservazione ricadenti in un contesto (Borgo di Montelagello) di rilevante pregio culturale, storico, architettonico ed edilizio e, pertanto, non comparabili alle comuni trattative di vendita.

Tra le detrazioni:

- nessuna.



Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento (piani Int.-T-1°-2°-3°-4°) part. 77, sub. 12	122,00	3.900,00	475.800,00
Giardino part.203 graffata	64,00	390,00	24.960,00
Parti comuni	<i>Valore incluso nelle altre porzioni ad uso abitativo</i>		
		Totale	500.760,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad **€ 499.000,00** (arrotondato).



7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene, distintamente per ciascuno dei luoghi (Marsciano) di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate; esse infatti vanno a costituire una unità funzionali comprendenti porzioni complementari.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede pertanto alla formazione di due lotti (uno per ciascun luogo) da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO 1

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà,

, su porzioni immobiliari facenti parte di un meraviglioso complesso edilizio fortificato (Castello) di maggior consistenza denominato Borgo di Montelagello, risalente all'anno 1.000, interamente ristrutturato, ubicato nel Comune di Marsciano (PG), loc. Montelagello, censite al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- fgl. 93, part. 77, sub. 12, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, sup. 180 mq., rend. € 453,19;

- fgl. 93, part. 203 (graffata alla precedente), ente urbano, sup. 64 mq.;

con diritti su fgl. 93, part. 77, sub. 10 (bene comune non censibile);

rappresentate da appartamento elevantesi su sei livelli, composto da: al piano interrato: cantina (vano torre); al piano terra: ingresso-corridoio, camera, bagno,



locale (vano torre); al piano primo: ingresso-corridoio, camera, locale (vano torre); al piano secondo: soggiorno, cucina (vano torre); al piano terzo: terrazzo, doccia, sauna; al piano quarto: solarium, con annesso giardino esclusivo di circa 64 mq. di superficie; con diritti pro-quota su parti comuni (su cui vige un regolamento di condominio la cui gestione è in capo all'amministratore p.t. Top Consult S.a.s. di Fiorella Viola, con sede in Perugia, via G. Maddoli n. 4) rappresentate da: terreno circa 8 ettari, attrezzi agricoli, uliveto: 970 ulivi, casa del custode, club house attrezzata e arredata (rete wi-fi), chiesa attrezzata per ascolto musica e/o convegni, forno, piscina attrezzata, impianti potabilizzazione e pompaggio acqua, impianto depurazione e parcheggio auto; il tutto in *buono/ottimo* stato conservativo, a confine con: parti comuni e condomini, s.a.

Valore: € 499.000,00 (arrotondato).



8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO E PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI E ALL'ATTUALITÀ

8.1) BENI POSTI IN MARSCIANO (PG).

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

Si precisa, tuttavia, che l'ultimo aggiornamento delle ispezioni ipotecarie effettuato dallo scrivente, in data 10 settembre 2020, ha rilevato l'esistenza di un atto compravendita trascritto a Perugia in data 18/03/2020 ,
quindi, successiva alle date di trascrizioni dei pignoramenti risalenti rispettivamente al 12/07/2020 (RG n. 146/2018) e al 12/10/2018 (RG n. 196/2018); pertanto, tale trascrizione (riguardante solo i beni in Marsciano) è da ritenere NON opponibile alla riunione dei procedimenti RR.GG. nn. 146/2018 e 196/2018 di cui alla presente relazione.



-

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra risulta compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e nel certificato ipocatastale

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione riunita e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, effettuato in data 5 ottobre 2019



e, successivamente,
aggiornato in data 10 settembre 2020, relativamente ai beni oggetto di
esecuzione (posti in Marsciano), lo scrivente riferisce che nei
riguardi della Soc. esecutata, a carico degli immobili in oggetto, sono state
riscontrate le seguenti altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti
nelle certificazioni in atti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2019 – Reg. part. Reg. gen.
Compravendita a rogito notaio dr. del 10/12/2019, rep. n.
/ in favore di

3. Nei confronti di

ANNOTAZIONE N. del 18/03/2020 – Reg. part. Reg. gen.
Restrizione di beni derivante da atto giudiziario Tribunale di Spoleto (PG) del
7/02/2020, rep. n. /2019, in favore di omissis;
ANNOTAZIONE N. del 6/07/2020 – Reg. part. Reg. gen.
Restrizione di beni derivante da atto giudiziario Tribunale di Spoleto (PG) del



La presente relazione che si compone di n. 33 (trentatré) pagine dattiloscritte
con n. 11 (undici) allegati

viene depositata in Cancelleria via telematica, e contestualmente sarà depositata
a mani anche in copia cartacea *di Cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.



Gubbio, 12 settembre 2020

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)



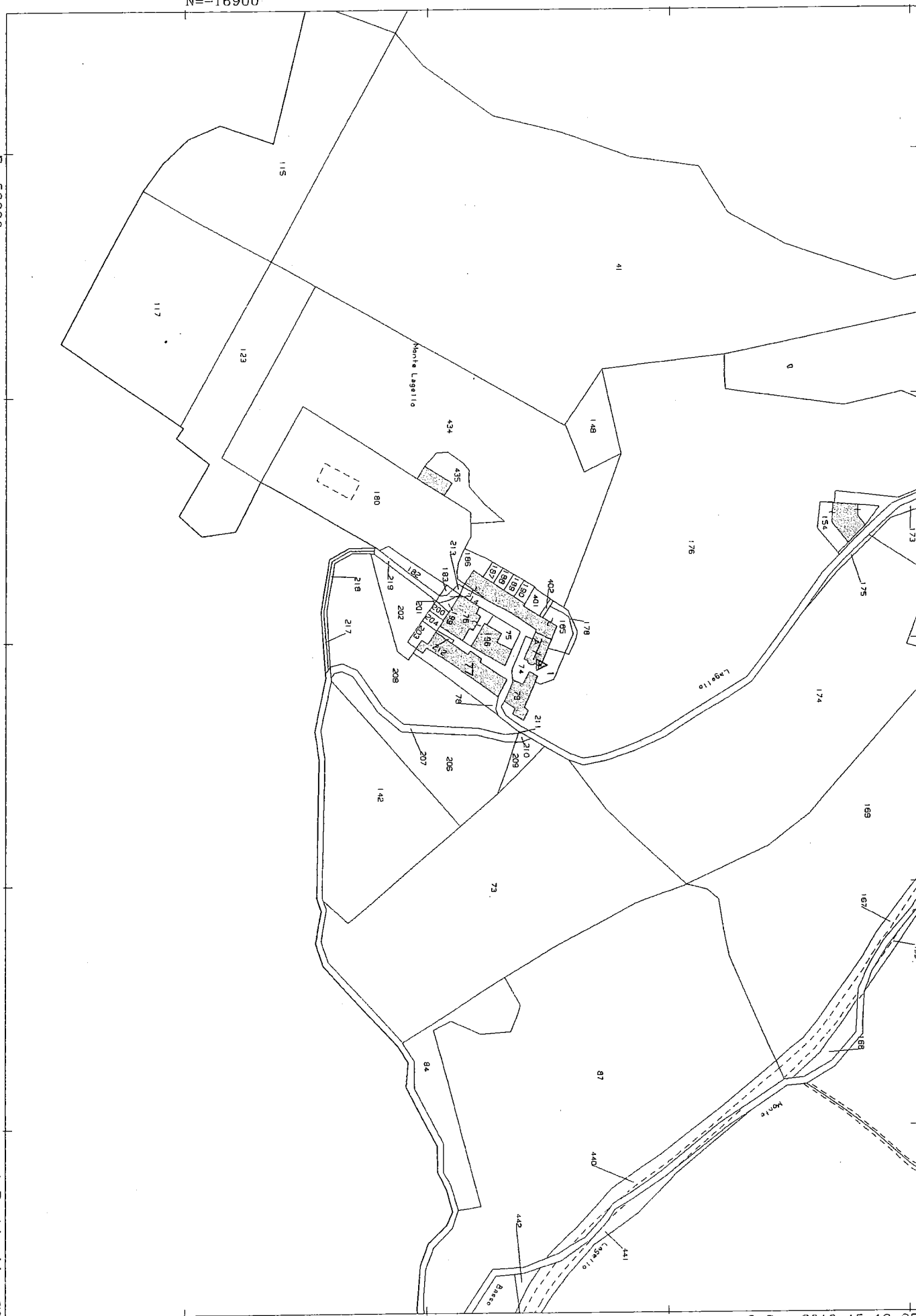
N=-16900

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA ANGELI

Vis. tel. (0.90 euro)

E=-53000

1 Particella: 77



Data presentazione: 24/11/1994 - Data: 02/01/2019 - n. T123436 - Richiedente: MSCMRA69R29F205J
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 496

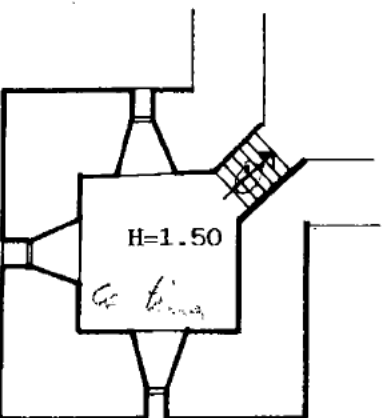


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

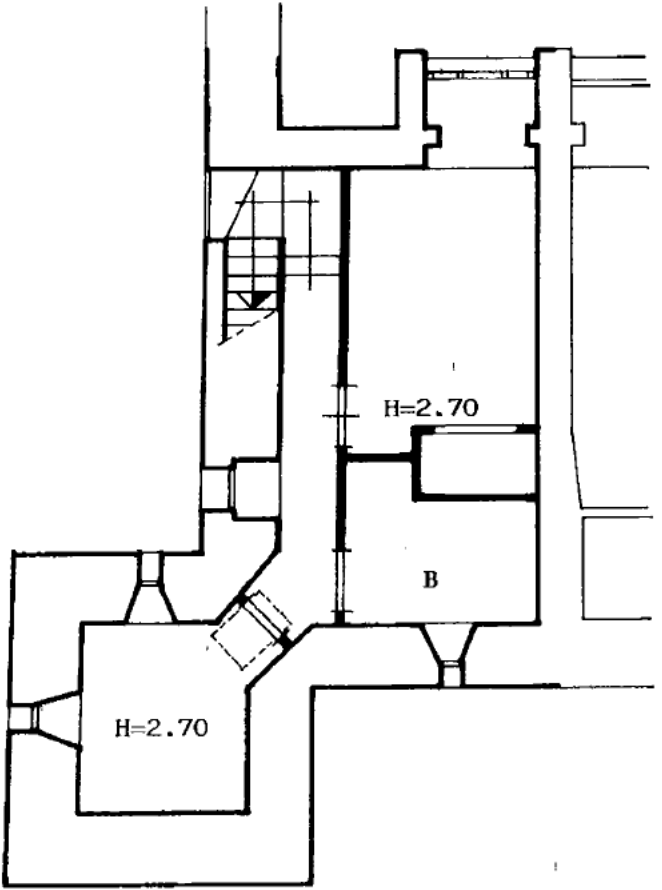
MOD. AN (CE)

IRF
750

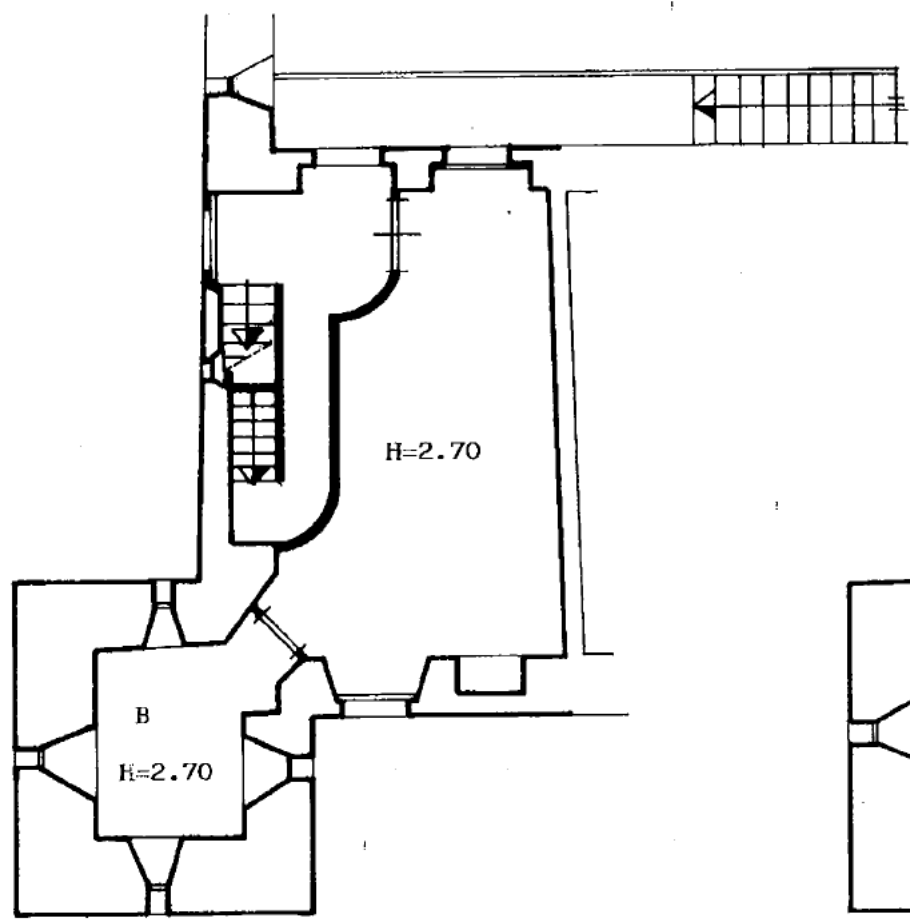
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARSCIANO** *Ad* LOC. **MONTELAGELLO** civ.



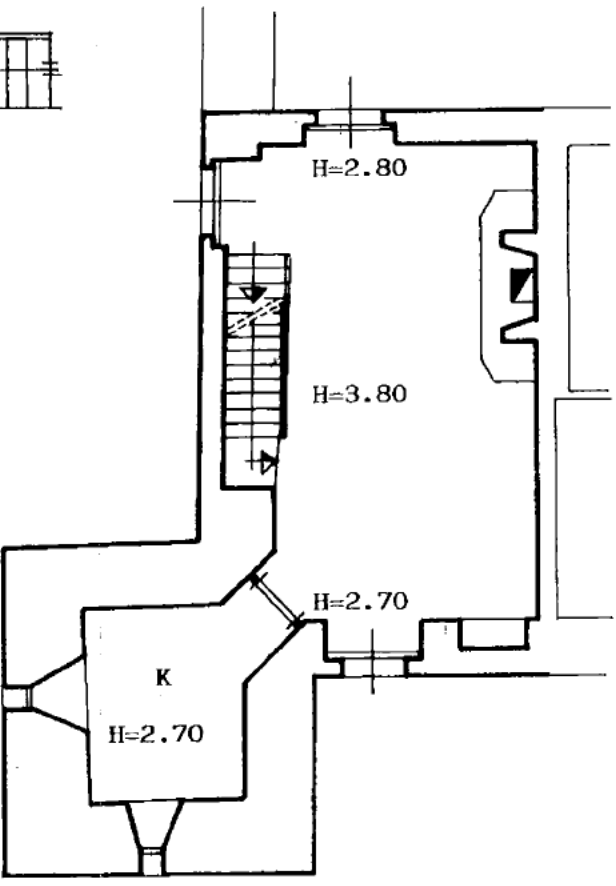
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



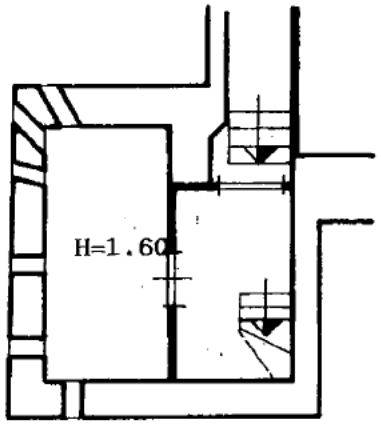
PIANO TERRA



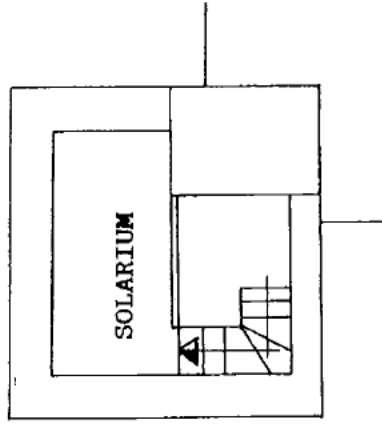
PIANO PRIMO



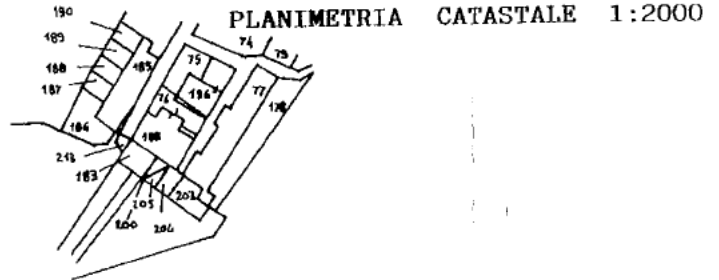
PIANO SECONDO



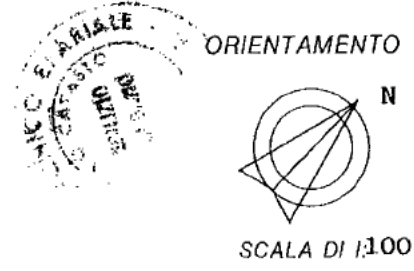
PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.	☐
Denuncia di variazione	☒
Identificativi catastali	
F. 93	n. 77 sub. 12

GEOMETRA	(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI	
della provincia di PERUGIA	



RISERVATO ALL'UFFICIO
24 NOV 1994

MODULARIO
F. rig. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

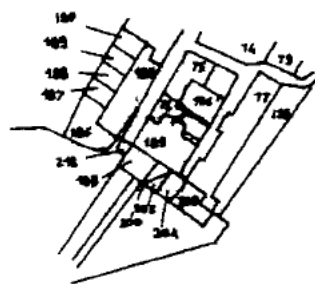
MOD. BN (CEU)

LIRF
500Planimetria di u.i.u. in Comune di MARSCIANO Via LOC. MONTELAGELLO civ.

P.lla 203

AREA URBANA MQ 64

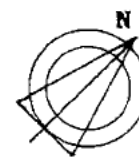
CORTE ESCLUSIVA



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000



ORIENTAMENTO

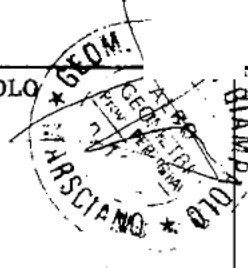


SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒Compilata dal GEOMETRA GIAMPAOLO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 93
n. 77 sub. 12
203Iscritto all'albo dei GEOMETRIdella provincia di PERUGIA n.data 24 NOV. 1994 Firma

24 NOV. 1994

28670/94