TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 8/2022
Promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:
Dott. Lisa DE IACO
Agronomo
Tel 392/8933319
06049 Spoleto (PG)
E mail: lisadeiaco@yahoo.it
PEC: l.de_iaco@conafpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 8/2022, promossa da reditore procedente), contro (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Marsciano (PG), via C. Pisacane, e sono censiti al Catasto come segue:

N.C.E.U del Comune di Marsciano:

- Fg 142- part 182 sub 6- cat A3-cl.3 – Vani 3- Rendita € 178,18
- Fg 142- part 182 sub 7- cat A3-cl.3 – Vani 2,5- Rendita € 148,48
- Fg 142- part 182 sub 8- cat C3-cl.4 – mq 104- Rendita € 283,07 e part 221 sub 2
- Fg 142- part 198 sub 9 cat C6-cl.2 – mq 18- Rendita € 23,24
- Fg 142- part 198 sub 13 cat A3-cl.3 – vani 6,5- Rendita € 386,05
- Fg 142- part 198 sub 15 cat C2-cl.1– mq 92- Rendita € 223,32
- Fg 142- part 198 sub 16 cat C2-cl.1– mq 21- Rendita € 50,97
- Fg 142- part 198 sub 17 cat C6-cl.1– mq 35- Rendita € 37,96
- Fg 142- part 221 sub 3 cat A2-cl.3– vani 4- Rendita € 268,56
- Fg 142- part 221 sub 5 cat C2-cl.1– mq 50- Rendita € 121,37
- Fg 142- part 909 sub 3 cat C2-cl.1– mq 27- Rendita € 65,54

N.C.T del Comune di Marsciano

- Fg 141 – part 134- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 22,50, R.D.€ 12,78, R.A.€ 10,46
- Fg 141 – part 515- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 15,20, R.D.€ 8,64, R.A.€ 7,07

Il tutto viene pignorato per i diritti di proprietà pari a 1/2.

In ottemperanza della nomina ricevuta il 15 luglio 2022, ed in base alle normative in merito all'emergenza covid-19, la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., ed a mezzo PEC al legale del creditore procedente, la data per il sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 18/10/2022 alle ore 16,30.

Nel contempo la sottoscritta C.T.U. eseguiva tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agenzia dele Entrate (Servizi Catastali) di Spoleto, ed al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi, degli immobili oggetto di esecuzione, inoltrava anche formale richiesta

all'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano.

FATTI SUCCESSIVI:

Il giorno 30/09/2022 la sottoscritta convocava la parte debitrice, tramite racc. A/R, per il sopralluogo fissato in data 18/10/2022 ore 16,30; la sottoscritta, a causa del mancato ritiro della raccomandata, fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 15/11/2022, alle ore 11,30, ed in tale data la sottoscritta effettuava l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, siti in Marsciano in via C Pisacane, però poteva solo constatare, l'assenza all'appuntamento della parte debitrice. La sottoscritta quindi riusciva a contattare telefonicamente la debitrice, la quale motivava la mancata presenza all'incontro, per il timore delle reazioni dei propri familiari a causa di vecchi e pesanti diverbi. Dai susseguenti colloqui con l'avvocato della debitrice, alla sottoscritta veniva vivamente consigliato di recarsi al sopralluogo accompagnata dalla forza pubblica; quindi dopo aver contattato la Stazione dei Carabinieri di Marsciano, la sottoscritta concordava con il suo Comandante, di procedere all'accesso presso gli immobili, per il giorno per il giorno 25/11/2022, alle ore ..... In quella sede la scrivente, accompagnata dai Militari dell'Arma, indicati nel verbale di sopralluogo, che si allega, procedeva a visionare gli immobili indicati nell' atto di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Si è provveduto a richiedere la documentazione aggiornata mancante presso gli uffici competenti, richiedendo al Suape di Marsciano la documentazione urbanistica utile al fine della relazione di stima.

La sottoscritta, inoltre, ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria in riferimento a:

- nota di trascrizione reg part 14799 del 16/09/2014 riguardante l'atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario;
- trascrizione dell'atto di denuncia di successione reg part 18654 del 10/11/2016, in seguito a testamento pubblico pubblicato con verbale notaio Caiazza del 10/07/2014 registrato a Perugia il 16/07/2014 al n. 14073 serie 1.

3.ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla certificazione notarile presente agli atti si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni riguardanti il compendio immobiliare di cui è causa.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia in data 25 luglio 2012 al n. 16564 di RG e al n 2182 Reg Part., per la somma di € 52.300,65, in forza di decreto ingiuntivo concesso in data 8 giugno 2021 dal Tribunale di Firenza, CF 94004630482, co avante esclusivamente sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Marsciano al Fg 141, part 182 sub 6 ed i terreni distinti al NCT dello stesso Comune al Fg 141 part 134,515.
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia in data 12 maggio 2021 al n. 12508 di Rg e al n. 1570 di Reg Part per la somma di € 15.000,00 in forza di decreto ingiuntivo concesso in data 19 aprile 2021 dal Tribunale di Spoleto

nel procedimento n 232/2021 a favore del sig. ,ravante su tutti gli immobili di cui è causa per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di titolarità della stessa.

- **pignoramento** trascritto a Perugia , Ufficio Provinciale Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 gennaio 2022 al n 1680 di formalità a favore del sig. a gravante su tutti gli immobili di cui è causa per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di titolarità della stessa.

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Non risultano spese condominiali insolute, in quanto non esiste condominio.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

in merito si precisa quanto segue:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia in data 25 luglio 2012 al n. 16564 di RG e al n 2182 Reg Part., per la somma di € 52.300,65, in forza di decreto ingiuntivo concesso in data 8 giugno 2021 dal Tribunale si Firenza, CF 94004630482, contr , gravante esclusivamente sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Marsciano al Fg 141, part 182 sub 6 ed i terreni distinti al NCT dello stesso Comune al Fg 141 part 134,515.
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia in data 12 maggio 2021 al n. 12508 di Rg e al n. 1570 di Reg Part per la somma di € 15.000,00 in forza di decreto ingiuntivo concesso in data 19 aprile 2021 dal Tribunale di Spoleto nel procedimento n 232/2021 a favore del sig gravante su tutti gli immobili di cui è causa, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di titolarità della stessa.
- **pignoramento** trascritto a Perugia , Ufficio Provinciale Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 gennaio 2022 al n 1680 di formalità a favore del sig , gravante su tutti gli immobili di cui è causa per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di titolarità della stessa.

Al momento dell'acquisto tali formalità saranno cancellate. I costi necessari per tali cancellazioni vengono quantificati pari a € 294,00 per il pignoramento; i costi per la cancellazione, di ciascuna ipoteca giudiziale, saranno pari a € 94 per gli oneri di cancelleria e per le tasse a cui si deve aggiungere lo 0,5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale.

- **AFFITTO** del 16/09/2022 riferito agli immobili al Fg 142- part 182 e successiva comunicazione di cessione del fabbricato in comodato gratuito in forma verbale del 23/10/2022, controfirmato dalla polizia locale di Marsciano. La sottoscritta ha provveduto a fare richiesta all'Agenzia delle Entrate per un ulteriore accertamento sulla registrazione del contratto di affitto sopra indicato. L'accertamento è stato fatto in base la documentazione fornita dalla sottoscritta, e in particolare essendo stata nominata per l'esecuzione ai danni di l' Agenzia delle Entrate ha potuto fare la verifica su tale nominativo; da quanto risulta sull'immobile (fg 142 part 182) esiste una registrazione di un altro contratto di affitto con scadenza 31/12/2022 (IN ALLEGATO).

In riferimento al contratto che è stato fornito, la sottoscritta non ha potuto verificarne la registrazione in quanto , ad oggi, non è stata autorizzata a richiederla; questo perchè tale contratto risulta essere stato stipulato solamente da ertanto l'accesso a tale documento potrà avvenire solamente con

autorizzazione del G.E.

7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa, si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Marsciano, in via C. Pisacane; essi sono raggiungibili uscendo dalla SS 3BIS e procedendo in direzione Marsciano sulla SP 375 fino a via Pisacane. Il primo immobile oggetto di pignoramento (immobile n° 1: part 182-221), si trova all'incrocio con la SP 375, e nelle sue vicinanze sono presenti negozi , bar, ristoranti, oltre al campo sportivo, parchi, aziende varie, e zona industriale.

Il secondo immobile (immobile n° 2: part 198), e relative pertinenze si trova sempre in via Pisacane in direzione della SS 317. Nelle sue immediate vicinanze e lungo la strada, sono presenti le 2 particelle di terreno pignorate



DESCRIZIONE:

N.C.E.U del Comune di Marsciano:

Fg 142- part 182 sub 6- cat A3-cl.3 – Vani 3- Rendita € 178,18

Fg 142- part 182 sub 7- cat A3-cl.3 – Vani 2,5- Rendita € 148,48

Fg 142- part 182 sub 8- cat C3-cl.4 – mq 104- Rendita € 283,07 e part 221 sub 2

Fg 142- part 221 sub 3 cat A2-cl.3– vani 4- Rendita € 268,56

Fg 142- part 221 sub 5 cat C2-cl.1– mq 50- Rendita € 121,37

Fg 142- part 909 sub 3 cat C2-cl.1– mq 27- Rendita € 65,54

Fg 142- part 198 sub 9 cat C6-cl.2 – mq 18- Rendita € 23,24

Fg 142- part 198 sub 13 cat A3-cl.3 – vani 6,5- Rendita € 386,05

Fg 142- part 198 sub 15 cat C2-cl.1– mq 92- Rendita € 223,32

Fg 142- part 198 sub 16 cat C2-cl.1– mq 21- Rendita € 50,97

Fg 142- part 198 sub 17 cat C6-cl.1– mq 35- Rendita € 37,96

N.C.T del Comune di Marsciano

Fg 141 – part 134- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 22,50, R.D.€ 12,78, R.A.€ 10,46

Fg 141 – part 515- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 15,20, R.D.€ 8,64, R.A.€ 7,07

L'immobile censito al Fg 142 p 182- 221 risulta occupato dall'attuale affittuario (affitto 01/10/2022- 01/2026 rinnovabile salvo disdetta (in ALLEGATO).

Si allega anche comunicazione di cessione fabbricato datata 25/10/2022, controfirmata dalla polizia locale.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione ed abitabile, l'ultimo piano in parte è mansardato.

Si tratta di fabbricato che risale ai primi anni '60 come indicato dal nulla-osta ai lavori del 07/02/1963 (in allegato) e le caratteristiche tecniche e i materiali utilizzati risultano quelli tipici dell'epoca.

L'accesso all'immobile avviene, tramite un portone in legno, posto al P.T. dove si trovano anche gli ingressi ai locali utilizzati attualmente come magazzino, a cui si accede però anche dall'esterno da porte dotate di serrande; tramite una scala interna, dotata di corrimano in ferro, si accede al P.1 dove si trovano n° 2 appartamenti che sono praticamente speculari. Il fabbricato è stato realizzato con blocchi di tufo, ed ha ha infissi interni ed esterni in legno; le porte interne sono in legno laccato, le finestre sono dotate di serrande scorrevoli; i pavimenti di tutte le stanze sono di graniglia, mentre ritroviamo piastrelle nei bagni; l'immobile è dotato di n° 2 terrazzi, che presentano ringhiere in ferro, posti uno su strada e l'altro dal lato opposto, sulla corte; il tetto è in tavelloni di laterizio, la gronda in zampini in cls e il manto di copertura in tegole; gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono tutti funzionanti.

I muri portanti sono in tufo ed esternamente non sono intonacati. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il P.2 è in parte mansardato e da ristrutturare e presenta infissi in legno.

Nella corte, posta nella parte posteriore del fabbricato, sono presenti n° 2 pertinenze, di cui quella più grande è costituita da una pavimentazione in cemento, al pari delle colonne che sostengono i dei pannelli in lamiera; la pertinenza più piccola, non ha la pavimentazione e risulta essere fatiscente.

L'immobile censito al **Fg 142 p. 198,** per le caratteristiche costruttive riscontrate può essere fatto risalire a fine anni '70; nel pignoramento è inserito l'appartamento a P.T. (occupato dal padre della debitrice); il P.3 è costituito da una soffitta, oltre alla quota millesimale delle pertinenze, da ripartire con gli altri appartamenti dell'immobile. All'appartamento posto al P.T. si accede dall'ingresso e vano scala, comune agli appartamenti posti al P.1 e P.2; l'appartamento posto al P.T. è costituito da un ingresso, e sul lato destro si rinviene la cucina con tinello e n° 1 camera da letto; in fondo al corridoio è presente il bagno, mentre sul lato sinistro si hanno n° 2 camere da letto e il soggiorno. Sul lato strada sono presenti n° 2 terrazzi di diverse dimensioni e sul lato interno dell'immobile, sovrastante la corte c'è un'altro terrazzo che occupa tutta questa facciata del fabbricato.
Al piano 1S. si hanno n° 3 cantine, una per ciascun appartamento, ma la presente relazione di stima, riguarda soltanto una di esse che viene pignorata insieme all'appartamento corrispondente.
Di fronte al fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di pignoramento, ritroviamo il secondo immobile, posto su un unico piano, che comprende n° 3 garage e n° 1 magazzino, che è stato soggetto a sanatoria (in allegato documentazione tecnica a riguardo);
anche in questo caso la superficie da considerare è pari ad 1/3 e di questa è stato poi considerato il valore pari ad 1/2 della piena proprietà.
I terreni seppur indicati catastalmente come seminativi arborati, al momento del sopralluogo, non risultano coltivati.
Si ribadisce che il tutto viene pignorato per i diritti pari a 1/2 .

8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

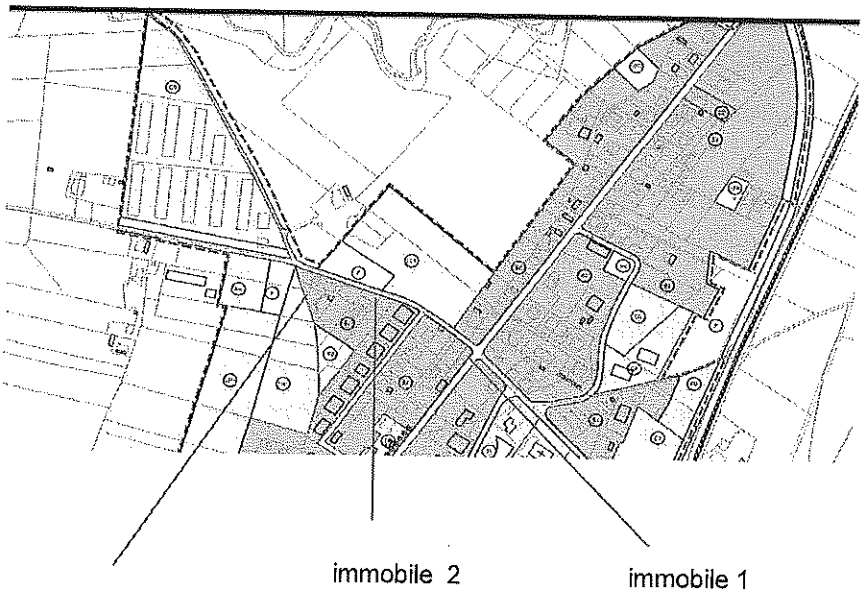
A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

E' stato preso in considerazione il PRG del Comune di Marsciano, Parte Operativa , variante ai sensi dell'art 31 della L.R 1/2015, Tav 1C Capoluogo nord –Schiavo; variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilità a V.A.S. sulle osservazioni accolte - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 16.07.2019 ;



PRG Comune di Marsciano: Tav 1C – Capoluogo nord- Schiavo

11 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Marsciano in data 30/09/2022, la sottoscritta, dopo essere stata contatta per l'appuntamento, si recava presso l'Ufficio Urbanistico del suddetto Comune, dove verificava la conformità urbanistica dell'immobile, ed i seguenti documenti:

- Nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili del 07/02/1963;
- Nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili n° 541 del 30/08/1968 riguardanti la costruzione della sopra-elevazione dell'abitazione;
- Nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili n° 155 del 04/02/1970, relativo alla costruzione del garage;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1667/98 del 03/08/1998, relativa alla sanatoria n° 1667/86 per la costruzione e ampliamento dell'abitazione e annessi, realizzati in difformità e in assenza di concessione edilizia, distinti al Fg. 142 pp. 335/336/337/338/339/198.
- Dichiarazione del geometra in riferimento al condono n° 1667/86 per la realizzazione di edificio conformemente agli elaborati grafici e al progetto depositato presso la Provincia di Perugia art. 35 Legge 47/85 (conformità sismica);
- Tavole di progetto 2-3 riguardo la sanatoria di abusi edilizi;
- relazione smaltimento acque reflue.

12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, si riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione è in proprietà al seguente soggetto, come segue:

PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO alla data della certificazione notarile, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno ai sigg.ri ata a

per essere ai medesimi pervenuto in forza della successione in morte del

successione aperta in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Alfredo Caiazza di Perugia, passato al repertorio dell'atto tra vivi con verbale ricevuta dal medesimo Notaio in data 10 luglio 2014 registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Perugia in data 16 luglio 2014 al n 14073 (dichiarazione di successione registrata presso l'ufficio del registro di Perugia in data 18/06/2015 al n 1656 vol 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/11/2016 al n 18654 di formalità) , per la cui eredità risulta trascritta in data 16/09/2014 al n° 14799 di formalità l'accettazione con beneficio di inventario a favore degli eredi

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

La sig.ra non risulta coniugata

14 UTILIZZO ATTUALE

- Immobile 1: in affitto
- pertinenze immobile p 182: utilizzati come locali di magazzino
- Immobile 2: abitato dal padre della debitrice + soffitta
- pertinenze immobile p 198: in utilizzo
- terreni: non coltivati

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tipologia impianto IMMOBILE 1	A norma/non a Norma
Elettrico	Da rinnovare
Idrico-sanitario	Da rinnovare
Termico	Da rinnovare
Telefonico	Da rinnovare
Fognario	Da rinnovare

Tipologia impianto IMMOBILE 2	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma
Termico	A norma
Telefonico	A norma
Fognario	A norma

16 FORMAZIONE DEI LOTTI

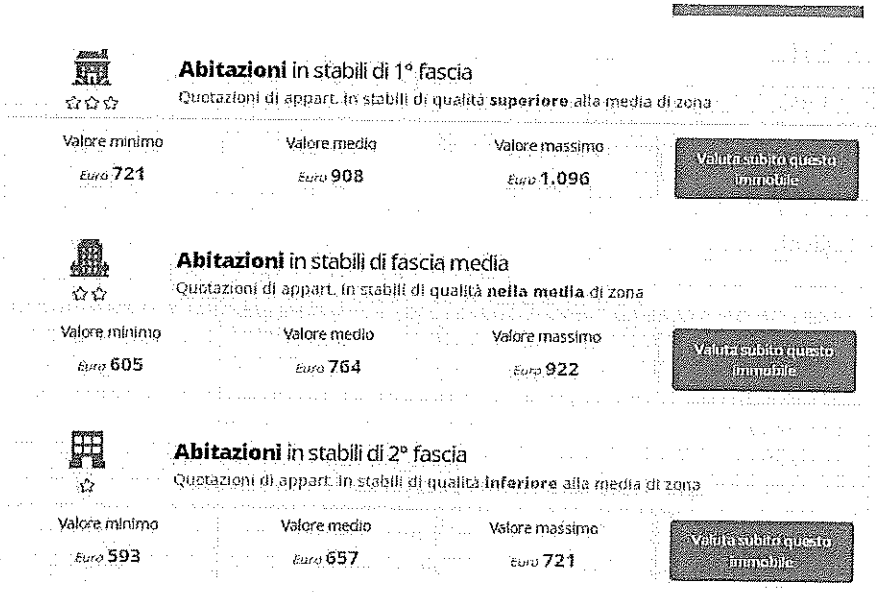
Poichè i beni oggetto di stima sono costituiti da n° 2 fabbricati con corte adiacente ad uso esclusivo, e da terreni raggiungibili autonomamente dalla viabilità presente, e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stimati, è tecnicamente possibile e commercialmente auspicabile la formazione di **n° 3 LOTTI.**

17 VALUTAZIONE DEI LOTTI

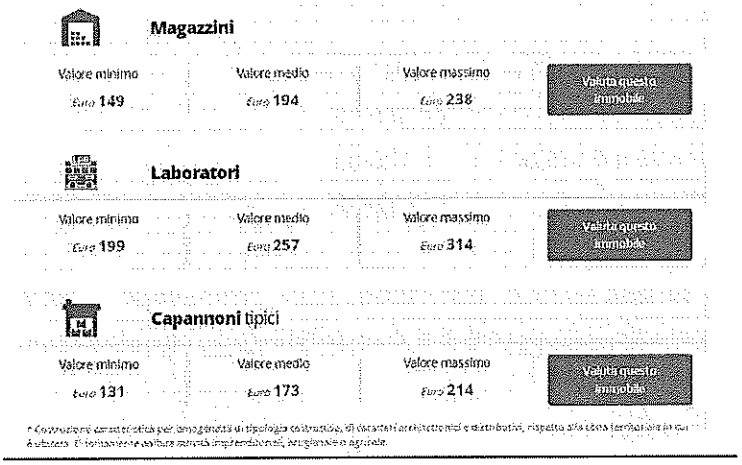
La sottoscritta ritiene appropriato adottare come criterio di valutazione, quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, al fine di determinare così il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto il valore degli immobili verrà determinato moltiplicando la superficie dei medesimi per il valore di stima espresso in €/mq; da tale valore andrà poi detratta una percentuale forfettaria che terrà conto di vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare considerando i valori del III trimestre 2022 per la zona di riferimento , vengono adottati in media i seguenti valori:



Considerate le caratteristiche dell'immobile, e la presenza della corte esterna, si ritiene equo utilizzare i valori riferiti ad abitazioni di 2° fascia ed applicare pertanto un valore medio di € 590,00/mq.
Per le pertinenze viene stabilito un valore medio di € 175,00/mq.



I beni vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, il valore della corte viene considerato con quello dell'abitazione.
Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si riportano le superfici soggette a valutazione calcolate graficamente e in base ai dati catastali.

LOTTO N° 1 – IMMOBILI SOGGETTI A VALUTAZIONE

N.C.E.U del Comune di Marsciano:

- Fg 142- part. 182 sub 6 – cat. A3-cl.3 – Vani 3- Rendita € 178,18
- Fg 142- part. 182 sub 7 – cat. A3-cl.3 – Vani 2,5- Rendita € 148,48
- Fg 142- part. 182 sub 8 – cat. C3-cl.4 – mq 104- Rendita € 283,07 e part 221 sub 2
- Fg 142- part. 221 sub 3 – cat. A2-cl.3– vani 4- Rendita € 268,56
- Fg 142- part. 221 sub 5 – cat. C2-cl.1– mq 50- Rendita € 121,37
- Fg 142- part. 909 sub 3 – cat. C2-cl.1– mq 27- Rendita € 65,54.

DESTINAZIONE	Totale superficie
- Appartamenti + pt	mq. 170,00
- Pertinenze	mq. 115,00

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, dei materiali impiegati, dell'ubicazione ed accessibilità, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- abitazione € 590,00 al mq.
- pertinenze € 175,00 al mq.

Da cui segue in primo luogo la valutazione dell'intero valore dei 3 lotti, nel quesito successivo verrà individuato il valore per la quota parte pari a ½ di proprietà della debitrice.

VALUTAZIONE IMMOBILI :

LOTTO n° 1 - VALORE TOTALE DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 1/1

_ Valore abitazione: mq. 170,00 x € 590,00 = € 100.300,00

_ Valore pertinenze : mq. 115,00 x € 175,00 = € 20.125,00

- **VALORE TOTALE € 120.425,00**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti e stato dell'immobile, da cui segue:

€ 120.425,00 - € 24.085,00 (20%) = € 96.340,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n° 1 sarà pari a € 96.340,00

(euro novantaseimilatrecentoquaranta,00).

Valore che si arrotonda ad **€ 96.000,00** (euro novantaseimila,00).

LOTTO N° 2 – IMMOBILI SOGGETTI A VALUTAZIONE

- Fg 142- part 198 sub 9 cat C6-cl.2 – mq 18- Rendita € 23,24
- Fg 142- part 198 sub 13 cat A3-cl.3 – vani 6,5- Rendita € 386,05
- Fg 142- part 198 sub 15 cat C2-cl.1– mq 92- Rendita € 223,32
- Fg 142- part 198 sub 16 cat C2-cl.1– mq 21- Rendita € 50,97
- Fg 142- part 198 sub 17 cat C6-cl.1– mq 35- Rendita € 37,96

DESTINAZIONE	Totale superficie
- Appartamento PT	128,4 mq
- cantina	12,9 mq
- soffitta	128,4 mq
- garage/magazzino	46,61 mq

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, dei materiali impiegati, dell'ubicazione ed accessibilità, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- abitazione PT € 600,00 al mq.
- soffitta € 300,00 al mq.
- cantina € 250,00 al mq.
- garage/magazzino € 195,00 al mq.

VALUTAZIONE IMMOBILI :

LOTTO n° 2 - VALORE TOTALE DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 1/1

- Valore abitazione PT: mq. 128,4 x € 600,00 = € 77.040,00
- Valore cantina: mq. 12,9 x € 250,00 = € 3.225,00
- Valore soffitta mq 128,40 x € 300,00 = € 38.520,00
- Garage/magazzino mq 46,61 x € 195,00 = € 9.088,90

VALORE TOTALE € 127.874,00

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti, stato dell'immobile, da cui segue:

€ 127.874,00 - € 25.574,8 (20%) = € 102.299,2

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n° 2 sarà pari a € 102.299,20

(euro centoduemiladuecentonovantanove,20).

Valore che si arrotonda ad **€ 102.000,00**.(euro centoduemila,00).

LOTTO N° 3 – IMMOBILI SOGGETTI A VALUTAZIONE_

N.C.T del Comune di Marsciano

- Fg 141 – part 134- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 22,50, R.D.€ 12,78, R.A.€ 10,46
- Fg 141 – part 515- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 15,20, R.D.€ 8,64, R.A.€ 7,07

LOTTO n° 3 - VALORE TOTALE DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 1/1

foglio	part	Superf catastale	Qualità catastale	Qualità reale	€/ha	Valore totale
141	134	0,2250	Seminativo arborato	Prato naturale	€ 20.000,00	€ 4.500,00
141	515	0,1520	Seminativo arborato	Prato naturale	€ 20.000,00	€ 3.040,00
Valore totale terreni						**€ 7.540,00**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti, da cui segue:

€ 7.540,00 - € 754,00 (10%) = € 6.786,00

VALORE TOTALE LOTTO N° 3: € 6.786,00 (euro semilasettecentoottantasei,00)

Valore che si arrotonda ad **€ 6.500,00 (euro semilacinquecento,00)**

18 PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

Come viene indicato nell'atto di esecuzione immobiliare, vengono sottoposti a pignoramento i diritti di piena proprietà pari a ½, spettanti al debitore; si riporta di seguito il valore della stima dell'intero compendio per il quale sono stati formati n° 3 lotti che però non è possibile dividere ulteriormente in quota parte.

VALORE TOTALE LOTTO N° 1: € 96.000,00

VALORE TOTALE LOTTO N° 2: € 102.000,00

VALORE TOTALE LOTTO N° 3: € 6.500,00

Considerando che il pignoramento colpisce i diritti di proprietà pari a 1/2 del valore totale, avremo:

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 96.000,00

Valore dei diritti pari a 1/2: € 48.000,00

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 102.000,00

Valore dei diritti pari a 1/2: € 51.000,00

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 6500,00

Valore dei diritti pari a 1/2: € 3.250,00

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Vengono sottoposti a pignoramento i diritti di piena proprietà pari a 1/2 come indicato nel paragrafo precedente.

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.

Spoleto 15/02/2023

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA LOTTO N° 1

Proprietà per la quota di 1/2:

Gli immobili sono situati nel Comune di Marsciano, in via C. Pisacane raggiungibile uscendo dalla SS 3BIS direzione Marsciano si prosegue sulla SP 375 fino a via Pisacane.

LOTTO UNO

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione ed abitabile, l'ultimo piano in parte è mansardato.
Si tratta di fabbricato che risale ai primi anni '60 come indicato dal nulla-osta ai lavori del 07/02/1963 (in allegato) e le caratteristiche tecniche e i materiali utilizzati risultano quelli tipici dell'epoca.
L'accesso all'immobile avviene, tramite un portone in legno, posto al P.T. dove si trovano anche gli ingressi ai locali utilizzati attualmente come magazzino, a cui si accede però anche dall'esterno da porte dotate di serrande; tramite una scala interna, dotata di corrimano in ferro, si accede al P.1 dove si trovano n° 2 appartamenti che sono praticamente speculari. Il fabbricato è stato realizzato con blocchi di tufo, ed ha ha infissi interni ed esterni in legno; le porte interne sono in legno laccato, le finestre sono dotate di serrande scorrevoli; i pavimenti di tutte le stanze sono di graniglia, mentre ritroviamo piastrelle nei bagni; l'immobile è dotato di n° 2 terrazzi, che presentano ringhiere in ferro, posti uno su strada e l'altro dal lato opposto, sulla corte; I muri portanti sono in tufo ed esternamente non sono intonacati. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il P.2 è in parte mansardato e da ristrutturare e presenta infissi in legno. Il P.2 è in parte mansardato e da ristrutturare e presenta infissi in legno.
Nella corte, posta nella parte posteriore del fabbricato, sono presenti n° 2 pertinenze, di cui quella più grande è costituita da una pavimentazione in cemento, al pari delle colonne che sostengono i dei pannelli in lamiera; la pertinenza più piccola, non ha la pavimentazione e risulta essere fatiscente.

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO UNO

N.C.E.U del Comune di Marsciano:

Fg 142- part 182 sub 6- cat A3-cl.3 – Vani 3- Rendita € 178,18
Fg 142- part 182 sub 7- cat A3-cl.3 – Vani 2,5- Rendita € 148,48
Fg 142- part 182 sub 8- cat C3-cl.4 – mq 104- Rendita € 283,07 e part 221 sub 2
Fg 142- part 221 sub 3 cat A2-cl.3– vani 4- Rendita € 268,56
Fg 142- part 221 sub 5 cat C2-cl.1– mq 50- Rendita € 121,37
Fg 142- part 909 sub 3 cat C2-cl.1– mq 27- Rendita € 65,54.

LOTTO N° 1: Valore dei diritti pari a 1/2: € 48.000,00 (euro quarantaottomila,00)

LOTTO DUE

L'immobile censito al **Fg 142 p. 198,** per le caratteristiche costruttive riscontrate può essere fatto risalire a fine anni '70; nel pignoramento è inserito l'appartamento a P.T. (occupato dal padre della debitrice); il P.3 è costituito da una soffitta, oltre alla quota millesimale delle pertinenze, da ripartire con gli altri appartamenti dell'immobile. All'appartamento posto al P.T. si accede dall'ingresso e vano scala, comune agli appartamenti posti al P.1 e P.2; l'appartamento posto al P.T. è costituito da un ingresso, e sul lato destro si rinviene la cucina con tinello e n° 1 camera da letto; in fondo al corridoio è presente il bagno, mentre sul lato sinistro si hanno n° 2 camere da letto e il soggiorno. Sul lato strada sono presenti n° 2 terrazzi di diverse dimensioni e sul lato interno dell'immobile, sovrastante la corte c'è un'altro terrazzo che occupa tutta questa facciata del fabbricato.
Al piano 1S. si hanno n° 3 cantine, una per ciascun appartamento, ma la presente relazione di stima, riguarda soltanto una di esse che viene pignorata insieme all'appartamento corrispondente.
Di fronte al fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di pignoramento, ritroviamo il secondo immobile, posto su un unico piano, che comprende n° 3 garage e n° 1 magazzino, che è stato soggetto a sanatoria (in allegato documentazione tecnica a riguardo);
anche in questo caso la superficie da considerare è pari ad 1/3 e di questa è stato poi considerato il valore pari ad 1/2 della piena proprietà.

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO DUE

Fg 142- part 198 sub 9 cat C6-cl.2 – mq 18- Rendita € 23,24
Fg 142- part 198 sub 13 cat A3-cl.3 – vani 6,5- Rendita € 386,05
Fg 142- part 198 sub 15 cat C2-cl.1– mq 92- Rendita € 223,32
Fg 142- part 198 sub 16 cat C2-cl.1– mq 21- Rendita € 50,97
Fg 142- part 198 sub 17 cat C6-cl.1– mq 35- Rendita € 37,96

LOTTO N° 2: Valore dei diritti pari a 1/2: € 51.000,00(euro cinquantunomila,00)

LOTTO N° 3
I terreni seppur indicati catastalmente come seminativi arborati, al momento del sopralluogo, non risultano coltivati.

N.C.T del Comune di Marsciano
Fg 141 – part 134- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 22,50, R.D.€ 12,78, R.A.€ 10,46
Fg 141 – part 515- seminativo arborato, cl 2, sup. Are 15,20, R.D.€ 8,64, R.A.€ 7,07

foglio	part	Superf catastale	Qualità catastale	Qualità reale	€/ha	Valore totale
141	134	0,2250	Seminativo arborato	Prato naturale	€ 20.000,00	€ 4.500,00
141	515	0,1520	Seminativo arborato	Prato naturale	€ 20.000,00	€ 3.040,00

LOTTO TRE : Valore dei diritti pari a 1/2: €3.250,00 (euro tremiladuecentocinquanta, 00)

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoleto 15/02/2023

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa

