

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da UNICREDIT S.p.a. contro -----

Ruolo Generale: n. 97/2018

**Giudice:** dott. Simone Salcerini

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** dott. ing. Federico Berti Piras

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



### **fabricamus – architettura e ingegneria**

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com



## Indice

A.	Premessa	pag.	3
B.	Operazioni peritali	pag.	7
C.	Relazione	pag.	8
	Allegati		



## A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

---

AVENDO RICEVUTO

---

in data 27 settembre 2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da **UNICREDIT S.p.a.** (difesa e rappresentata dall'avv. Luca Patalini) nei confronti della società ---  
-----, dovendo procedere alla stima del seguente immobile ricadenti nel **Comune di Marsciano**, via Acqua Calda n. 4, così come riportati nell'atto di pignoramento:

- o Intero fabbricato identificato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 144 particella 479**, categoria D/1 (opificio);
- o Area di sedime del fabbricato e la sua corte esclusiva e pertinenziale distinte al N.C.T. di detto Comune al **foglio 144 particella 479**, superficie 995mq;

---

SI ATTENEVA

---

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali 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 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 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 d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
  - 13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
  - 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
  - 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
  - 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. 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 quest'ultimo 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 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".*



## B. Operazioni peritali

27 settembre 2018 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Come da comunicazione a mezzo PEC del 24 agosto 2018 il sottoscritto compare innanzi al Giudice dott. Simone Salcerini per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

11 ottobre 2018 – ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Tramite richiesta di accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di Marsciano, il sottoscritto ha effettuato verifica e copia di tutta la documentazione urbanistico/architettonica inerente agli immobili oggetto di pignoramento e dei relativi elaborati necessari alla determinazione di eventuali difformità tra lo stato attuale e l'ultimo precedente autorizzativo.

15 novembre 2018 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo facendo rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare pignorata al fine di verificare: la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale; acquisire informazioni necessarie per la redazione della perizia e della stima.

29 dicembre 2018 – PEC del Comune di Marsciano

Il comune di Marsciano ha inviato tramite PEC istanza di escussione di polizza fidejussoria n. 2013/50/2266557 rilasciata dalla REALE MUTUA ASSICURAZIONI per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nell'area oggetto di pignoramento e di successiva demolizione del fabbricato che ricade sul suddetto lotto.



## Relazione

L'immobile oggetto di perizia e stima è costituito da un intero fabbricato industriale/produttivo in stato di abbandono che si trova nel **Comune di Marsciano via Acqua Calda n. 4** (fig. 1 e 2).



fig. 01 – vista dall'alto

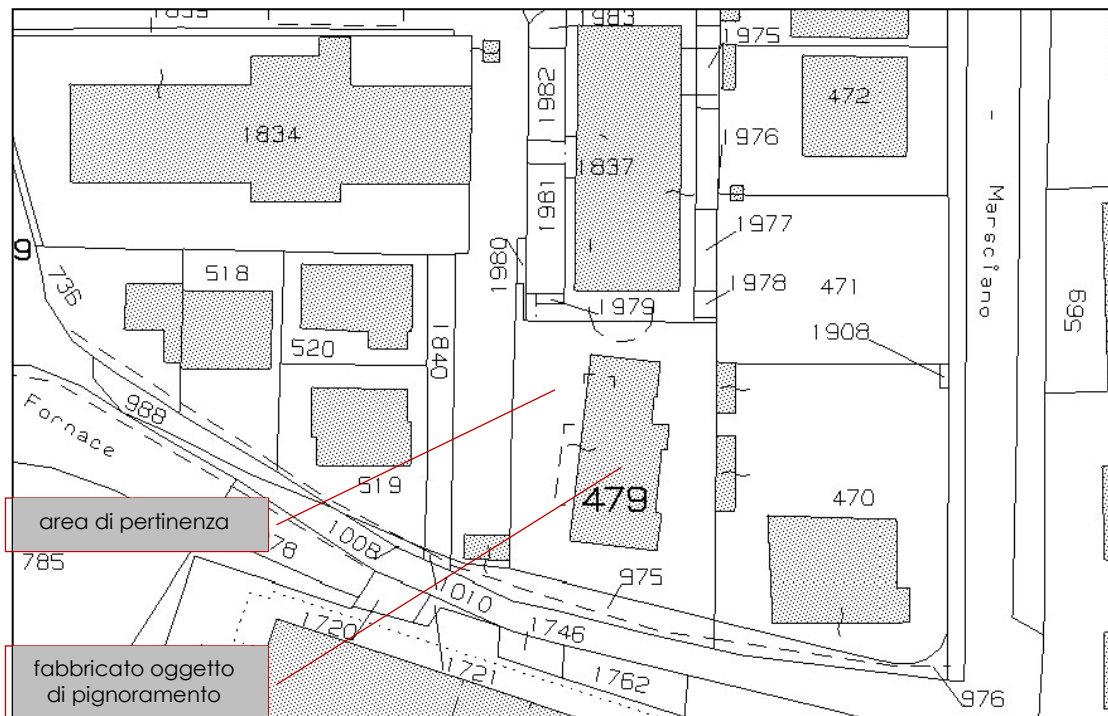


fig. 02 – stralcio del tipo mappale foglio 144 del Comune di Marsciano





Di seguito sono riportate le unità immobiliari oggetto di perizia e descritte per la loro consistenza catastale.

- **Tipologia:** edificio industriale
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** D/1 (Opifici)
- **Identificazione:** foglio 144, particella 479
- **Diritto:** proprietà 100 su 100
- **Proprietà:** società -----
  
- **Tipologia:** area di sedime di pertinenza al fabbricato
- **Tipo di catasto:** terreni (N.C.T.)
- **Identificazione:** foglio 144, particella 479
- **Diritto:** proprietà 100 su 100
- **Proprietà:** società -----

Il fabbricato oggetto di pignoramento, nonché la sua area di sedime, sono oggetto di "PIANO ATTUATIVO"<sup>1</sup> per la ristrutturazione urbanistica dell'edificio ex Molino Popolare Marscianese in Marsciano – via Acqua Calda proposto dalla ditta "Case per Lavoratori Società Cooperativa" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 127 del 24 agosto 2005 e successiva variante con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 luglio 2009.n. 88 del 27 luglio 2009 (che si allega).

Dalla relazione illustrativa allegata al Piano Attuativo si evidenzia come l'area interessata si sviluppa su una superficie di circa 5.627mq ed è censita al N.C.T. del Comune di

<sup>1</sup> Il Piano di attuazione comunale (Pac) è un piano particolareggiato di un intervento edilizio nel quale viene approfondito il disegno urbanistico connesso all'intervento stesso. Si rende necessario in tutti i casi in cui il Piano Regolatore preveda l'attuazione indiretta. E' uno strumento urbanistico ad attuazione indiretta che identifica ambiti piuttosto ampi (in genere superiori a 2.000 metri quadrati di superficie, corrispondenti a vecchi piani di lottizzazione o a zone di espansione) per le quali vengono fissate alcune regole generali, come la costruzione di una strada d'accesso, l'eventuale divisione in lotti, il tipo e il numero di costruzioni. Il Piano di Attuazione viene valutato e approvato dall'Amministrazione Comunale. Il privato, la cui proprietà sia sottoposta a vincoli di attuazione indiretta, presenta il proprio progetto in Municipio. L'Amministrazione apre un'istruttoria, verifica la corrispondenza del progetto alla norma del Piano Regolatore, assume i pareri preventivi dei settori comunali coinvolti e definisce i termini della convenzione che regolerà in seguito i rapporti tra l'Amministrazione stessa e il privato. Il Piano di Attuazione viene adottato in Giunta in seduta pubblica oppure in Consiglio Comunale (se almeno un terzo dei consiglieri ne fanno esplicita richiesta). A questo punto il Piano viene pubblicato e per un periodo di 30 giorni i cittadini hanno il diritto di presentare le loro osservazioni e opposizioni. Per ciascuna osservazione e opposizione il Comune apre un'istruttoria e decide se accoglierla o meno, motivando la risposta. Il progetto viene riportato in Giunta in seduta pubblica (ovvero in Consiglio) per l'approvazione definitiva. Quando il Pac viene pubblicato nella sua versione definitiva, il privato può presentare il progetto per le opere di urbanizzazione e il progetto edilizio. Un Piano di attuazione, dopo essere stato approvato, resta in vigore **10 anni**, trascorsi i quali decade. Laddove l'interesse pubblico sia particolarmente sentito, come nel caso di riqualificazione e recupero di aree importanti per la storia della città e di centri storici, oppure nel caso di espansione residenziale della città verso zone non ancora edificate, l'iniziativa può essere assunta dall'amministrazione stessa (**iniziativa pubblica**).



Marsciano al  **foglio 144 particelle** 1837, 1839, 1840, 975, **479** e 1869. L'ambito su cui insiste il Piano Attuativo è stato suddiviso in due comparti definiti A e B. Il comparto A è costituito da due interventi edilizi: il primo (Edificio A1) destinato alla sola residenza che è stato già realizzato;



il secondo (Edificio A2), oltre alla residenza, comprenderà anche superfici destinate a commerciale e direzionale. Il fabbricato e l'area di pertinenza oggetti di pignoramento costituiscono il comparto Edificio A2. Nel Piano Attuativo si prevede la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio oggetto di pignoramento. In particolare con Permesso di Costruire n. 9052/2010 si richiedeva la demolizione del suddetto fabbricato e la realizzazione di nuovo edificio in rispetto delle prescrizioni di cui al Piano Attuativo. Tale Permesso di Costruire è decaduto in quanto i lavori non sono iniziati entro i termini (18 settembre 2011), mentre tutto quanto prescritto dal Piano Attuativo rimane in vigore finché non sono trascorsi dieci anni dalla sua adozione.

Il Piano attuativo per il comparto definito come Edificio A2 (fabbricato + area) prevede:

- Superficie Utile Complessiva relativamente al residenziale 959,00 mq;



- Superficie Utile Complessiva relativamente al commerciale 320,00 mq;
- Superficie Utile Complessiva relativamente al direzionale 383,00 mq;

Per un totale di Superficie Utile Complessiva potenzialmente edificabile, pari a 1.622,00mq.

In data 26/11/2018 con protocollo 0033727 del 26/11/2018 è stata deliberata dal Comune Di Marsciano, in forza della Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano del 28-06-2006 rep. n. 9676, raccolta n. 3405, l'escussione della polizza fidejussoria (che si allega) n. 2013/50/2266557 rilasciata dalla Reale Mutua Assicurazioni. Si procederà pertanto all'appalto delle opere di urbanizzazione primaria sul terreno oggetto di pignoramento e identificato al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 144, particella 479 e alla successiva demolizione del fabbricato di proprietà della "-----" identificato al NC.E.U. foglio 144, particella 479, oggetto di stima di questa perizia, in quanto ritenuto *"edificio particolarmente fatiscente che, a causa dell'abbandono, potrebbe costituire a breve pericolo per la pubblica incolumità"*.

**N.B.** Per quanto in premessa si ritiene di sostanziale importanza per questa perizia, al fine di fornire alla S.V.I. un quadro il più chiaro ed efficiente possibile, sottolineare che:

- ✓ l'immobile e la sua area di pertinenza sono oggetto di Piano Attuativo che prevede quanto sopra riportato:
  - opere di urbanizzazione primaria;
  - demolizione del fabbricato esistente;
  - realizzazione di nuovo edificio per una superficie utile complessiva di mq 1.622.
- ✓ le opere di urbanizzazione e la successiva demolizione sono state già deliberate dal Comune di Marsciano in ottemperanza a quanto previsto dal Piano Attuativo e alla Convenzione a rogito Notaio Patrizia Sara Siciliano. Tali opere potranno essere realizzate mediante escussione di polizza fidejussoria rilasciata dalla Reale Mutua Assicurazioni a favore del Comune di Marsciano.



**RISPOSTE AI 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;*

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato che nel certificato notarile, redatto dal Notaio dott. Francesco Maria Alvi notaio in Acquasparta, depositato in data 17-07-2018, è mancante della **visura catastale** e del **tipo mappale** degli immobili oggetto di pignoramento. Documenti fondamentali in quanto:

- **il primo** fornisce tutti i dati relativi di un edificio o unità immobiliare. In particolare con la visura è possibile acquisire:
  - i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
  - i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
  - i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
  - atti di aggiornamento catastale.
- **il secondo** attesta il cambiamento della particella nello stato dei terreni con l'inserimento del fabbricato. Il tipo mappale rappresenta l'atto necessario per l'aggiornamento della cartografia catastale in conseguenza dell'edificazione o della modifica di un fabbricato ed è propedeutico ed essenziale per qualsiasi atto di vendita dell'immobile poiché definisce gli esatti confini perimetrali del bene e la sua posizione nella particella.

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;*

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega:

- ✓ la visura catastale del fabbricato (N.C.E.U. foglio 144 particella 479) e dell'area di sedime (N.C.T. foglio 144 particella 479);



- ✓ tipo mappale;
  - ✓ planimetrie catastali del fabbricato;
  - ✓ planimetrie architettoniche relative all'ultimo precedente autorizzato.
- 

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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);*

#### **PROVENIENZA VENTENNALE:**

- In forza di atto di compravendita a rogito Dottoressa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 23 aprile 2007, repertorio n. 10510, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia in data 26 aprile 2007 al numero 7835 di formalità, la società "-----", con sede in Marsciano, acquistava dalla società "Case per Lavoratori Società Cooperativa", con sede in Marsciano, il diritto di piena proprietà sui beni immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune, foglio 144 particella 479 di superficie 995 metri quadrati.
- In forza di verbale di modifica della ragione sociale, a rogito Dottor Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, il giorno 22 marzo 2005, repertorio n. 49774, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19 aprile 2005 al numero 7690 di formalità, la società "Cooperativa Case per Lavoratori a r.l.", con sede in Marsciano, modificava la propria ragione sociale in "Case per Lavoratori Società Cooperativa", con sede in Marsciano.
- In forza di atto di compravendita a rogito Dott. ssa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 18 febbraio 2005, repertorio numero 6985, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia in data 21 febbraio 2005 al numero 3812 di formalità, la società "Cooperativa Case per Lavoratori a r.l.", con sede in Marsciano, acquistava dalla Società "Molino Popolare Marscianese s.c.r.l.", con sede a Marsciano, il diritto di piena proprietà sui beni immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano foglio 144 particella 479 e 687, graffate tra loro ed al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479.
- In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sergio Ludovici, notaio in Marsciano, il giorno 23 agosto 1986, repertorio n. 47922, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 9 settembre 1986 al n. 10405 di formalità, la società



"Molino Popolare Marscianese s.c.r.l.", con sede a Marsciano, acquistava dal signor Fagioli Giovanni, nato a Marsciano il giorno 18 agosto 1900, il diritto di piena proprietà di parte del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto (foglio 144 particella 375/a).

- In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Antonini, notaio in Marsciano, il giorno 12 dicembre 1966, repertorio n. 104128, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15 dicembre 1966 al n. 10041 di formalità, la società "Molino Popolare Marscianese s.c.r.l.", con sede a Marsciano, acquistava dal signor Fagioli Giovanni, nato a Marsciano il giorno 18 agosto 1900, il diritto di piena proprietà di parte del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto (foglio 144 particella 375/a).
- In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Vincenzo Carosi, notaio in Marsciano, il giorno 13 gennaio 1954, repertorio n. 7052, raccolta n. 1638 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 6 febbraio 1954 al n. 674 di formalità, la società "Molino Popolare Marscianese s.c.r.l.", con sede a Marsciano, acquistava dal signor Fagioli Giovanni, nato a Marsciano il giorno 18 agosto 1900, il diritto di piena proprietà di parte del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto (foglio 144 particella 375/h).

#### **IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- I. **Diritti ed obblighi per Convenzione Edilizia**, stipulata a favore del Comune di Marsciano, in forza di atto a rogito dott.ssa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 28 giugno 2006, repertorio n. 9676, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 luglio 2006 al n. 14730 di formalità, gravante sui beni censiti al N.C.E.U. foglio 144 particelle 479 e 687 graffate tra loro, e al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479 di 2.333 mq e particella 687 di 250 mq.
- II. **Ipoteca Volontaria** concessa con atto a rogito Dottorssa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 21 maggio 2007, repertorio numero 10608, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 22 maggio 2007, al n. 4476 di formalità, dalla società "-----", con sede in Marsciano, in favore della Banca "Unicredit Banca S.p.a.", con sede in Bologna, a garanzia di un mutuo della durata di anni 10, per un importo capitale di € 300.000,00, ipoteca iscritta per € 600.000,00; detta iscrizione grava sui beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano, foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479.



- III. **Obbligo Edilizio**, stipulato a favore del Comune di Marsciano, in forza di atto a rogito Dott.ssa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 17 marzo 2010, repertorio n. 13248, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 aprile 2010 al n. 5764 di formalità. Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479.
- IV. **Ipoteca Giudiziale**, decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Perugia in data 17 marzo 2016, repertorio 667, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 24 marzo 2016 al n. 1020 di formalità, a favore della Banca "Veneto Banca S.p.a.", con sede in Montebelluna, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 65.579,03, ipoteca iscritta per € 65.000,00, gravante per il diritto di piena proprietà, sul bene censito al N.C.E.U. foglio 144 particella 479.
- V. **Ipoteca Legale**, in forza di atto amministrativo emesso da "Equitalia Centro S.p.a." in data 2 marzo 2017, repertorio 2106, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 marzo 2017, al numero 814 di formalità, a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.", con sede in Roma, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 371.064,71, ipoteca iscritta per € 742.129,42, gravante, per il diritto di piena proprietà, sul bene censito al N.C.E.U. foglio 144 particella 479.
- VI. **Verbale di Pignoramento immobiliare**, repertorio n. 457, del giorno 27 aprile 2018, a favore della Banca "UNICREDIT S.p.a.", con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, per la somma di € 302.661,19 oltre spese di notifica e successive occorrente ed ulteriori interessi accessori, come intimato al precetto notificato in data 27 marzo 2018, ed a carico della Società "-----", con sede in Marsciano, codice fiscale 01704740545, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22 maggio 2018, al n. 8773 di formalità. Il suddetto pignoramento grava per il diritto di piena proprietà sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano, al foglio 144, particella 479 ed al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479.
- VII. **Ipoteca Legale** in forza di atto amministrativo emesso da "Agenzia delle Entrate" in data 25 maggio 2018, repertorio n. 2665, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 maggio 2018, al numero 1881 di formalità, a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione", con sede in Roma, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 35.905,54, ipoteca iscritta per € 71.811,08, gravante, per il diritto di piena proprietà, sul bene immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479.



Come da certificato notarile redatto dal dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, e depositato in data 17 luglio 2018 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, dall'avv. Luca Patalini.

---

- 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.);*

Il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479 e l'area pertinenziale iscritto al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479, riguardano un sito industriale per lo stoccaggio e la macinazione del frumento e del grano per la produzione del pane. Da molti anni questo immobile risulta inattivo e in stato di abbandono. Pertanto non sono riscontrabili vincoli e/o oneri di natura condominiale.

---

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

L'area in cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, nonché la sua area di sedime, sono oggetto di "PIANO ATTUATIVO per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare Marscianese in Marsciano – via Acqua Calda proposto dalla ditta Case per Lavoratori Società Cooperativa" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 luglio 2009. Questo comporta, come per ogni Piano Attutivo di iniziativa privata, una serie di convenzioni che regolano i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

In particolare nel documento per estratto della suddetta deliberazione del Consiglio Comunale si riporta al punto 4) quanto segue: *"Di dare atto che in sede di presentazione del progetto esecutivo è necessario rispettare le prescrizioni impartite dalla C.C.Q.A.P. nella seduta del 17.09.2008 verbale 177/03 pratica 7341/2008 riportate nella Deliberazione di Adozione n. 39 del 18.03.2009. In particolare per quanto riguarda il verde che è sito a ridosso degli edifici constatato che ha un andamento poco fruibile per il suo tipo di utilizzo, si suggerisce di realizzare un collegamento con rampa al sottostante verde di proprietà comunale. Le alberature previste in monetizzazione dovranno essere poste a dimora su tale spazio prevedendo un riporto di terreno a schermatura del muro esistente e per garantire l'attecchimento degli alberi. Su tale area dovranno essere poste a dimora n. 5 elementi*





*destinati ad attrezzature per bambini. Il rudere in loco dovrà essere adeguatamente restaurato".*

La realizzazione delle opere sopra descritte sono garantite da apposito atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla ditta proprietaria "Case per Lavoratori Società Cooperativa" oggi "-----" ad integrazione della Convenzione stipulata a rogito del Notaio Patrizia Sara Siciliano in data 28.06.2006 di Repertorio n. 9676, Raccolta n. 3405. In forza del suddetto atto d'obbligo edilizio il Comune di Marsciano ha deliberato l'escussione della polizza fidejussoria n. 2013/50/2266557 rilasciata da Reale Mutua Assicurazioni per il completamento delle opere di urbanizzazione sul lotto oggetto di pignoramento (N.C.T. foglio 144 particella 479) e la successiva demolizione del fabbricato che vi insiste.

Inoltre viene stipulato a favore del "Comune di Marsciano" ulteriore **Obbligo Edilizio** in forza di atto a rogito Dott.ssa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 17 marzo 2010, repertorio n. 13248, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 aprile 2010 al n. 5764 di formalità. Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479.

Questi vincoli o convenzioni avranno validità fino alla decadenza del Piano Attuativo poiché ne fanno parte integrante.

- 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;*

Come riportato al quesito 3), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- 2007      Ipoteca Volontaria** concessa con atto a rogito Dottoressa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 21 maggio 2007, repertorio numero 10608, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 22 maggio 2007, al n. 4476 di formalità, dalla società "-----", con sede in Marsciano, in favore della Banca "Unicredit Banca S.p.a.", con sede in Bologna, a garanzia di un mutuo della durata di anni 10, per un importo capitale di € 300.000,00, ipoteca iscritta per € 600.000,00; detta iscrizione grava sui beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano, foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479;



**2016** **Ipoteca Giudiziale**, decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Perugia in data 17 marzo 2016, repertorio 667, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 24 marzo 2016 al n. 1020 di formalità, a favore della Banca "Veneto Banca S.p.a.", con sede in Montebelluna, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 65.579,03, ipoteca iscritta per € 65.000,00, gravante per il diritto di piena proprietà, sul bene censito al N.C.E.U. foglio 144 particella 479;

**2017** **Ipoteca Legale**, in forza di atto amministrativo emesso da "Equitalia Centro S.p.a." in data 2 marzo 2017, repertorio 2106, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 marzo 2017, al numero 814 di formalità, a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.", con sede in Roma, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 371.064,71, ipoteca iscritta per € 742.129,42, gravante, per il diritto di piena proprietà, sul bene censito al N.C.E.U. foglio 144 particella 479.

**2018** **Ipoteca Legale** in forza di atto amministrativo emesso da "Agenzia delle Entrate" in data 25 maggio 2018, repertorio n. 2665, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 maggio 2018, al numero 1881 di formalità, a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione", con sede in Roma, contro la società "-----", con sede in Marsciano, per un importo capitale di € 35.905,54, ipoteca iscritta per € 71.811,08, gravante, per il diritto di piena proprietà, sul bene immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile<sup>2</sup>;
- imposta di bollo di € 59,00<sup>3</sup>;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

<sup>4</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

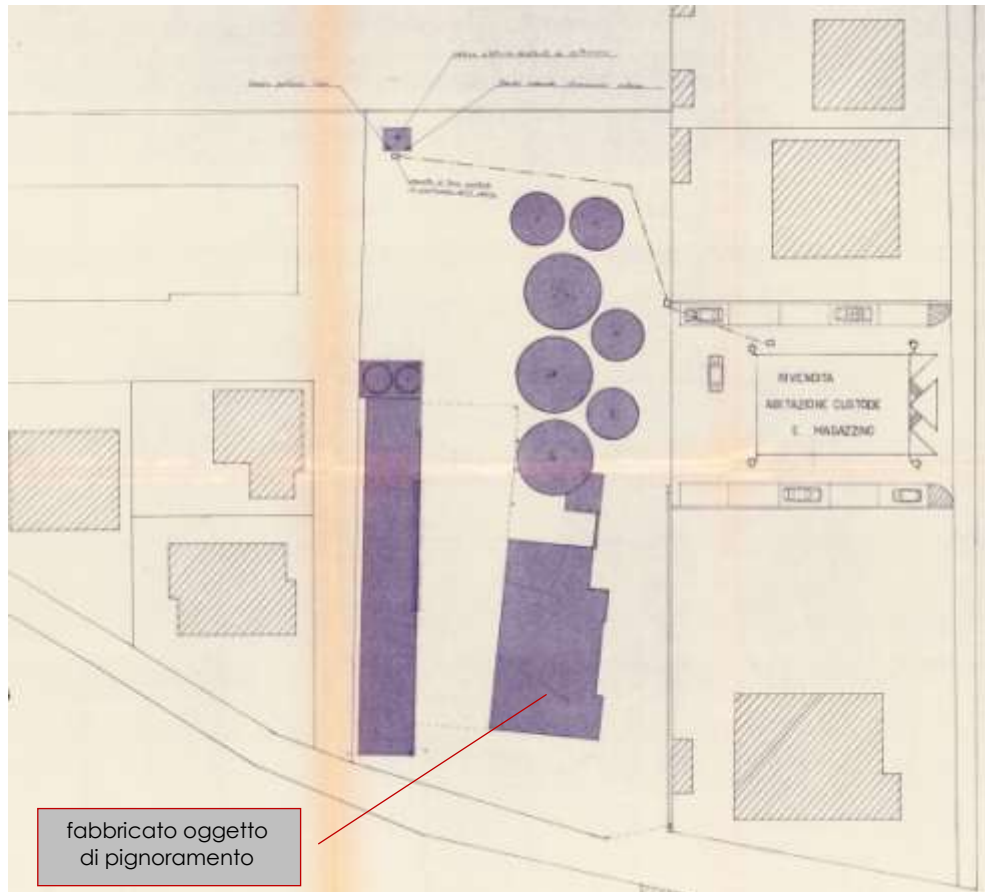
- 7) *descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso 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);*

La società ----- con sede legale in Marsciano (PG) in via A. Marabini 4 e p.iva 01704740545 è proprietaria del fabbricato e terreno ubicato in via Acqua Calda e distinti al N.C.E.U. e N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479. Tale area è classificata nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunale come zona BC (ambiti costituiti da aree sostanzialmente libere o caratterizzate da insediamenti recenti, incompiuti e formalmente sconnessi con la struttura urbana esistente) ed è interessata da Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 22-07-2005. Con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27-07-2009 è stata approvata una prima variante al piano attuativo riguardante l'intero complesso oggetto di intervento edilizio.

A seguito dell'approvazione della variante al Piano Attuativo, venne autorizzato con Permesso di Costruire n. 9052 del 2010 da parte del Comune di Marsciano, la "Realizzazione di edificio di civile abitazione e commerciale" in via Acqua Calda (Edificio A2 del Piano Attuativo) al posto dell'attuale fabbricato industriale (prevista demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni del Piano Attuativo). Tale autorizzazione non ha avuto seguito, pertanto decaduta non essendo stata rispettata la data di inizio lavori che doveva avvenire entro il 18 settembre 2011.

Pertanto ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato industriale e dalla sua area di pertinenza. L'edificio di forma rettangolare è costituito da quattro piani di cui uno interrato. Sviluppa una superficie lorda in pianta di circa 270mq. La sua costruzione degli anni '60 come da nulla osta nulla osta pratica n. 1066 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 22 aprile 1961.





stralcio dell'elaborato planimetrico allegato alla Licenza Edilizia n. 1663 del 1979

Oggi l'edificio si presenta in stato di abbandono e degrado così come l'area perfinenziale. Da una indagine visiva si può constatare che la struttura portante in muratura non presenta criticità così come i solai interni.









Internamente sono ancora presenti alcuni macchinari per lo stoccaggio e la macinazione del frumento e la produzione di pane e vario materiale di risulta.









- 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;*

Tutti gli immobili sono descritti, nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Luca Patalini, nella loro consistenza catastale ma senza mai fare accenno all'ubicazione degli immobili (via e numero civico).

L'immobile rimane comunque ben individuato e identificabile.

---

- 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;*

Il fabbricato individuato al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479 è regolarmente registrato e inserito in mappa come da documenti allegati (tipo mappale, visura catastale e planimetrie catastali).

Benché lo stato in cui si trova l'immobile non abbia permesso di effettuare un'indagine approfondita dei luoghi, non si sono riscontrate difformità tra la situazione catastale e lo stato attuale del bene.

---

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento è catastalmente appartenente alla categoria D/1 (opifici), cioè quei fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione, ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi



fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

La costruzione del suddetto fabbricato ha avuto inizio nel 1961 con il rilascio del nulla osta n. 1066 da parte del Comune di Marsciano e successive pratiche edilizie. Si ritiene pertanto la destinazione d'uso dell'immobile sia stata conforme allo strumento urbanistico adottato all'epoca della prima licenza.

Attualmente il suddetto fabbricato ricade nell'area indicata dal P.R.G. del Comune di Marsciano "BC", cioè ambiti costituiti da aree sostanzialmente libere o caratterizzate da insediamenti recenti, incompiuti e formalmente sconnessi con la struttura urbana esistente.

Gli interventi urbanistici che dal 2005 ordinano e disciplinano il fabbricato e la sua area di pertinenza, sono quelli individuati negli elaborati del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato inizialmente con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 22-07-2005 e poi successivamente in variante con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27-07-2009.

In particolare negli elaborati di variante si prevede la demolizione del fabbricato industriale, oggetto di pignoramento immobiliare, e successiva ricostruzione di nuovo edificio (edificio A2 del comparto A del Piano Attuativo). Il nuovo edificio A2 sorgerà conservando gli allineamenti delle facciate più rappresentative del vecchio stabile.

Dal punto di vista progettuale, gli standard urbanistici che costituiscono le prescrizioni del Piano Attuativo approvato, autorizzano la realizzazione delle seguenti superfici:

- Residenziale 959,00 mq;
- Commerciale 320,00 mq;
- Direzionale 383,00 mq;

Per un totale di Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) potenzialmente edificabile, pari a 1.622,00mq.

La demolizione è inoltre oggetto di delibera da parte del Comune di Marsciano con comunicazione protocollo n. 0033727 del 26/11/2018 in forza della Convenzione a rogito del Notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano del 28-06-2006 rep. n. 9676, racc. n. 3405, con escussione di polizza fidejussoria n. 2013/50/2266557 rilasciata dalla Reale mutua Assicurazioni a favore del suddetto Comune.



Pertanto si può affermare che lo strumento urbanistico vigente risulta conforme alla destinazione d'uso del nuovo fabbricato secondo quanto previsto e approvato dal Piano Attuativo.

---

*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;*

Il fabbricato e la sua area di pertinenza individuati al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune al foglio 144 particella 479, è stato realizzato in virtù dei seguenti permessi:

- nulla osta pratica n. 1066 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 22 aprile 1961;
- nulla osta pratica n. 527 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 30 agosto 1968;
- licenza n. 448 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 19 giugno 1973;
- concessione n. 1 pratica edilizia n. 1, protocollo n. 985 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 27 gennaio 1983;
- concessione edilizia (in variante), pratica edilizia n. 152 anno 1983 prot. n. 3350 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 26 marzo 1983;
- concessione edilizia n. 405 prot. n. 2752 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 4 febbraio 1987;
- concessione edilizia (in variante) n. 1306 prot. n. 13872 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 13 agosto 1987;
- concessione edilizia (in variante) n. 1646 prot. n. 4013 rilasciata dal Comune di Marsciano in data 4 marzo 1988;

Oltre alle su riportate autorizzazioni urbanistiche, non è stata riscontrata altra documentazione. **Il certificato o dichiarazione di agibilità risulta mancante** e in questo caso si ritiene ininfluente in sede di vendita dell'immobile.

---

*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 d'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;*

L'immobile è un ex edificio industriale e in avanzato stato di abbandono e degrado, risulta libero.

---

*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;*

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento di proprietà della società -----  
 ----, C.F. 01704740545, con sede in Marsciano, via Marabini 4, si allega visura camerale aggiornata.

---

*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);*

Non sussiste la condizione secondo quanto riportato al quesito 13).

---

*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;*

Le condizioni di abbandono dell'immobile, oggetto di pignoramento, non ha permesso di determinare le caratteristiche degli impianti, che si ritiene però siano oggi completamente fatiscanti visto l'anno di realizzazione del fabbricato e lo stato di degrado in cui si trova.

---



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. 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;

Si è accertata la non sussistenza della comoda divisibilità degli immobili pignorati dal punto di vista: economico, funzionale e materiale.

Inoltre lo stato di abbandono e degrado del fabbricato, contestualmente alle previsioni del Piano Attuativo si ritiene siano condizioni vincolati alla indivisibilità .

---

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);

Nella stima del più probabile valore di mercato si è tenuto in considerazione che la stima razionale per trasformazione non è applicabile. Infatti si è detto che non è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico dell'immobile a causa delle condizioni di degrado dell'immobile.

Un metodo di stima sicuramente utilizzabile in questa sede è quello della valutazione tramite la sua rendita catastale. I fabbricati accatastrati nella categoria D come nel caso dell'immobile oggetto di pignoramento, generano un valore catastale pari alla rendita catastale moltiplicato per 63. Considerando la rendita catastale del nostro edificio di € 4.308,00 (come da visura allegata), avremo:

$$4.308,00 \times 63 = \mathbf{€ 271.404,00}$$



Inoltre in fase di stima non si può non tener conto della potenzialità edificatoria di **1.622mq** di S.U.C. (Superficie Utile Complessiva) data dal Piano Attuativo di iniziativa privata approvato inizialmente con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 22-07-2005 e poi successivamente in variante con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27-07-2009.

In particolare le superfici concesse sono così suddivise:

- Residenziale 959,00 mq;
- Commerciale 320,00 mq;
- Direzionale 383,00 mq;

Considerando che:

- A. la zona in cui sorgerà il nuovo fabbricato è prima periferia;
- B. il mercato immobiliare per le nuove costruzioni è mediamente valutabile in € 1.400,00/mq;
- C. i costi di realizzazione per le nuove costruzioni è mediamente stimabile in € 1.200,00/mq;
- D. la superficie utile complessiva è di 1.622 mq;

avremo un valore di stima dato da:  $(€ 1.400,00/mq - € 1.200,00/mq) * 1.622 \text{ mq} = \mathbf{€ 324.400,00}$

In conclusione, eseguendo la media aritmetica dei due valori ottenuti avremo:

**$(271.404,00 + 324.400,00)/2 = € 297.902,00$  oltre oneri** (duecentonovantasettemilanovecentodue/00)  
**(stima del più probabile valore di mercato)**

Inoltre a supporto del valore di stima suddetto si può considerare il valore che è stata dato all'immobile e all'area di pertinenza nell'atto di compravendita a rogito Dottoressa Patrizia Sara Siciliano, Notaio in Marsciano, il giorno 23 aprile 2007, repertorio n. 10510, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia in data 26 aprile 2007 al numero 7835 di formalità, in cui la società "-----", con sede in Marsciano, acquistava dalla società "Case per Lavoratori Società Cooperativa", con sede in Marsciano, il diritto di piena proprietà sui beni immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 144 particella 479 e al N.C.T. di detto Comune, foglio 144 particella 479 di superficie 995 metri quadrati. Il valore di acquisto fu di € 340.000,00. Considerando che dalla data di compravendita ad oggi sono trascorsi undici anni con una riduzione del valore per vetustà di circa il 10%, oggi avremmo un valore pari a:  **$340.000,00 - (10\%) = € 306.000,00$** . Valore molto prossimo a quanto stimato.



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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 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;

Non sussiste tale condizione.

---

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;

Non sussiste tale condizione.

---

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

Gli immobili non risultano abusivi. La loro edificazione è preceduta da regolari licenze edilizie come già riportato nella risposta al quesito 11).

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 23 gennaio 2019

dott. ing. federico berti piras  
fabricamus architettura e ingegneria

