

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare
Sig.ra OMISSIS / Sig. OMISSIS
R. G. n° 217/2016

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE

Agronomo

06049 Spoleto (PG)

Tel 329/2985679

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla
Sig.ra OMISSIS (Avv. Palma IEDA)
contro
Sig. OMISSIS

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 13/4/2017, ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'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 anteriormente 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 sull'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, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della

casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. 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 opponibile 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, condizione 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 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;
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia

catastale del compendio pignorato; non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;

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 di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei 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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le 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 in cui non sia noto il comune in cui sia 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 comuni 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- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per

vizi, della differenza fra oneri tributari sulla 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 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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.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 caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti con pec e con raccomandata a/r, ed il giorno stabilito, 17/7/17, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in loc. San Valentino della Collina nel comune di Marsciano. Sul posto ha incontrato il sig. OMISSIS che ha permesso al sottoscritto di individuare gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le

misurazione dei fabbricati, identificare i confini e gli accessi degli immobili, e scattare le relative foto. Data la notevole consistenza e complessità dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare un secondo sopralluogo che, previo accordo telefonico con il sig. Palmieri, è stato eseguito in data 4/10/2017.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione. La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

A) per quanto riguarda la planimetria catastale si è proceduto a richiederne copia All'agenzia del Territorio di Spoleto;

B) sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo si riferisce tutti gli immobili pignorati sono di proprietà del sig. OMISSIS, nato a Roma il 29/7/1964, il quale è divenuto proprietario come segue:

- relativamente agli immobili attualmente individuati al Catasto Terreni del Comune di Marsciano (PG) al foglio 55 particelle subb 25, 28, 29-173 sub 11 ed al Catasto Terreni del Comune di Marsciano (PG) al foglio 55, particelle 28, 250, 251, 252, 353, 648 e 650 con atto del notaio Cesare Augusto Capo in data 12/4/2002 rep 26319/8628 trascritto a Perugia il 12/5/2002 al n° 7590 da OMISSIS, nato a Perugia il 19/3/1944; in detto atto OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- relativamente agli immobili attualmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al foglio 55 particella 27 subb 20 e 23 con atto del notaio Mariagrazia Russo in data 12/9/2002 rep 5445/1193 trascritto a Perugia il 3/10/2002 al n° 16754 e 16755 da OMISSIS; in detto atto OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- relativamente agli immobili attualmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al foglio 55 particella 27 subb 4, 5, 6, 15, 21, 22 con la part. 649 (acquistati in nuda proprietà) nonché con la part. 27 subb 7 e 13 (acquistati in nuda proprietà) con atto del notaio Mariagrazia Russo in data 10/9/2008 rep 10645/3724 trascritto a Perugia il 2/10/2008 al n° 16094 da OMISSIS, nata a collazione il 14/9/1932; in detto atto OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

e a loro volta i signori

- **OMISSIS** è divenuto proprietario di detti beni in parte con atto di compravendita a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 9/6/1977 rep n° 180625/16386 registrato a Perugia il 28/7/1977 al n° 4080 ed ivi trascritto il 9/7/1977 da OMISSIS; in parte per successione al padre OMISSIS apertasi il 15/2/1981 (denuncia di successione n° 22 trascritta a Perugia il 16/1/1982 al n° 822) e per la restante parte in forza di atto di permuta del notaio Cesare Augusto capo in data 30/1/2002 rep n° 26230/8577 trascritto a Perugia l'1/3/2002 ai nn° 4016, 4017, 4018 e 4019 da OMISSIS. Si precisa che in detto atto di permuta non è stata resa la dichiarazione di cui all'art. 30 comma 4 bis del DPR 380/2001;
- **OMISSIS** è divenuta proprietaria di detti beni in parte con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Brunelli in data 31/7/1993 rep. n° 44991/10966 trascritto a Perugia l'1/8/1974 al n° 8887; in parte in forza di atto di permuta del notaio Cesare Augusto Capo in data 30/1/2002, sopra richiamato ed in parte in forza dell'atto di compravendita del notaio Maria Grazia Russo del 12/9/2002

- **OMISSIS** è divenuta proprietaria di detti beni in parte in forza di atto di permuta del notaio Cesare Augusto Capo in data 30/1/2002, più volte richiamato ed in parte con atto di compravendita a rogito notaio Sergio Ludovici in data 26/9/1983 rep. n° 39401/8224 trascritto a Perugia il 4/10/1983 al n° 12619.

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

- Ipoteca iscritta a Perugia il 19/6/2008 al n° 4174 per € 1.200.000,00 a favore di Banca Marche SpA a Garanzia di un mutuo ventennale di € 600.000,00 concesso con atto del notaio Maria Grazia Russo in data 13/6/2008 rep. 10567/3680, gravante gli immobili individuati con i subb 20, 25, 29-173 sub 11 della part. 27 nonché partt. 648 e 650 tutti del foglio 55

- Fondo patrimoniale trascritto a Perugia il 29/4/2009 al n° 8001 costituito con atto del notaio Maria Grazia Russo in data 21/4/2009 rep. n° 10870/3865, in maggior consistenza, su tutti i beni oggetto di relazione per il quale sono state trascritte a Perugia domande giudiziali di revoca in data 27/2/2012 al n° 3785 ed in data 27/9/2013 al n° 14746, quest'ultima rettificata in data 16/10/2013 al n° 16061.

Tale fondo patrimoniale è stato poi annotato di inefficacia parziale in data 10/6/2015 al n° 1253 in forza di sentenza del Tribunale di Milano in data 17/4/2015 rep. n° 5145 (sentenza non passata in giudicato alla data del 4/6/2015);

- Sequestro conservativo trascritto a Perugia il 7/5/2009 al n° 8529 (trascrizione successivamente rettificata in ordine ai soli dati anagrafici di OMISSIS con nota in data 25/6/2009 n° 11019) nascente dal decreto del Tribunale di Milano in data 6/4/2009 rep n° 57921 reso esclusivo con sentenza del Tribunale di Milano n° 9906 del 20/7/2009 annotata a Perugia in data 16/9/2009 ai nn° 3984 (a margine della trascrizione n° 8529 del 7/5/2009) e 3985 (a margine della trascrizione a in rettificata n° 11019 del 25/6/2009 gravante sui subalterni 4, 5, 6, 7, 13, 15, 21, 22, 23, 25, 27 e 29-

173 sub 11 della part. 27 del foglio 55 del Catasto Fabbricati del comune di Marsciano, in favore della sig.ra OMISSIS;

- Preliminare di vendita trascritto a Perugia il 24/3/2016 al n° 5194 in forza di atto a rogito notaio Filippo Duranti in data 14/3/2016 rep. n° 59980/23130 con il quale OMISSIS ha promesso in permuta al proprio coniuge OMISSIS l'usufrutto vitalizio sulle particelle individuate con i subalterni 7, 15, 27-173 sub 9 della part. 7 del foglio 55 del Catasto fabbricati del comune di Marsciano;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 19/9/2016 al n° 15490 a favore di Alessandra Palmieri ed a carico di OMISSIS, gravante tutti i beni oggetto della presente relazione.

4. Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto verificato non è stata riscontrata la presenza di tali vincoli;

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti:

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, sono quelle indicate al precedente punto 3., sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 530,00 per ciascun acquirente.

7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento della nuda proprietà sono costituiti da un unico complesso edilizio di notevoli dimensioni, realizzato in epoca remota, destinato prevalentemente ad abitazioni, oltre che a ristorante e vani accessori vari. Il pignoramento interessa anche la piena proprietà di alcuni terreni, accorpati ai fabbricati di cui sopra, aventi una superficie totale di mq 7.468. Il suddetto terreno è destinato a

parco/giardino, orto ed piante arboree (olivi). In realtà l'appezzamento, pur essendo costituito da più particelle catastali, forma un corpo unico ed è contiguo con gli immobili; esso non ha una vera e propria “valenza agricola” sia per le dimensioni, per le colture praticate e per i prodotti ricavabili, ma è più assimilabile ad una zona di pertinenza dell'abitazione. Tutto il terreno è comunque ben mantenuto e coltivato.

Gli immobili di cui sopra sono situati in loc. San Valentino della Collina, piccola frazione che dista circa Km 10 da Marsciano e circa Km 20 da Perugia, in particolare l'edificio è posto lungo la viabilità principale (SS317) che collega Marsciano a Perugia. L'accesso agli immobili avviene dalla suddetta viabilità.

Nel complesso si tratta di una zona collinare caratterizzata da un contesto prevalentemente agricolo.

Il tutto identificato al catasto fabbricati e terreni del comune di Marsciano (PG) come da prospetto che segue:

Com.	Catasto	Fgl	Part	sub	cat	clas	consist	sup (mq)	rend	
Marsciano	fabbric.	55	27	22	A/2	4	4,5	107	360,23	
		55	27	15	C/2	2	3	4	8,52	
		55	27	5	C/6	3	19		29,44	
		55	27	21	A/2	4	2,5	45	200,13	
		55	27	6	C/6	3	19		29,44	
		55	27	4	B/7	U	55		56,81	
		55	649			area urb.				
		55	27	13	A/2	4	3		240,15	
		55	27	7	C/6	3	37		57,33	
		55	27	29	C/1	3	189	241	2.986,88	
		55	27	25	A/2	3	8,5	170	570,68	
		55	27	27	C/2	2	12	19	34,09	
		55	27	20	A/2	4	6,5	169	520,33	
		55	650			C/2	2	3	4	8,52
		55	648			area urb.				
		55	27	23	C/2	2	70	85	198,84	
TOTALI									4.616,82	
Com.	Catasto	Fgl	Part	qualità	clas	sup.	Redd. Agr	Redd. Agr		
Marsciano	terreni	55	28	seminativ	2	1030	5,59	5,05		
				vigneto	1	646	6,51	4,00		
		55	250	seminativ	2	863	4,68	4,23		
				oliveto	2	631	1,79	0,98		
		55	251	seminativ	2	1529	8,29	7,50		
				oliveto	2	611	1,74	0,95		
		55	252	seminativ	2	100	0,54	0,49		
				vigneto	1	1028	10,35	6,37		
55	253	oliveto	2	1030	2,93	1,60				
TOTALI						7.468	42,42	31,17		

Pur trattandosi di particelle diverse fra loro che identificano diverse tipologie di locali (appartamenti, garage, cantine, cappella, ristorante e terreni agricoli) in realtà si tratta di una tipica ed importante “casa padronale” il cui corpo principale è realizzato su tre livelli (terra, primo e secondo). A conferma di ciò il fabbricato è inserito nel PRG del

comune di Marsciano, come “immobile sparso” che ha le caratteristiche per essere considerato bene colturale ai sensi della L.R. 53/1973

La struttura portante è in muratura di notevole spessore, esternamente, tre delle quattro pareti, ad eccezione di quella opposta al lato stradale (ovest) sono intonacate e accuratamente tinteggiate. Il piano terra è a tinta unita mentre i sovrastanti piani sono di un colore diverso, con tutte le cornici delle finestre in rilievo e tinteggiate dello stesso colore del sottostante piano terra. A questo fabbricato principale, non visibili dalla viabilità principale, sono collegati esternamente ed internamente altri tre corpi di fabbricati realizzati, molto probabilmente, in epoche diverse. In particolare questi fabbricati si sviluppano sul lato nord, sul lato sud e sul lato est lasciando libero un'area interna a formare una specie di chiostro parzialmente aperto su un lato. Questi corpi di fabbrica, come detto, sono collegati a tutti gli effetti all'edificio principale e presentano le murature esterne con mattoni e pietrame a faccia vista e anch'essi sono molto ben rifiniti.

Tutti gli infissi esterni sono in legno e dove non presenti sono sostituiti da inferriate di ottima fattura. Certamente si tratta di una struttura con caratteristiche architettoniche di rilievo esaltate anche dalle presenza di piante ornamentali (palme e conifere) che ne aumentano l'estetica. Questo grado di conservazione è dovuto al fatto che l'intero complesso è stato completamente ristrutturato esternamente e strutturalmente, a seguito degli eventi sismici, intorno all'anno 2003.

Internamente invece i locali presentano finiture molto diverse e talvolta lo stato di uso e manutenzione è piuttosto carente “interrompendo” l'omogeneità ed il pregio dei paramenti esterni. Fa eccezione quasi tutto il piano terra ed in particolare l'androne e il vano delle scale interne che collega tutti e tre i livelli e che conserva intatte le caratteristiche originarie sia per quanto riguarda i pavimenti, la ringhiera in ferro, la tinteggiatura, il materiale dei gradini, ecc. Altri vani del piano terra sono costituiti da locali ad uso cantine/magazzini privi di intonaci, pavimenti ed impiantistica in genere.

Sempre al piano terra un particolare elemento che caratterizza ulteriormente il complesso edilizio in questione, è rappresentato da una piccola cappella interna (spigolo sud-ovest del fabbricato principale), caratterizzata da una propria identificazione catastale, accessibile sia dall'esterno che dall'interno del fabbricato.

Infine il piano terra è completato dai locali destinati a ristorante, i cui lavori sono stati ultimati nel 2004 e che è rimasto funzionante per qualche anno, attualmente è completamente inutilizzato ma ancora ben conservato.

Al piano primo si trova l'abitazione del sig. OMISSIS che, al momento del sopralluogo, era utilizzata dall'intera famiglia di quest'ultimo. In realtà i locali che compongono l'appartamento del sig. OMISSIS sono formati dalla particella catastale 27 sub 13 (piano primo) e sub 22, con esclusione di due vani utilizzati dalla signora OMISSIS, madre del sig. OMISSIS, come riferitomi da quest'ultimo. Poiché la signora non era presente al momento del sopralluogo queste due stanze sono le uniche che il sottoscritto non ha potuto visionare. La rimanente parte del primo piano, identificata con la particella 27 sub 25 è invece in parte in fase di ristrutturazione.

Il piano secondo è costituito dalle part. 27 sub 20 con destinazione appartamento attualmente inutilizzato, dalla part 27 sub 21 locali utilizzati come deposito mobili/magazzino e dalla part. 27 sub 13 (piano secondo) sulla quale è stato realizzato un appartamento costituito da un ampio salone cucina, camera e bagno. Attualmente anch'esso inutilizzato.

8. Conformità attuale con atto pignoramento. Gli accertamenti effettuati sul posto evidenziano la conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento e consentono dunque l'esatta individuazione dei beni

9. Variazioni per aggiornamento catastale.

Trattandosi di un complesso immobiliare di notevoli dimensioni che viene utilizzato unitariamente dal medesimo proprietario (attuale debitore) la suddivisione catastale che identifica le varie unità abitative non è rigorosamente rispettata in quanto, appunto, per motivi di fruibilità alcuni locali, pur avendo diverse identificazioni catastali sono fra loro collegati.

Occorre in ogni caso precisare che, sulla base delle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali dei vari subalterni dell'immobile sono realizzate in epoche differenti e per alcune unità sono addirittura mancanti; in particolare:

- per gli immobili contraddistinti al catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27, sub 4; part. 27, sub 5; part. 27, sub 6 e part. 27, sub 7 non risulta presentata alcuna planimetria catastale;
- per gli immobili contraddistinti al catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27, sub 13, la planimetria catastale presentata il 9/11/1983, non corrisponde con l'attuale suddivisione interna dei locali;
- per gli immobili contraddistinti al catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27, sub 15; part. 27, sub 20; part. 27, sub 21; part. 27, sub 22; part. 27, sub 23; part. 648 e part. 650, le planimetrie catastali presentate il 3/10/2001, non corrispondono con l'attuale suddivisione interna dei locali;
- per gli immobili contraddistinti al catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27, sub 25, la planimetria catastale presentata il 5/4/2002, non corrisponde con l'attuale suddivisione interna dei locali;
- per gli immobili contraddistinti al catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27, sub 27; part. 27, sub 29 e l'elaborato planimetrico le planimetrie catastali presentate il 26/11/2004, corrispondono con l'attuale suddivisione interna dei locali;

Anche in presenza delle planimetrie catastali non conformi è stato tuttavia possibile individuare esattamente gli immobili. Per le particelle prive di planimetria è stato fatto invece riferimento all'elaborato planimetrico generale che comunque ha permesso l'individuazione delle porzioni di fabbricato interessate.

Rimane in ogni caso la necessità di effettuare tutti i necessari aggiornamenti catastali le cui spese tecniche, comprensive dei diritti catastali, saranno indicate per ciascuno dei lotti che si andranno a formare.

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG. Al riguardo il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal comune di Marsciano il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica), dal quale risulta che i terreni contraddistinti al catasto terreni del comune di Marsciano al foglio 55, partt. 28, 250, 251, 252 e 353 sono classificati "AVPR", ovvero pertinenza delle abitazioni in zona A, in realtà tale classificazione corrisponde a tutti gli effetti con l'attuale destinazione dei terreni medesimi come precisato al precedente punto 7. della presente. Inoltre per i medesimi terreni sussistono le seguenti prescrizioni:

- a)** la zona è dichiarata sismica e quindi soggetta ai vincoli all'apposita legge n° 64 del 2/2/1974;
- b)** la part. 252 è gravata dell'obbligo da parte del comune di Marsciano di completare i lavori di consolidamento del muro di sostegno a valle della stessa come da ordinanza n° 749 del 16/12/2010;
- c)** l'area è soggetta al vincolo per la tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico di cui al D lgs 42/2004.

Conseguentemente anche per i fabbricati sussistono i vincoli di cui ai precedenti punti **a)** e **c)**

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Marsciano, dove poi si è recato di persona per esaminare tutti i fascicoli relativi ai fabbricati in questione ed ha potuto accertare che esistono diverse pratiche edilizie che di seguito vengono descritte riferite a ciascun intervento.

- Intero fabbricato

in data 11/10/2002 veniva presentata al comune di Marsciano la Denuncia di Inizio Attività n° 22083 riguardante i lavori di riparazione dei danni e miglioramento sismico dell'edificio in questione ai sensi della L 30/1998. I lavori conseguenti effettuati, avendo riguardato esclusivamente il consolidamento dell'intera struttura, non hanno modificato né i prospetti né le altezze o altri elementi caratterizzanti la facciata (cornici delle finestre, gronda perimetrale, tinteggiatura a base di calce, ecc.). Le opere realizzate sono conformi al progetto presentato e pertanto sono conformi sotto il profilo urbanistico.

- Appartamento piano primo (foglio 55 part 27 sub 25)

in data 8/6/2002 il sig. OMISSIS presentava al comune di Marsciano la Denuncia Inizio Attività n° 12321 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di un appartamento situato al primo piano. In sintesi i lavori erano relativi alla demolizione di alcune fondelli, di parte degli intonaci interni e pavimenti, revisione della struttura portante del tetto e del relativo manto di copertura, rifacimento di tutte le finiture interne, degli infissi e dell'impiantistica per rendere i locali fruibili ad uso abitativo.

Allo stato le opere strutturali sono state parzialmente eseguite, mentre risultano mancanti tutte le finiture interne.

- Ristorante (foglio 55 part 27 sub 29)

la signora OMISSIS (madre del debitore ed usufruttuaria dell'immobile in questione), ha richiesto al comune di Marsciano il cambio di destinazione d'uso da locali fondi-ripostigli a ristorante. In data 10/11/2004 le veniva rilasciato il permesso di costruire n° 3269/2004 ed in seguito il comune suddetto rilasciava il certificato di agibilità n° 37 – 59/2004 relativo a n° 2 sale ristorante + cucina + magazzino + lavaggio stoviglie + wc personale + spogliatoio personale + wc donne + wc uomini.

Sulla base delle verifiche effettuate sul posto i suddetti locali, distinti al catasto fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part 27 sub 29 con destinazione ristorante, risultano conformi con le concessioni di cui sopra.

- Appartamento piano primo (foglio 55 part. 27 sub 22 e sub 13 piano primo)

in data 21/8/2008 il comune di Marsciano rilasciava alla richiedente, Signora OMISSIS, il Permesso di Costruire n° 6892 relativo ad un progetto per lavori interni su un appartamento come sopra catastalmente identificato. Detto permesso veniva rilasciato in variante del precedente n° 5938 del 7/8/2007.

Al momento del sopralluogo i lavori erano eseguiti come indicato in progetto, tuttavia nel fascicolo urbanistico non risulta presente il certificato di agibilità e pertanto non è possibile stabilire se essi siano conformi o meno sotto il profilo urbanistico. Per completare la pratica edilizia occorre acquisire tale documento attraverso la predisposizione un'apposita domanda corredata da una serie di dichiarazioni attestati le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di sicurezza degli impianti, ecc. Ai sensi della normativa in materia urbanistica la ritardata presentazione della domanda del certificato di agibilità (la fine lavori era prevista per il 6/8/2011) comporta il pagamento di una sanzione amministrativa da € 500,00 a 1.000,00 in relazione all'entità dell'intervento. Inoltre la predisposizione della pratica tecnica, comprensiva delle necessarie attestazioni di conformità, comporterà un costo di circa € 1.000,00 il tutto quindi per una spesa totale di circa € 1.750,00.

- locale tecnico foglio 55, part. 650

si tratta di un locale tecnico, posto su un unico livello come prolungamento di un piccolo fabbricato preesistente già destinato a torrino colombaio, magazzino e per il quale è stata presentata una richiesta di permesso a costruire in sanatoria in data 21/6/2007. Detta istanza, come risulta agli atti del comune, dopo un preavviso di diniego, è stata definitivamente diniegata come si evince dalla nota comune di Marsciano del 4/12/2007 n° 31226 inviata per racc. a/r al sig. OMISSIS. Al momento del sopralluogo ed a seguito della consultazione delle foto allegate ad alcune delle pratiche edilizie sopra riportate è stato possibile constatare la porzione di struttura realizzata è stata demolita come dalle prescrizioni impartite dal comune con la sopra indicata nota del 4/12/2007 n° 31226. Non si configura pertanto nessun abuso.

Appartamento realizzato sulla particella 27 sub 13 (Piano II)

I locali su cui è stato realizzato questo appartamento sono individuati catastalmente come soffitta uso magazzino. Di questo cambio di destinazione, seppure fattibile da un punto di vista urbanistico in quanto sono stati fatti solo interventi interni senza interferenze con il prospetti, presso il comune di Marsciano il sottoscritto non ha trovato alcuna documentazione. Ne consegue che questo cambio è privo dei titoli abilitativi previsti dalla normativa ma è sanabile. Va predisposta presso il comune la richiesta in sanatoria, i cui costi fra le spese tecniche, sanzioni e diritti comunali si stimano di circa € 5.000,00.

Messa in sicurezza e completamento di un muro contenimento, apertura di un passo carrabile sul muro di cinta prospiciente la strada, realizzazione di parcheggi

a seguito delle richieste avanzate dai proprietari relativamente alla realizzazione delle opere di cui sopra esiste presso il comune di Marsciano un ampio carteggio iniziato oltre dieci anni fa.

Allo scopo di evitare l'elencazione di tutti gli atti conseguenti si precisa che il comune ha esaminato la Denuncia di Inizio Attività n° 23354 del 13/9/2005, presentata dal OMISSIS, relativa alla messa in sicurezza di un muro controterra, impartendo la prescrizione di realizzare il muro anche sulla porzione di terreno a confine con altra proprietà.

Per la realizzazione di questo nuovo muro veniva presentata apposita richiesta per la quale il comune di Marsciano rilasciava il Permesso di Costruire n° 6037/2007 del 7/8/2017. Non avendo terminato i lavori entro i termini previsti dal suddetto permesso, il Sig. Palmieri ha avanzato un'apposita richiesta per la conclusione dei lavori ma in data 31/5/2013 che il comune non ha accolta in quanto presentata fuori dai termini.

Alla luce di quanto sopra per l'ultimazione dei lavori dovrà essere presentata una richiesta per un nuovo permesso di costruire in quanto ad oggi il muro risulta ancora privo del rivestimento in pietra e dell'intonaco del parapetto.

Il Sig. OMISSIS contestualmente alla richiesta del permesso di costruire per il completamento del muro contenimento richiedeva anche l'autorizzazione provvisoria di un passo di accesso al cantiere per la realizzazione che gli veniva rilasciata in data 29/11/2007 n° 31053.

Successivamente il Sig. OMISSIS richiedeva di effettuare delle opere di sistemazione esterna della corte che prevedevano la permanenza definitiva dell'apertura sul muro di cinta. Dette richieste non sono state autorizzate dal comune di Marsciano come si evince nella nota n° 33931 del 5/11/2011 e n° 21499 del 31/7/2014 nelle quali viene ribadito *“che l'autorizzazione al taglio del muro era a termine fino al completamento dei lavori di realizzazione del muro di sostegno che attualmente non risulta completato”*.

Si conferma che al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 4/10/2017 l'apertura, pur non essendo utilizzata per il passaggio dei mezzi, è ancora presente ed il muro di contenimento, come detto, è ancora privo delle finiture.

12. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta fatta dal sottoscritto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia a carico del Sig. OMISSIS non risulta alcun contratto di affitto e/o comodato.

Al momento di entrambi i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto solo parte del piano primo (foglio 55 part. 27 sub 22 parte e 13 parte) era occupata dal OMISSIS e dalla propria famiglia. Tutto il resto dell'edificio compreso la parte destinata a ristorante non risultava occupata da terze persone. Tuttavia al riguardo il sig. OMISSIS ha precisato che locali sono affittati ed ha fornito i seguenti documenti:

- contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Piombino il 23/7/2012 con il quale il Locatore, Az. Agr. OMISSIS, affitta a OMISSIS Srl alcuni locali ad uso ufficio, magazzino e deposito situati nell'immobile in questione ai piani terra e primo. Essendo l'edificio composto da diversi locali e da numerose particelle catastali, le indicazioni contenute nel contratto di affitto non consentono di stabilire con precisione a quale locali si faccia riferimento. La durata è di anni sei più sei con inizio dal 1/1/2012;
- contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Piombino il 23/7/2012 con il quale il Locatore, OMISSIS, affitta a OMISSIS Srl alcuni locali ad uso abitativo situati nell'immobile in questione ai piani terra e primo composto da quattro vani, oltre cucina e servizi con entrata esclusiva al piano terreno con annesso giardino. Essendo l'edificio composto da diversi locali e da numerose particelle catastali, le indicazioni contenute nel contratto di affitto non consentono di stabilire con precisione a quale locali si faccia riferimento. La durata è di anni sei più sei con inizio dal 1/1/2012;
- contratto di locazione ad uso abitativo firmato dalle parti ma privo del timbro che ne attesta la registrazione con il quale il Locatore, OMISSIS, affitta a OMISIS alcuni locali ad uso abitativo situati nell'immobile in questione al piano secondo distinti al foglio 55 part. 27 sub 13 (secondo piano). La durata è di anni uno con inizio dal 21/8/2017;

▪ comunicazione di cessione di fabbricato con il quale il Locatore, OMISSIS, affitta a OMISSIS tre locali ad uso abitativo, due accessori e ingresso situati nell'immobile in questione al piano secondo. Essendo l'edificio composto da diversi locali e da numerose particelle catastali, le indicazioni contenute nella comunicazione di cessione di fabbricato non consentono di stabilire con precisione a quale locali si faccia riferimento. Detta comunicazione è stata presentata dal sig. OMISSIS al comune di Marsciano in data 4/7/2016 al n° 308/2016.

13. Estratto atto matrimonio.

Al riguardo il sottoscritto ha inviato al comune di Roma due PEC per avere le necessarie informazioni ma sono rimaste entrambi senza risposta.

14. Immobile occupato da coniuge separato . l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. Caratteristiche impianti.

Gli impianti risultano completi e a norma solo per i locali destinati a ristorante essendo stato rilasciato il certificato di agibilità n° 37 -59/04. Per tutte le altre unità gli impianti gli impianti risultano ancora da realizzare o non a norma.

L'appartamento (foglio 55 part. 27 sub 22 parte e 13 parte) attualmente occupato dal sig. Palmieri e dalla propria famiglia è stato oggetto di recente ristrutturazione è dotato di tutta l'impiantistica compreso il riscaldamento autonomo a gas metano, ma non essendo stato rilasciato il certificato di agibilità non è dato sapere se gli impianti sono a norma. Al fine di ottenere l'agibilità si renderà necessario acquisire le conformità dell'impianto elettrico, idrico e del gas i costi relativi si possono considerare pari ad 1.500,00. Vanno inoltre aggiunte le spese tecniche, gli oneri e le sanzioni per la ritardata presentazione della richiesta del certificato di agibilità che si stimano di € 1.500 circa.

16. Formazione lotti

Il fabbricato in questione, pur appartenendo ad un unico proprietario è di notevoli dimensioni, e posto su tre livelli (terra, primo e secondo) catastalmente ha diversi subalterni che identificano le unità abitative, i magazzini, il ristorante e la cappella interna, anch'essa con una propria identificazione catastale. In considerazione di quanto sopra si effettuerà una suddivisione in più lotti nel rispetto dell'attuale ripartizione delle unità abitative, degli impianti e delle parti comuni. Si terrà inoltre conto degli accessi e delle parti comuni in modo che ciascun lotto mantenga una propria autonomia funzionale, evitando altresì la formazione di lotti interclusi. Di seguito si riporta il prospetto dei singoli lotti ciascuno dei quali riporta la medesima colorazione indicata nelle planimetrie catastali predisposte:

Com.	Catasto	Fgl	Part	sub	cat	clas	consist	titolo possesso	lotto	
Marsciano	fabbric.	55	27	22	A/2	4	4,5	nuda propr.	lotto 3	
		55	27	15	C/2	2	3	nuda propr.	corte comune	
		55	27	5	C/6	3	19	nuda propr.	corte comune	
		55	27	21	A/2	4	2,5	nuda propr.	lotto 4	
		55	27	6	C/6	3	19	nuda propr.	lotto 2	
		55	27	4	B/7	U	55	nuda propr.	corte comune	
		55	649		area urb.			nuda propr.	corte comune	
		55	27	13	A/2	4	P. T	piena propr.	lotto 3	
		55	27	13	A/2	4	P. I	piena propr.	lotto 3	
		55	27	13	A/2	4	P. II	piena propr.	lotto 4	
		55	27	7	C/6	3	37	piena propr.	lotto 4	
		55	27	29	C/1	3	189	piena propr.	lotto 1	
		55	27	25	A/2	3	8,5	piena propr.	lotto 2	
		55	27	27	C/2	2	12	piena propr.	lotto 1	
		55	27	20	A/2	4	6,5	piena propr.	lotto 4	
		55	650		C/2	2	3	piena propr.	lotto 1	
		55	648		area urb.			piena propr.	corte comune	
		55	27	23	C/2	2	70	piena propr.	corte comune	
		Com.	Catasto	Fgl	Part	qualità	clas	sup.	titolo possesso	lotto
		Marsciano	terreni	55	28	seminativ	2	1030	piena propr.	lotto 3
55	250			vigneto	1	646	piena propr.	lotto 3		
				seminativ	2	863	piena propr.	lotto 3		
				oliveto	2	631	piena propr.	lotto 3		
55	251			seminativ	2	1529	piena propr.	lotto 3		
				oliveto	2	611	piena propr.	lotto 3		
55	252			seminativ	2	100	piena propr.	lotto 3		
				vigneto	1	1028	piena propr.	lotto 3		
55	253	oliveto	2	1030	piena propr.	lotto 3				

17. Valutazione dell'immobile.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore degli immobili in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di

abitazioni e fabbricati in genere. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero abitabili ed in ristrutturazione. Una particolare considerazione, per la valutazione del valore degli immobili, è stata fatta per le caratteristiche architettoniche del palazzo e per le particolari finiture di certi ambienti. Inoltre per il terreno è stato preso atto dell'attuale destinazione urbanistica, dell'utilizzazione e alla molteplice funzione che riveste data la vicinanza alla casa ovvero di orto-frutteto-giardino.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II° trimestre 2017 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anno 2016 II semestre, pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente agli immobili di cui sopra:

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato da tutti i locali destinati a ristorante, dalla particella 27 sub 27 che è una piccola stanza attigua, attualmente utilizzata ad ufficio e non collegata con i locali del ristorante, ma facilmente collegabile attraverso il ripristino di una vecchia apertura e dalla particella 650 che un ex colombaia ora magazzino al servizio del ristorante. Nel dettaglio:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	Titolo possesso	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €	Valore totale €
Marsciano	Fabbrico	55	27	29	ristorante	piena prop.	248	1.100,00	272.800,00	272.800,00
			27	27		piena prop.				
			650	5		piena prop.				
TOTALE									272.800,00	

NOTE: La presente stima è comprensiva delle corti comuni censite al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27 sub15-5-4-23, partt 648 e 649;

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € **272.800,00** viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 20%, da cui € 272.800,00 x 20% = 54.560,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 272.800,00 - 54.560,00 = **218.240,00 €**

Questo lotto non presenta irregolarità urbanistiche e catastali.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dalla particella 27 sub 25 che costituisce un'unità immobiliare unica pur presentando internamente delle notevoli differenze. Infatti la parte posta sopra al ristorante è costituita da un unico vano di circa 55 mq, è priva di tutte le finiture interne (massetti, impiantistica, intonaci, ecc e probabilmente il solaio del tetto necessita di qualche verifica strutturale. Anche sulla rimanente parte, situata invece sul corpo di fabbrica principale sono in corso lavori di ristrutturazione interna in diverse stanze. Il lotto si completa con la particella 27 sub 6 rappresentata da un vano cantina al piano terra raggiungibile dalla corte comune ed anch'esso privo delle finiture interne.

Di fatto l'intero appartamento è da ristrutturare. Nel dettaglio:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	Titolo possesso	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €	Valore relativo alla nuda proprietà €
Marsciano	Fabbrico	55	27	25	abitazione	piena prop.	175	700,00	122.500,00	122.500,00
		55	27	6	cantina	nuda prop.	36	350,00	12.600,00	10.080,00
TOTALE									132.580,00	

NOTE: 1) La presente stima è comprensiva delle corti comuni censite al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27 sub15-5-4-23, partt 648 e 649; 2) il calcolo del valore della nuda proprietà è stato tenendo conto dei coefficienti pubblicati periodicamente dal Ministero delle Finanze sulla base dell'età l'usufruttuaria che è nata il 14/9/1932. Ne deriva che il valore della nuda proprietà è pari all'80% del valore della piena proprietà.

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 132.580,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 20%, da cui € 132.580,00 x 20% = 26.516,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 132.580,00 - 26.516,00 = **106.064,00 €**

Questo lotto non presenta irregolarità catastali, tuttavia i lavori di ristrutturazione interna dovranno essere conclusi e, conseguentemente dovrà essere ultimata la pratica edilizia.

LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dalla particella 27 sub 22 e sub 13 (piano primo) per formare un'unica unità immobiliare. I locali del sub 22 sono eleganti e finemente rifiniti, le porte sono antiche ed in legno massello, la pavimentazione è diversa fra le varie stanze tuttavia questo è un elemento che non disturba, ma anzi, ne aumenta l'autenticità. Il salone è caratterizzato da un bel camino e da un soffitto interamente affrescato. L'appartamento si completa con la part. 27 sub 13 (piano primo) dove è stata ricavata una cucina con il soffitto con travi di legno a vista, molto caratteristico, ma certamente di valore inferiore ai locali sopra descritti. Tutti gli ambienti sono luminosi e ben esposti.

Il lotto si completa con la particella 27 sub 13 (piano terra) rappresentata da un vano cantina al piano terra raggiungibile dalla corte comune e anche da una scala interna all'appartamento suddetto. Il locale è privo delle finiture interne.

Si precisa infine tutti i terreni oggetto del pignoramento, essendo confinanti con il fabbricato e, dunque, anche con quota in questione, si è ritenuto annetterli a questo lotto che rappresenta certamente la parte più interessante di tutto il resto del fabbricato. Nel dettaglio:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	Titolo possesso	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €	Valore relativo alla nuda proprietà €			
Marsciano	Fabbricati	55	27	22	abitazione	nuda prop.	140	1.500,00	210.000,00	168.000,00			
			27	13 P.I	abitazione	piena prop.	22	950,00	20.900,00	20.900,00			
			27	13 P.T	cantina	piena prop.	36	350,00	12.600,00	12.600,00			
	Terreni	55	28	seminativ		piena prop.	1030						
				250	vigneto		piena prop.	646					
					seminativ		piena prop.	863					
			251	oliveto		piena prop.	631						
				seminativ		piena prop.	1529						
			252	oliveto		piena prop.	611						
				seminativ		piena prop.	100						
			253	vigneto		piena prop.	1028						
				oliveto		piena prop.	1030						
			Totale mq							7468	6,00	44.808,00	44.808,00
			TOTALE Lotto 3									246.308,00	

NOTE: 1) La presente stima è comprensiva delle corti comuni censite al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27 sub15-5-4-23, partt 648 e 649; **2)** il calcolo del valore della nuda proprietà è stato fatto tenendo conto dei coefficienti pubblicati periodicamente dal Ministero delle Finanze sulla base dell'età l'usufruttuaria che è nata il 14/9/1932. Ne deriva che il valore della nuda proprietà è pari all'80% del valore della piena proprietà.

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 246.308,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 20%, da cui € 246.308,00 x 20% = 49.261,60 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 246.308,00 - 49.261,60 = **197.046,40 €**

Questo lotto presenta irregolarità catastali in quanto l'attuale suddivisione interna è diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali, ciò non tuttavia impedito l'esatta individuazione dei confini di entrambi le particelle che di fatto, oggi formano la medesima unità abitativa essendo fra loro comunicanti. I costi necessari per la variazione catastali, comprensivi di oneri e spese tecniche si stimano di circa € 1.000,000

Da un punto di vista urbanistico i lavori di ristrutturazione interna sono stati effettuati con regolari permessi. Rimane comunque da ottenere il certificato di agibilità il cui costo, comprensivo di dichiarazioni di conformità degli impianti, delle spese tecniche e delle sanzioni previste per la ritardata presentazione, sono di circa € 3.000,00.

LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dalla particella 27 sub 20, sub 21, sub 13 (piano secondo) e una cantina al piano terra (sub 7). Si è ritenuto opportuno riunire sotto lo stesso lotto tutte le particelle del secondo piano dell'edificio per non creare problemi catastali relativi agli accessi.

Nello specifico si precisa che il sub 22 e 21 costituiscono un appartamento che si trova in condizioni di manutenzioni piuttosto precarie. Per quanto è dato vedere l'impiantistica non è norma e pur essendo parzialmente ammobiliato al momento di entrambi i sopralluoghi non risultava abitato. Sullo stesso piano ed in adiacenza alle particelle appena descritte è presente la particella 27 sub 13 (secondo piano) costituita da due ampi locali nei quali è stato ricavato un appartamento costituito da una giorno, una camera ed un bagno. In realtà questi locali sono catastalmente soffitta/magazzino ed in comune, per quanto è stato possibile accertare non è stata fatta alcun cambio di destinazione d'uso. Di ciò si terra conto nella fase di attribuzione di valore di stima.

Il lotto si completa con la particella 27 sub 7 rappresentata da un vano cantina al piano terra raggiungibile dalla corte comune. Il locale è privo delle finiture interne. Nel dettaglio:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	Titolo possesso	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €	Valore relativo alla nuda proprietà €
Marsciano	Fabbrico	55	27	20	abitazione	piena prop.	160	750,00	120.000,00	120.000,00
			27	21	locale ad uso abitazione	nuda prop.	25	750,00	18.750,00	15.000,00
			27	13 P.II	abitazione (ex soffitta)	piena prop.	60	650,00	39.000,00	39.000,00
			27	7	cantina	piena prop.	30	350,00	10.500,00	10.880,00
TOTALE									184.880,00	

NOTE: 1) La presente stima è comprensiva delle corti comuni censite al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano al foglio 55 part. 27 sub 15-5-4-23, partt 648 e 649; 2) il calcolo del valore della nuda proprietà è stato tenendo conto dei coefficienti pubblicati periodicamente dal Ministero delle Finanze sulla base dell'età l'usufruttuaria che è nata il 14/9/1932. Ne deriva che il valore della nuda proprietà è pari all'80% del valore della piena proprietà.

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 184.880,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 20%, da cui € 184.880,00 x 20% = 36.976,00 Pertanto						
il valore a base d'asta sarà:	184.880,00	-	36.976,00	=	147.904,00	€

Questo lotto presenta irregolarità catastali in quanto l'attuale suddivisione interna è diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali, ciò non tuttavia impedito l'esatta individuazione dei confini di tutte e tre le particelle. I costi necessari per la variazione catastali, comprensivi di oneri e spese tecniche si stimano di circa € 1.200,000

Ricordato inoltre che sono stati eseguiti dei lavori interni che hanno determinato un cambio di destinazione d'uso da soffitta/magazzini ad abitazione va predisposta presso il comune la richiesta in sanatoria, i cui costi fra le spese tecniche, sanzioni e diritti comunali si stimano di circa € 5.000,00.

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota

l'immobile non è pignorato pro quota e pertanto non occorre effettuare divisioni per la formazione delle singole quote;

19. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

Alcuni degli immobili sono pignorati per la piena, altri per nuda proprietà e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti;

20. caso di immobili abusivi e non sanabili: non sussiste tale fattispecie, in ogni caso le irregolarità urbanistiche, tutte sanabili, sono state indicate per ciascun lotto.

Spoletto 7/10/2017

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.