

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**RGE: n. 35/2018**

**GIUDICE DELEGATO: Dr. Simone Salcerini**

Creditore

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

**C.T.U.:**

**ARCH. NICOLANGELO RUSSO**

Via M. del Giglio , 47 06034 - Foligno (PG)  
Iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia al n. 925  
Mail: nicolangelorusso@gmail.com  
Mail PEC: nicolangelo.russo@archiworldpec.it

Timbro e firma



## PREMESSA

Nell'udienza del 21/06/2018 il sottoscritto Arch. Nicolangelo Russo con studio in Foligno (PG), Via Antonio Ridolfi n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Perugia con n° 925, ha ricevuto dal Giudice Simone Salcerini, la nomina di C.T. d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare rubricata al RGE con il n. 27/2018 e promossa dal [REDACTED] contro la Società [REDACTED]

Nel decreto di nomina dell'esperto ex art. 586 c.p.c. sono espressi i seguenti 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 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 concessi 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 dalla 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; 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 evidenziato, 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 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. *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso di 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. *descriva sommariamente 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 eccessivi frazionamenti in lotti. 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;*
17. *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);*
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;*
  - *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.*

---

Dopo aver prestato giuramento, il sottoscritto procedeva ad una prima verifica della documentazione con l'acquisizione della visura catastale storica e relativa planimetria. Effettuava un primo sopralluogo sull'area per verificare la rispondenza con i dati catastali e accertarsi sulla consistenza e stato del bene.



L'attività di ricerca ha avuto inizio con il reperimento dei documenti autorizzativi depositati presso il Comune di Massa Martana e di Marsciano (PG) dove per quest'ultimo inoltravo richiesta di accesso agli atti per visionare la documentazione tecnica e fotocopiare quanto necessitasse al fine di poter successivamente verificare il tutto durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità Immobiliare di Perugia.

Con invio pec si concorda l'incontro per i sopralluoghi il Presidente dell [REDACTED] presso la sede della Società.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad un'ispezione visiva dell'immobile con le planimetrie già acquisite, alle opportune verifiche delle misure a campione oltre ad una opportuna documentazione fotografica degli ambienti e quindi dello stato dei luoghi e della loro consistenza oltre a reperire le informazioni e la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Di seguito sono riportate le informazioni reperite dallo scrivente in risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice

**Risposta al quesito n. 1**

Per i beni pignorati è stata verificata la documentazione ex art. 567 del c.p.c. e si evidenzia una imprecisione nella certificazione notarile, in riferimento alla part. fg.22 part. 269 sub 11 indicata come abitazione civile di tipo A/2 invece che Ufficio A/10

**Risposta al quesito n. 2**

E' stata acquisita visura catastale e la planimetria catastale degli immobili oggetto di procedura di esecuzione.

**Risposta al quesito n. 3**

E' stata fatta verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle note e già agli atti.

**Risposta al quesito n. 4**

Gli immobili ubicati nel comune di Massa Martana sono inserite all'interno di un condominio e ad oggi non sono presenti insoluti.

Gli immobili siti nel Comune di Marsciano sono otto unità immobiliari costituite in quattro blocchi a schiera su due livelli con ingresso indipendente e giardino di pertinenza esclusiva per ogni unità immobiliare.

**Risposta al quesito n. 5**

Non sono emerse nel corso delle verifiche esistenze riguardanti servitù di servizio.

**Risposta al quesito n. 6**

Oltre ai vincoli e gravami di cui alla certificazione notarile riferite al punto 1 e 3 della presente relazione non risultano altri vincoli o oneri che restino a carico dell'acquirente.

**Risposta al quesito n. 7 e 15**

Gli immobili individuati al foglio 130 (Comune di Marsciano) sono ubicati nel Comune di Marsciano in Loc. Migliano.

L'immobile è costituito da otto unità immobiliari divisi in quattro blocchi a schiera su due livelli.

Ogni unità immobiliare è dotato di accesso esclusivo, serviti attraverso un passaggio comune esterno alle unità.

Agli appartamenti al piano terra si accede attraverso un cancello pedonale, all'interno di una piccola corte destinata a verde e da questo all'immobile, mentre gli appartamenti al piano primo sono accessibili attraverso una scala dotato di ballatoio scoperto e da qui direttamente all'appartamento.



Sul lato opposto agli appartamenti sono presenti dei piccoli lotti ad uso agricolo lasciati in uso e in qualche maniera di pertinenza alle abitazioni poste al piano primo.

La distanza dalla Città di Marsciano è di circa 9 km.

In prossimità dell'immobile sono presenti poche attività commerciali e qualche struttura ricettiva.

Gli immobili di recente costruzione e si presentano in buone condizioni generali, completati e tutti attualmente occupati da affittuari.

Gli immobili eseguiti sono individuati con le seguenti particelle e nei Comuni come di seguito elencato:

### **Comune di Marsciano – Loc. Migliano – voc. Collebrano ( PG)**

1. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione

**Tipo Catasto**

Fabbricati

**Piano**

Terra

**Classe/tipologia**

Categoria A2, Classe 3

**Identificazione**

Sezione: Urbana

Foglio: 130, particella: 478

Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 1

2. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione

**Tipo Catasto**

Fabbricati

**Piano**

Terra

**Classe/tipologia**

Categoria A2, Classe 3

**Identificazione**

Sezione: Urbana

Foglio: 130, particella: 479

Foglio: 130, particella: 486

Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 2

3. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione

**Tipo Catasto**

Fabbricati

**Piano**

Terra

**Classe/tipologia**

Categoria A2, Classe 3

**Identificazione**

Sezione: Urbana

Foglio: 130, particella: 480

Foglio: 130, particella: 484

Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 3



4. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 3  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 130, particella: 481  
Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 4
  
5. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Primo  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 3  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 130, particella: 488  
Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 5
  
6. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Primo  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 3  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 130, particella: 487  
Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 6
  
7. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra/Primo  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 3  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 130, particella: 485  
Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 7



8. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra/Primo  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 3  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 130, particella: 483  
Foglio: 130, particella: 493, subalterno: 8
9. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 477  
Foglio: 130, particella: 477, sup. mq. 954
10. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 482  
Foglio: 130, particella: 482, sup. mq. 171
11. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 489  
Foglio: 130, particella: 489, sup. mq. 136



12. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 490  
Foglio: 130, particella: 490, sup. mq. 107

13. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 491  
Foglio: 130, particella: 491, sup. mq. 112

14. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 492  
Foglio: 130, particella: 492, sup. mq. 103

15. **Descrizione:** Terreno Agricolo  
**Tipo Catasto**  
Terreni  
**Piano**  
-  
**Classe/tipologia**  
Uliveto 1  
**Identificazione**  
Sezione: Terreni  
Foglio: 130, particella: 493  
Foglio: 130, particella: 493, sup. mq. 254





La costruzione si compone di una struttura in cemento armato e tamponatura in blocchi. La finitura esterna è realizzata con intonaco e tinteggiatura e la copertura è coppi. Gli infissi sono a taglio termico e sono completi di impianto elettrico e allaccio acqua e gas. Le unità immobiliari sono di forma pressoché regolare e ben illuminati e soleggiati. L'immobile si presenta in discrete condizioni e di qualità costruttiva media e le finiture sono compatibili con la finalità a cui è destinato. Da un esame a vista gli impianti elettrici sembrano essere conformi alla normativa vigente e completamente funzionanti. L'immobile così come si presenta attualmente è stato oggetto di un progetto eseguito attraverso una richiesta di Permesso di Costruire n. 1034/2002 prot. 6878 in variante alla C.E. 638/2001. Per l'immobile cui fanno riferimento le unità immobiliari individuati alla precedente concessione edilizia è stata fatta richiesta di agibilità in data 14/10/2016 e dichiarata l'avvenuta agibilità dalla D.L. in data 21/10/2016 rif. Prot. 26676.

### **Comune di Massa Martana (PG)**

1. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 1  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 22, particella: 269  
Foglio: 22, particella: 270, subalterno: 8
  
2. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra  
**Classe/tipologia**  
Categoria A10, Classe U  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana  
Foglio: 22, particella: 269 subalterno: 11
  
3. **Descrizione:** Immobile Uso Abitazione  
**Tipo Catasto**  
Fabbricati  
**Piano**  
Terra  
**Classe/tipologia**  
Categoria A2, Classe 1  
**Identificazione**  
Sezione: Urbana



Foglio: 22, particella: 269 subalterno 14

Foglio: 22, particella: 270, subalterno: 11

La costruzione si compone di una struttura in muratura faccia vista realizzata con tipologia a schiera medievale il cui muro perimetrale esterno coincide con il perimetro delle mura urbane del centro storico.

La costruzione originaria dell'immobile è del periodo medioevale profondamente rimaneggiato nel tempo anche se nel complesso ha mantenuto una sua originalità compositiva.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicate al piano terra e secondo.

I locali a piano terra sono caratterizzati da uno spessore delle murature piuttosto importante data dalla natura storica dell'edificio e dalla presenza di soffitto realizzato con volte. In mattoni intonacato.

Al piano secondo i solaio del soffitto sono realizzati in legno e pannelle a vista.

La finitura esterna è realizzata con intonaco raso sasso proprio per lasciare a vista la tessitura muraria mentre la copertura è stata realizzata in coppi.

All'interno l'immobile è diviso in più unità immobiliari collegate tra loro attraverso una scala condominiale.

E' presente anche un ascensore di recente realizzazione per il trasporto delle persone ai piani.

Gli infissi sono a taglio termico e sono completi di impianto elettrico e allaccio acqua e gas

Le unità immobiliari sono di forma pressoché regolare e ben illuminati e soleggiati.

L'immobile si presenta in buone condizioni e di qualità costruttiva media e le finiture sono compatibili con la finalità a cui è destinato.

Da un esame a vista gli impianti elettrici sembrano essere conformi alla normativa vigente e completamente funzionanti.

L'immobile così come si presenta attualmente è stato oggetto di un progetto eseguito attraverso una DIA n. 2225/99 per opere interne cui segue concessione edilizia n. 96/00 per lavori di riparazione danni sisma e successiva concessione in variante n. 20/03.

Con DIA n. 6705/2004 viene modificata la destinazione d'uso di un immobile al quarto piano.

La fine lavori è del 03/11/2004

IL certificato di agibilità per l'immobile è stato rilasciato dal Comune di Massa Martana in data 19/12/2004 rif. prat. n. 35/2014

### **Risposta al quesito n. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione del notaio prodotta ai sensi dell'art. ex 576 c.p.c. sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione catastale acquisita.

### **Risposta al quesito n. 9**

Le unità immobiliari site in loc. Migliano sono regolarmente accatastate e le planimetrie aggiornate conformi allo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Massa Martana sono state regolarmente accatastate e le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

Va evidenziato che in particolare per l'immobile individuato catastalmente con la prt. 269/14 l'accesso oggi avviene attraverso un ingresso su una porzione di proprietà terza, in virtù di un presunto accordo non scritto tra le proprietà e che ad oggi non risulterebbe perfezionato con atto registrato, per cui si rende necessario dotare l'immobile sopra individuato di un nuovo ingresso, realizzabile direttamente dal pianerottolo così da renderlo indipendente e fruibile e di



conseguenza libero da obblighi verso terzi chiudendo di conseguenza l'attuale vano porta che collega le due proprietà.

### **Risposta al quesito n. 10**

Gli immobili siti nel comune di Marsciano sono individuate nel PRG in Zona **B1**.

Gli immobili siti nel Comune di Massa Martana ricadono all'interno del Centro storico zona **A**

### **Risposta al quesito n. 11**

Da una ricerca di atti l'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie in precedenza indicate e qui riportate.

### **Risposta al quesito n. 12**

Le unità immobiliari rif. al **Comune di Marsciano** risultano occupate da terzi con contratto di locazione.

Si evidenzia allo scopo che all'interno di contratti è prevista, nel caso di vendita dell'immobile, la possibilità da parte del conduttore di esercitare il diritto di prelazione ai sensi degli articoli 38 e 39 della L.ge n. 392 del 27/7/78 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani. (GU Serie Generale n. 211 del 29-07-1978)

In particolare il contratto di locazione per gli immobile individuati al foglio:

- **FG. 130 part 493 sub 1** e relativa pertinenza è stato registrato in data 23/05/2018 cod. identificativo T3H18T005134000XF  
Durata del contratto dal 01/06/2018 al 31/05/2022  
Canone annuale € 2.640,00
- **FG. 130 part 493 sub 2** e relativa pertinenza è stato registrato in data 31/10/2017 cod. identificativo T3H17T012390000AA  
Durata del contratto dal 02/10/2017 al 30/09/2021  
Canone annuale € 3.000,00
- **FG. 130 part 493 sub 3** e relativa pertinenza è stato registrato in data 25/10/2018 cod. identificativo T3H18T011362000TK  
Durata del contratto dal 02/10/2017 al 30/09/2021  
Canone annuale € 2.640,00
- **FG. 130 part 493 sub 4** e relativa pertinenza è stato registrato in data 30/01/2017 cod. identificativo T3H17T001248000PG  
Durata del contratto dal 01/02/2017 al 31/01/2021  
Canone annuale € 3.000,00
- **FG. 130 part 493 sub 5** e relativa pertinenza è stato registrato in data 24/05/2018 cod. identificativo T3H18T005158000HH  
Durata del contratto dal 01/06/2018 al 31/05/2022  
Canone annuale € 2.400,00
- **FG. 130 part 493 sub 6** e relativa pertinenza è stato registrato in data 11/01/2018 cod. identificativo T3H18T000321000II  
Durata del contratto dal 01/06/2018 al 31/05/2022  
Canone annuale € 3.120



- **FG. 130 part 493 sub 7** e relativa pertinenza è stato registrato in data 31/08/2017 cod. identificativo T3H17T008602000YG  
Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2021  
Canone annuale € 2.400,00
- **FG. 130 part 493 sub 8** e relativa pertinenza è stato registrato in data 31/08/2017 cod. identificativo T3H17T008604000AA  
Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2021  
Canone annuale € 2.400,00

Le unità immobiliari rif. al **Comune di Massa Martana** non sono attualmente date in locazione.

#### **Risposta al quesito n. 14**

L'immobile esecutato non rientra nella casistica citata nel quesito

#### **Risposta al quesito n. 16**

Per le caratteristiche degli immobili e al fine di agevolare le operazioni di vendita, si procederà ad una divisione in più lotti per gli immobili siti nel Comune di Marsciano individuando un lotto di vendita per ogni unità immobiliare con pertinenza collegata e con esso anche la relativa particella con destinazione uliveto e relativo posto auto.

Come per le unità immobiliari di cui sopra anche per le unità immobiliari ubicate nel Comune di Massa Martana, al fine di agevolare la vendita, sarebbe opportuno una divisione in lotti anche se dalla lettura dell'atto d'obbligo risulterebbe che gli stessi non possono essere venduti singolarmente.

Il sottoscritto propone comunque la vendita per singoli lotti, fermo restando la disponibilità dagli enti citati nell'atto d'obbligo a derogare rispetto a questo punto.

In sub ordine si procederà alla vendita in blocco.

#### **Risposta al quesito n. 17**

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile e alla finalità di determinare il valore immobiliare del bene esecutato, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di valutazione del tipo comparativo

Pertanto nella valutazione del bene si sono tenuti in conto sia le qualità intrinseche del bene (qualità distributiva, caratteristiche architettoniche e di finitura, tipologia del bene, panoramicità etc...), che le caratteristiche estrinseche ( facilità di accesso, viabilità stradale, collegamenti al centro abitato, presenza di servizi collettivi..).

Inoltre tra i parametri di valutazione rientra anche l'andamento attuale dei prezzi di mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione.

Le valutazioni di cui sopra consentirebbe, quindi, l'individuazione del più probabile valore di mercato espresso in €/mq della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata adottando il criterio di misurazione previsto dalla Norma UNI ex 10750/2005.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento a varie fonti tra cui il Borsino Immobiliare dell'Ufficio Agenzia delle Entrate , bollettino periodico della Camera di Commercio immobiliare di Perugia, Agenzie della Zona, siti specializzati e conoscenza diretta.



**Stima Unità Immobiliari Comune di Marsciano – Loc. Migliano**

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
1	T	ABITAZIONE (part. 493 sub 1)	51,29	*64,5	100%	64,5	DISCRETO
		GIARDINO (part. 478 )	169,25	169,25	15%	25,40	DISCRETO

TOTALE MQ. 89,90

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
2	T	ABITAZIONE (part. 493 sub 2)	51,29	*63,00	100%	63,00	DISCRETO
		GIARDINO (part. 486/479 )	68,55	68,55	15%	10,30	DISCRETO

TOTALE MQ. 73,30

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
3	T	ABITAZIONE (part. 493 sub 3)	51,29	*63,00	100%	63,00	DISCRETO
		GIARDINO (part. 484/480 )	67,20	67,20	15%	10,08	DISCRETO

TOTALE MQ. 73,08

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
4	T	ABITAZIONE (part. 493 sub 4)	51,29	*64,5	100%	64,5	DISCRETO
		GIARDINO (part. 481 )	206,05	206,20	15%	30,90	DISCRETO

TOTALE MQ. 95,40

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
5	1°	ABITAZIONE (part. 493 sub 5)	51,29	*64,5	100%	64,5	DISCRETO
		BALCONI	18,04	18,04	25%	4,50	DISCRETO
		GIARDINO (part. 489 )	136	136	15%	20,40	DISCRETO

TOTALE MQ. 89,40

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
6	1°	ABITAZIONE (part. 493 sub 6)	51,29	*63,00	100%	63,00	DISCRETO
		BALCONI	17,83	17,83	25%	4,45	DISCRETO
		GIARDINO (part. 490 )	107	107	15%	16,00	DISCRETO

TOTALE MQ. 83,45



U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
7	1°	ABITAZIONE (part. 493 sub 7)	51,29	*63,00	100%	63,00	DISCRETO
		BALCONI	17,83	17,83	25%	4,45	DISCRETO
		GIARDINO (part. 491)	112	107	15%	16,80	DISCRETO

TOTALE MQ. 84,25

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
8	1°	ABITAZIONE (part. 493 sub 8)	51,29	*64,5	100%	64,50	DISCRETO
		BALCONI	17,83	17,83	25%	4,45	DISCRETO
		GIARDINO (part. 492)	103	107	15%	16,05	DISCRETO

TOTALE MQ. 85,00

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
		Strada (part. 477)	954	954	0	0	

Per le caratteristiche attuali non è possibile definire un parametro di vendita per cui non sarà inserita nella valutazione

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
		Spazi comuni - P.Auto (part. 477)	171	171	0	0	

Per le caratteristiche attuali non è possibile definire un parametro di vendita unico per cui sarà inserita nella valutazione in quota alla singola unità immobiliare per una superficie pari a mq.  $28,5/3 =$  mq. 9.5

Per il calcolo delle superfici commerciali contrassegnate con (\*) è stato tenuto conto quanto espresso dalla norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98 arrotondate per eccesso o per difetto

1. mq. (89,90+9,50) x €/mq 900,00 =	€ 89.460,00
2. mq. (73.30+9.50) x €/mq 750,00 =	€ 62.100,00
3. mq. (73.08+9.50) x €/mq 750,00 =	€ 61.935,00
4. mq. (95,40+9.50) x €/mq 900,00 =	€ 94.410,00
5. mq. (89,40+9.50) x €/mq 850,00 =	€ 84.065,00
6. mq. (83,45+9.50) x €/mq 800,00 =	€ 73.800,00
7. mq. (84,25+9.50) x €/mq 800,00 =	€ 74.800,00
8. mq. (85,00+9.50) x €/mq 850,00 =	<u>€ 80.325,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 620.895,00</b>

Abbattimento forfettario per assenza

di garanzia per vizi occulti, differenza tra libero mercato e vendite coattive, etc.. (-5%) - € 31.045,00

Valore complessivo € 589.850,25

**per arrotondamento € 589.850,00**



## Stima Unità Immobiliari Comune di Massa Martana

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
1	T	ABITAZIONE (part. 268 sub 10) (part. 270 sub 8)		*69	100%	69	DISCRETO

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
2	T	ABITAZIONE (part. 268 sub 11)		*39	100%	39	DISCRETO

U.I	Piano	Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Comm. (mq)	Stato
3	2	ABITAZIONE (part. 268 sub 14) (part. 270 sub 11)		*92	100%	92	DISCRETO

1. mq. 69 x €/mq 900,00 =	€ 62.100,00
2. mq. 39 x €/mq 900,00 =	€ 35.100,00
3. mq. 92 x €/mq 1000,00 =	<u>€ 92.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 189.200,00</b>

Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza tra libero mercato e vendite coattive, etc.. (-5%) - € 9.460,00

Oneri Pratica edilizia per apertura porta appartamento e succ. aggiornamento catastale - € 3.000,00

Valore complessivo € 177.000,00  
*per arrotondamento* € **175.000,00**

**TOTALE VALORE DI STIMA € 764.850,00**

### Risposta al quesito n. 18 e 19

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà.

### Risposta al quesito n. 20

L'immobile esecutato non rientra nella casistica citata nel quesito

La presente perizia di stima, a cui sono allegati gli elenchi dei beni con i valori di stima, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Arch. Nicolangelo Russo che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico peritale conferitogli.

In allegato:

- Documentazione Fotografica
- Documentazione catastale



- Planimetrie catastali
- Planimetria U.Immobiliari
- Permesso di costruire
- Agibilità Edifici
- Atto d'obbligo

Foligno, 27/01/2019

Il CTU  
Arch. Nicolangelo Russo

