

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni oggetto del pignoramento

Parte ricorrente (Creditore): **APORTI S.r.l. e per essa la mandataria NEPRIX srl**

Creditore intervenuto:

Controparte (esecutato):

Esperto Incaricato

Ing. Silvia Capaldi  
Via Napoli n. 4  
06034 FOLIGNO (PG)  
Tel./Fax: 0742/356398  
mobile: 393.0855266  
e-mail: [silviacapaldi@libero.it](mailto:silviacapaldi@libero.it)  
pec: [silvia.capaldi@ingpec.eu](mailto:silvia.capaldi@ingpec.eu)

INDICE

<b>Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito.....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>Capitolo 2 - Operazioni peritali.....</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>Capitolo 3 - Risposte al quesito</b>	
3.1 Individuazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti.....	Pag. 12
3.2 Lotto Unico.....	Pag. 15
3.2.1. Individuazione, descrizione analitica dei beni e calcolo Scommerciale.....	Pag. 15
3.2.2. Titoli di proprietà.....	Pag. 25
3.2.3. Stato di possesso dei beni.....	Pag. 26
3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni .....	Pag. 27
3.2.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag. 27
3.2.4.2. Verifica regolarità edilizia. Difformità, sanabilità e costi.....	Pag. 28
3.2.4.3. Difformità catastali.....	Pag. 31
3.2.4.4. Servitù.....	Pag. 32
3.2.4.5. Uso.....	Pag. 32
3.2.5. Oneri condominiali.....	Pag. 32
3.2.6. Valore di mercato dei beni e criterio di stima.....	Pag. 32
<b>Capitolo 4 – Conclusioni.....</b>	<b>Pag. 36</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>Pag. 37</b>



## 1. Norme procedurali e quesito.

La sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Napoli n. 4, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 30.01.2023, come da Decreto di nomina dell'Esperto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto Dott. Alberto Cappellini.

Il giorno 23 Marzo 2023 la sottoscritta trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale di Spoleto atto di accettazione dell'incarico (protocollo del 24.03.2024) mediante apposito documento sottoscritto, prestando giuramento promissorio di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo telematico presso il Tribunale di Spoleto – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole.

L'esperto verificava nello specifico la presenza all'interno del fascicolo di:

- atto di precetto del 29.04.2022 notificato in data 21.05.2022;
- contratto di mutuo agrario ipotecario R.P. n. 932 R.G. n. 4388 del 08/02/2008 e contratto di mutuo agrario ipotecario R.P. n. 932 R.G. n. 4388 del 08/02/2008 e relativi atti modificativi;
- iscrizione a ruolo del 21/09/2022;
- atto di pignoramento immobiliare, per atti del Tribunale di Spoleto notificato il 05.09.2022 n. 949, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – in data 09/12/2022 al n. 26010 di formalità consegnato dall'UNEP;
- istanza di vendita dei beni ex art. 567 c.p.c. e deposito della stessa il 18.10.2022;
- certificazione notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. del 12.12.2022 a firma del Notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco, depositato dalla parte creditrice in data 14.12.2022.

La presente Consulenza risponde al quesito di stima contenuto nel Decreto di nomina del 30.01.2023, articolato per punti, elaborato dall'Ill.mo Giudice Dott. Alberto Cappellini e che si provvede a riportare integralmente:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accesso alla pubblica via;

9) 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;

10) 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;

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

12) indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

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

14) 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;

15) 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);

16) *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;*

17) *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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

18) *determini il **valore dell'immobile**, considerandolo stato di conservazione dello stesso come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15% 20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

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

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

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

20) *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;*

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

L' ill.mo Giudice assegnava alla scrivente Esperto un primo termine per il deposito telematico della Perizia e dei relativi allegati che a seguito di istanze di proroga ufficialmente autorizzate dall'Ill.mo Giudice veniva fissato nel giorno 29.07.2024.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, l'Esperto procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

## 2. Operazioni peritali.

Dopo la notifica della comunicazione di conferimento dell'incarico (30.01.2023), l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 23.03.2023) e l'acquisizione e lo studio dei corposi fascicoli telematici, così come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento e di stima, provvedeva il giorno 19/04/2023 all'effettuazione telematica delle visure catastali sintetiche per soggetto (**Allegato n. 1**), delle corrispondenti planimetrie catastali (**Allegati n. 2, 3, 4**) e dell' estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 5**)

Lo stesso giorno 19.04.2023, come da verbale di giuramento del 21.03.2023, iniziavano le operazioni peritali presso i beni oggetto del pignoramento siti in Marsciano, Fraz. Villanova.

Durante il suddetto sopralluogo la scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 6** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

*"Il giorno 19.04.2023 alle ore 09.00, come da verbale di giuramento del C.T.U. del 21.03.2023, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva n. 113-2022 i sig.ri:*

*-Ing. Silvia Capaldi, in qualità di C.T.U./Esperto;*

*-il sig. ██████████, in qualità di esecutato.*

*L'esperto procede a spiegare all'esecutato ruolo e modalità della Procedura e delle operazioni peritali.*

*L'Esperto, in accordo con l'esecutato, stabilisce di fissare una data per il rilievo metrico dei beni pignorati, a seguito dell'avvenuto accesso atti presso il Comune di Marsciano, sulla base di titoli ed estremi che saranno forniti dall'esecutato al C.T.U., b.m. o tramite email, entro e non oltre il 30.04.2023.*

*L'esperto fissa quale data per il prosieguo delle operazioni peritali il giorno 25.05.2023 alle ore 9.00 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.*

*L'esecutato garantisce di consegnare entro il termine fissato b.m. presso lo studio dell'Esperto, sito in Foligno (PG), Via Napoli, 4 gli atti di provenienza e tutto il materiale documentale (titoli abilitativi, condoni, concessioni), relativi ai beni oggetto della Procedura.*

*Il verbale viene chiuso alle ore 10.10.*

*Letto, confermato e sottoscritto."*

Il giorno 21.04.2023 l'Esperto provvedeva a trasmettere via PEC (**Allegato n. 7**) all'Avv. Luca Patalini, per il creditore procedente, copia del verbale del 19.04.2023 già consegnato b.m. all'esecutato sig. ██████████ il giorno del sopralluogo.

Il giorno 12.05.2023 l'esecutato, come da impegno contenuto nel verbale del 19.04.2024, si recava presso lo studio dell'Esperto e consegnava b.m. tutta la documentazione comprensiva di titoli ed elaborati relativi ai beni e atti di compravendita e di donazione in proprio possesso, alcuni dei quali verranno allegati alla presente perizia ai fini della risposta ai quesiti e poi restituiti all'Esecutato, che procedeva in data 12.05.2023 alla consegna degli originali alla scrivente Esperto ai fini di evitare un numero dispendioso di copie della ingente mole di materiale cartaceo relativa alle pratiche e titoli edilizi di tutti i beni oggetto della presente Procedura presso gli Enti, ottimizzando i costi della stessa. Infatti, la scrivente Esperto, durante l'accesso agli Atti formale presso il Comune di Marsciano provvedeva a visionare tutti i titoli edilizi riguardanti i beni, a controllare la conformità degli elaborati consegnati dall'esecutato agli originali depositati in Comune e ad effettuare copia solo ed esclusivamente dei titoli e/o documenti differenti da quelli consegnati dall'esecutato.

Il giorno 21.05.2024 l'Esperto comunicava all'Avv. Patalini tramite PEC del posticipo della data del sopralluogo programmato nel verbale del 19.04.2023 al giorno 19.06.2023 causa la morte del padre dell'esecutato (**Allegato n. 8**).

Il giorno 18.06.2024, causa l'importante mole di documenti e titoli abilitativi forniti dall'esecutato ed il conseguente tempo necessario per analizzarli, l'Esperto posticipava il sopralluogo al giorno 04.07.2024, dandone comunicazione al creditore procedente per il tramite del legale nominato e avvisando telefonicamente l'esecutato (**Allegato n. 9**).

Il giorno 04.07.2023, come da comunicazione dell'Esperto, si effettuava il secondo sopralluogo presso i beni oggetto della procedura. La scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 10** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:



“Il giorno 04.07.2023, come da comunicazione alle parti dell’Esperto 9, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura i sig.ri:

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto della Procedura;
- il sig. ██████████, in qualità di esecutato.

Si procede al rilievo metrico del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio n. 24 part.lla n. 23 sub. 2 (cat. A/2), costituito da due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, sulla base delle planimetrie catastali fatte estrarre dall’Esperto.

Si procede alla documentazione fotografica di tutti i beni oggetto del pignoramento, nello specifico i beni individuati come di seguito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano:

- rimessa attrezzi, svezamento e incubatoio volatili distinti al Fg. n. 24 fg. n. 24 part.lla n. 188 (cat. D/10);
- fabbricati a destinazione pollaio, ripostiglio, rimessa, box distinti al part.lla n. 23 sub 1 fg. n. 24 part.lla n. 23 sub. n. 1 (cat. D/10).

Le prossime visite comporteranno il rilievo metrico dei beni ad oggi visionati e fotografati. La sig.ra Ficola si allontana alle ore 10.30.

Il sig. ██████████ consegna all’Esperto:

- copia del certificato di residenza storico n. 3150 del 21.06.2023 del sig. ██████████ (esecutato) (Allegato n. 10/a);
- certificato di stato di famiglia prot. n. ANPR 1332614080 del 21.06.2023 del sig. ██████████ (esecutato) (Allegato n. 10/b);
- il certificato di morte del sig. ██████████, padre del sig. ██████████, deceduto il giorno 0 ██████████ (Allegato n. 10/c);
- accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita tra ██████████ ██████████ (Allegato n. 10/d);
- assicurazione di avvenuta trascrizione dell’accordo di negoziazione assistita del 31.03.2021 (Allegato n. 10/e);
- nulla osta dell’accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita del 19.03.2021 RG 1/2021 Conv. Neg. (Allegato n. 10/f).

L’Esperto comunicherà il prossimo sopralluogo per il rilievo metrico dei beni non visionati ad oggi.

Il verbale viene chiuso alle ore 11.50.

Letto, confermato e sottoscritto.”



Il giorno 05.07.2023, via PEC, l'Esperto al fine della verifica della liceità edilizia ed urbanistica e dello stato di possesso dei beni, provvedeva ad effettuare richiesta di accesso atti formale al Comune di Marsciano per la richiesta di presa visione ed estrazione di copia semplice delle pratiche edilizie (concessioni, permessi a costruire, varianti, sanatorie ecc...) riguardanti i beni oggetto della procedura (**Allegato n. 11**). Il Comune di Marsciano metteva a disposizione la documentazione richiesta dalla data del 27.07.2023. La stessa veniva visionata in data 29.08.2023, in data 11.09.2023 e in data 15.10.2023 dall'Esperto che, per l'ottimizzazione dei costi della Procedura, provvedeva a richiedere copia solo degli elaborati e dei documenti diversi rispetto a quelli già forniti b.m. dall'esecutato sig. [REDACTED], dopo un'accurata selezione presso gli Uffici comunali (seppur dopo la verifica e visione di tutti i titoli abilitativi e documenti presenti presso il Settore Urbanistica del Comune). L'accesso atti con trasmissione di tutta la documentazione richiesta veniva completamente evaso il giorno 27.11.2023 (**Allegato n. 12**) dopo un parziale invio avvenuto in data 03.10.2023.

Il giorno 09.09.2023 l'esecutato sig. [REDACTED] consegnava b.m. alla scrivente Esperto copia del certificato storico di residenza n. 4511 del 08.09.2023 del sig. [REDACTED] (zio dell'esecutato), residente presso i beni oggetto del pignoramento (**Allegato n. 13**).

Il giorno 15.01.2024 l'Esperto trasmetteva comunicazione alle parti per fissare il successivo sopralluogo per il giorno 24.01.2024 (**Allegato n. 14**).

Il giorno 24.01.2024, come da precedente comunicazione alle parti, si effettuava il terzo sopralluogo presso i beni oggetto della procedura. La scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 15** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

*“Il giorno 24.01.2024 alle ore 09.00, come da comunicazione ufficiale alle parti dell'Esperto, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura i sig.ri:*

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato dalla Procedura con collaboratore;
- il sig. [REDACTED], in qualità di esecutato;
- la sig.ra Ficola Sonia, in qualità di ex moglie dell'esecutato.

*Si procede al rilievo metrico di dettaglio dei seguenti beni:*

- abitazione su due livelli (cat. A/2), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Fg. n. 24 part.lla n. 23 sub 2 (verifica di alcune misure lineari con diagonali di alcuni ambienti al piano terra);



- rimessa attrezzature varie, incubamento e svezamento su due livelli (piano terra e piano primo) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al fg. n. 24 part.lla n. 188 (cat. D/10);
- edifici facenti parte della part.lla n. 23 al FG. n. 24 sub. 1 (nello specifico box, rimessa, ecc...(D/10)).

Il sig. ██████████ consegna b.m. all'Esperto certificato di residenza storico del sig. ██████████ residente nel bene individuato al Fg. n. 24 part.lla n. 23 sub. 2.

Viene effettuata documentazione fotografica dei beni.

Il verbale viene chiuso alle ore 12.00.

Letto, confermato e sottoscritto.”

L'Esperto, in data 01.02.2024, inviava copia del verbale del 24.01.2024 alle parti e comunicava la data del successivo sopralluogo previsto per il giorno 09.02.2024 (**Allegato n. 16**).

Il giorno 09.02.2024, come da precedente comunicazione alle parti, si effettuava l'ultimo sopralluogo presso i beni oggetto della procedura. La scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 17** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

“Il giorno 09.02.2024 alle ore 09.00, si sono incontrati, a seguito della comunicazione ufficiale dell'Esperto alle parti i sig.ri:

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato;
- il sig. ██████████, in qualità di esecutato.

Sulla base delle tavole architettoniche allegare al Progetto e ai titoli, nello specifico Tav. In. 9689/2010, si procede al rilievo ed alla localizzazione di tutti i fabbricati e voliere presenti nel lotto, con relativa documentazione fotografica dei beni.

Vista l'entità e il numero dei beni, si procede anche a documentare specificatamente con foto i dettagli degli accessi, delle recinzioni, che vista l'estensione non saranno riportati geometricamente nel dettaglio in quanto non significativi ai fini della quantificazione della stima dei beni.

Si procede alla visione e alla documentazione dei lotti di terreno oggetto della Procedura.

L'Esperto evidenzia all'esecutato di ritirare presso il Comune di Marsciano, l'unica pratica edilizia mancante all'accesso atti formale già compiuta, nello specifico: Permesso a Costruire n. 12552/14 (cartella 0146/01)” Ristrutturazione edilizia di una struttura per allevamento selvaggina

*danneggiata dal sisma del 15.02.2009 Fg. n. 24 part.lla n. 23. Una volta ritirata la copia per il Committente della Pratica, l'esecutato provvederà a consegnarla all'Esperto.*

*Il verbale viene chiuso alle ore 11.40.*

*Letto, confermato e sottoscritto."*

Il giorno 05.02.2024 l'Esperto richiedeva al Comune di Marsciano Certificato di destinazione urbanistica delle rate di terreno oggetto del pignoramento, richiesta che veniva protocollata con il n. 3795/2024 del 06.02.2024 e che veniva rilasciato il giorno 14.02.2024 (**Allegato n. 18**).

Il giorno 09.02.2024 l'Esperto riceveva copia del Permesso a Costruire n. 12552/2014 dal Comune di Marsciano, permesso che sarebbe stato poi ritirato dall'esecutato sig. ██████████ presso il Comune e consegnato b.m. alla scrivente Esperto (**Allegato n. 19**).

Nel frattempo la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative agli immobili oggetto di causa.

Entro il termine autorizzato dall'Ill.mo Giudice la scrivente depositava copia della presente relazione presso gli Uffici del Tribunale di Spoleto - Sezione Esecuzioni Immobiliari e restituiva all'esecutato copia cartacea di tutto il materiale relativo agli Atti e titoli abilitativi consegnato dall'esecutato alla scrivente b.m. all'inizio dell'iter procedurale.

Nel corso delle operazioni peritali non sorsero questioni in merito ai poteri o ai limiti dell'incarico conferito alla scrivente.

### **3. Risposte al quesito.**

#### **3.1. Identificazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti.**

I beni oggetto di stima sono costituiti da più fabbricati in parte a destinazione residenziale (A/2) in parte a funzione produttiva connessi all'attività agricola e n. 12 rate di terreno, situati nel Comune di Marsciano, Voc. San Pastore n. 41. La localizzazione dei beni e l'individuazione degli stessi (dal n. 1 al 25 della legenda) è chiaramente evincibile dalla planimetria generale Tavola n. 1 – stato attuale del Permesso a costruire n. 12552/14 del 29.09.2015 rilasciato dal Comune di Marsciano (**Allegato n. 19/a**). Trattasi di un'area agricola di pregio ove gli interventi di tipo edificatorio sono a favore dell'attività dell'impresa agricola.

Dall'esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima, dalla localizzazione dei beni, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita ed alla

maggior appetibilità e funzionalità nonché dalla fruibilità, da considerazioni conseguenti all'analisi delle pratiche edilizie in essere presso gli Enti e che interessano anche più beni nel loro insieme, dalla presenza di contratto di locazione che interessa tutti i beni pignorati e comunque a servizio dell'azienda agricola, dalla presenza di atto di vincolo che interessa i beni, dal fatto che tutti i beni oggetto del pignoramento sono funzionali alle attività dell'azienda agricola in essere, la scrivente, al fine dell'ottimizzazione della commerciabilità e vendibilità dei beni stessi ma anche della fruibilità senza incomodo, ritiene opportuno che la stima dei beni sia definita come stima in un unico lotto costituito dai seguenti beni di seguito sinteticamente descritti:

**A1)** Immobile ad uso abitativo dotato di fondi e stalle sito in Marsciano (PG), Fraz. Villanova, Voc. San Pastore n. 41 individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 sub. 2 (Piano, T e 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 195 mq totale escluse aree scoperte 195 mq, RC 426,08 euro);

**B1)** fabbricati (rimesse, fondi, box per allevamento selvaggina e suini) individuati catastalmente al Catasto fabbricati del Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 sub. 1;

**C1)** corte individuata catastalmente al Catasto terreni del Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, infissi, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e risultanti a giusto titolo.

**D1)** immobile a destinazione rimessa attrezzi, svezamento e incubatoio volatili individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 Part.IIa n. 188 e relativa corte distinta al catasto terreni al Fg. n. 24 part.IIa n. 188 di superficie 3 are e 29 centiarie con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, infissi, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e risultanti a giusto titolo.

**E1)** terreni, alcuni dei quali occupati da voliere per allevamento selvaggina, individuati al Catasto Terreni del Comune di Marsciano al fg. n. 24:

- part.IIa n. 38  
porzione AA (seminativo, classe 3, superficie 6176 mq, reddito dominicale 27,11 euro, reddito agrario 28,71 euro);

porzione AB (uliveto, classe 2, superficie 44 mq, reddito dominicale 0,12 euro, reddito agrario 0,07 euro) ;

- part.lla n. 40

porzione AA (seminativo, classe 3, superficie 7300 mq, reddito dominicale 32,05 euro, reddito agrario 33,93 euro);

porzione AB (seminat arbor, classe 3, superficie 6340 mq, reddito dominicale 29,47 euro, reddito agrario 26,19 euro);

- part.lla n. 42 (seminativo, classe 3, superficie 3090 mq, reddito dominicale 13,56 euro, reddito agrario 14,36 euro);

- part.lla n. 349 (orto irrig., classe U, superficie 4135 mq, reddito dominicale 42,71 euro, reddito agrario 34,16 euro);

- part.lla n. 351

porzione AA (seminativo, classe 3, superficie 106 mq, reddito dominicale 0,47 euro, reddito agrario 0,49 euro);

- porzione AB (orto irrig., classe U, superficie 1156 mq, reddito dominicale 11,94 euro, reddito agrario 9,55 euro);

- part.lla n. 355

porzione AA (seminativo, classe 3, superficie 67 mq, reddito dominicale 0,29 euro, reddito agrario 0,31 euro);

- porzione AB (vigneto, classe 02, superficie 27 mq, reddito dominicale 0,16 euro, reddito agrario 0,12 euro);

- part.lla n. 356

porzione AA (seminativo, classe 3, superficie 2600 mq, reddito dominicale 11,41 euro, reddito agrario 6,93 euro);

- porzione AB (vigneto, classe 01, superficie 2466 mq, reddito dominicale 24,83 euro, reddito agrario 15,28 euro);

- part.lla n. 357 (seminativo, classe 3, superficie 2.600 mq, reddito dominicale 11,41 euro, reddito agrario 12,09 euro);

- part.lla n. 301 (seminativo, classe 3, superficie 35.933 mq, reddito dominicale 157,74 euro, reddito agrario 167,02 euro);

- part.lla n. 12 (semin arbor, classe 3, superficie 5.860 mq, reddito dominicale 27,24 euro, reddito agrario 24,21 euro);

- part.lla n. 13 (seminativo, classe 3, superficie 1.900 mq, reddito dominicale 8,34 euro, reddito agrario 8,83 euro);

- part.lla n. 21 (seminativo, classe 3, superficie 6.720 mq, reddito dominicale 29,50 euro, reddito agrario 31,24 euro).

Il contesto a cui tutti i beni descritti sinteticamente in precedenza appartengono (**Allegato n. 5**) risulta collocato in una zona di particolare interesse agricolo, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale, nel comune di Marsciano, collinare (circa 275 m s.l.m.), molto suggestiva, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di immobili isolati ad uso residenziale, agricolo, da aziende agricole, cantine oltrechè da ampie rate di terreno adibite a differenti coltivazioni (**Allegato n. 20**).

Per quanto sopra, i beni costituenti il compendio, raggiungibili dalla Strada statale SS Marscianese 317 dall'abitato di Villanova, risultano molto appetibili da un punto di vista del contesto in cui sono inseriti, sono facilmente accessibili attraverso una buona viabilità e risultano caratterizzati da una sufficiente fruibilità di tutti i servizi di prima necessità, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega (**Allegato n. 21**).

Dal certificato di destinazione urbanistica fatto estrarre dalla scrivente presso il Comune di Marsciano (**Allegato n. 18**) i terreni risultano appartenere in parte a zona agricola di particolare interesse (EC) anche con fascia di rispetto stradale.

Predominanti comunque gli elementi naturalistici di grande bellezza con la presenza di panorami e scorci caratteristici.

### **3.2. LOTTO UNICO**

#### **3.2.1. Individuazione, descrizione analitica e calcolo della superficie commerciale dei beni costituenti il lotto.**

**A1) edificio rurale a destinazione residenziale** che si sviluppa su due piani (piano terra e piano 1) con fondi e stalle al piano terra individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 part.lla n. 23 sub 2 (Piano, T e 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 195 mq totale escluse aree scoperte 195 mq, RC 426,08 euro);

(si vedano le **foto dalla n. 1 alla n. 8**, le **foto n. 61, 62** e le **foto dalla n. 111 alla n. 144** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19.04.2024 e del 07.07.2023 **Allegato n. 22**). La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla scrivente e graficizzato nell'**Allegato n. 23**.

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed

aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione del bene stesso è graficamente leggibile nella planimetria catastale (**Allegato n. 3**).

L'immobile ante 1967 con struttura in muratura in parte in mattoni pieni in parte in muratura mista di mattoni e pietrame, con solai di interpiano in parte in legno, in parte in acciaio e volticine, è caratterizzato da un punto di vista distributivo da locali adibite a stalle e fondi al piano terra (in parte utilizzati per deposito ortaggi e verdure). Il piano primo, accessibile da un ingresso esterno indipendente tramite scala in muratura esterna, è caratterizzato da una sala, una cucina, una dispensa, tre camere e un bagno. Il fabbricato è caratterizzato da un pessimo stato di manutenzione.

Le facciate del fabbricato risultano in parte intonacate in parte a facciavista con vano scala esterno di accesso al piano primo. Il manto di copertura è in tegole. Gli infissi sono in parte in legno con persiane, in parte in alluminio. I portoni sono in parte in legno in parte in ferro. Il bene confina con la corte della stessa proprietà.

Gli impianti di dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano senza garanzia alcuna da parte della Procedura esecutiva. E' presente APE.

### Calcolo della superficie utile singoli ambienti BENE A1)

	Destinazione	MQ
Piano terra	Locali fondo	114,10
	Stalla	66,80
	<b>totale piano terra</b>	<b>180,90</b>
piano primo	Bagno	2,75
	Sala	14,73
	Cucina	16,16
	Camera 1, 2, 3	(14,76+15,19+17,42)=47,37
	Disimpegno	8,19
	Dispensa	15,08
	terrazzo	1,68
	<b>totale piano primo (escluso terrazzo)</b>	<b>104,28</b>

**Tabella 1: calcolo superficie utile - Bene A1**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di





confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. In particolare la superficie del terrazzo, quale superficie di ornamento, in quanto comunicante con i vani principali è stata considerata nella misura del 30% fino a 25 mq. I fondi e la stalla, considerabili come pertinenze esclusive accessori a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali (e avente accessi autonomo), sono stati considerati nella misura del 25%.

La superficie del vano scala esclusivo di collegamento tra i due piani è stata considerata una sola volta come proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 2 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo del bene effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 23**)

**Calcolo della superficie commerciale bene A1)  
(Fig. 24 Part.lla 23 sub. 2)**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
Bene A1 Sub. 2	vani principali + accessori diretti	129,74	1.00	129,74
	Pertinenze esclusive di ornamento (terrazzo)	(3,08*0.3)	0.3	0,93
	Pertinenze accessorie a servizio (fondi-stalle utilizzata a magazzino )	210,46*0.25	0.25	52,61
	<b>totale A1</b>	-	-	<b>183,28</b>

**Tabella 2: calcolo superficie commerciale bene A1)**

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

**B1) fabbricati (rimessa, fondi, box per allevamento selvaggina e suini)** individuati catastalmente al Catasto fabbricati del Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 sub. 1 (Cat. D/10, RC 3.216,00 euro).

Nello specifico:

**-B1.1. rimessa** (si vedano le **foto dalla n. 58 alla n. 60** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19.04.2024 e del 07.07.2023 **Allegato n. 22**).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla scrivente e graficizzato nell'**Allegato n. 24**.

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione del bene stesso è graficamente leggibile nella planimetria catastale (**Allegato n. 3**) in cui la stessa è individuata come gruppo "C". L'immobile con struttura portante prefabbricata e solai prefabbricati e plinti in cls e' caratterizzato da un unico ambiente finestrato al piano terra dotato di pavimentazione in cls. Il fabbricato è caratterizzato da un buono stato di manutenzione.

Il bene ha una superficie utile totale pari a 11 mq (si veda la successiva **Tabella 3** elaborata sulla base del rilievo grafico digitale dello stato attuale effettuato dalla scrivente **Allegato n. 24**)

### Calcolo della superficie utile singoli ambienti BENE B1.1)

Destinazione	MQ
Rimessa	51,95
<b>totale piano seminterrato</b>	<b>51,95</b>

**Tabella 3: calcolo superficie utile Bene B1.1**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 4** in cui si **evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo dei beni effettuata dalla scrivente (**Allegato n. 24**)

**Calcolo della superficie commerciale bene B1.1)**  
(Fig. 24 Part.lla 23 sub. 1)

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
Bene B.1.1	Rimessa	53.05	1.00	53.05
	<b>totale B1.1</b>	-	-	<b>53.05</b>

**Tabella 4: calcolo superficie commerciale bene B.1.1**

**-B1.2. box e ripostigli per ricovero animali** (si vedano le foto dalla n. 48 alla n. 54 e foto n. 56 e n. 57 della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19.04.2024 e del 07.07.2023 **Allegato n. 22**).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla scrivente e graficizzato nell'**Allegato n. 25**.

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione del bene stesso è graficamente leggibile nella planimetria catastale (**Allegato n. 3**) in cui la stessa è individuata come gruppo "C".

L'immobile con struttura portante in muratura di mattoni pieni e' destinato a ricovero di suini e pollame e caratterizzato da più ambienti in sequenza con aperture dotate di cancelli in ferro. Sono presenti alcune porte in lamiera di ferro. E' presente un forno in muratura. Il manto di copertura è in tegole e il fabbricato ad unico piano fuori terra è esternamente intonacato. Il fabbricato è caratterizzato da un pessimo stato di manutenzione.

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 5 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo dei beni effettuata dalla scrivente (**Allegato n. 25**)

**Calcolo della superficie commerciale bene B1.2)**  
(Fig. 24 Part.lla 23 sub. 1)

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
Bene B.1.2	Stalla/Ricovero animali	70.41	1.00	70.41
	<b>totale B1.2</b>	-	-	<b>70.41</b>

**Tabella 5: calcolo superficie commerciale bene B.1.2**

**-B1.3. ufficio, spogliatoio, bagno e locali per lo svezzamento della selvaggina** (si vedano le foto dalla n. 67 alla n. 54 della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19.04.2024 e del 07.07.2023 **Allegato n. 22**).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla scrivente e graficizzato nell'**Allegato n. 26**.

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione del bene stesso è graficamente leggibile nella planimetria catastale (**Allegato n. 3**) in cui la stessa è individuata come gruppo "B".

L'immobile con struttura portante prevalentemente in muratura portante di blocchi di laterizio e con alcune murature in blocchi di cemento è caratterizzato da solai con diverse tipologie. I locali destinati ad ufficio, spogliatoio e wc hanno copertura in travi tipo "varese", tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole in laterizio. I locali per lo svezzamento presentano una struttura di copertura con orditura principale in travi di legno e copertura in pannelli tipo fibrocemento. Il fabbricato ad unico piano fuori terra è esternamente intonacato. Il fabbricato è caratterizzato da un sufficiente stato di manutenzione. Gli sporti di gronda sono realizzati come prolungamento delle travi tipo "varese" e tavellonato e in parte come prolungamento dei pannelli tipo fibrocemento. I canali di gronda ed i discendenti pluviali sono in lamiera.

L'edificio monopiano presenta lesioni diffuse in corrispondenza delle pareti portanti e delle intersezioni ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza di sgombero n. 26 protocollo n. 64/E del 08.01.2010 (**Allegato n. 27**) tanto che l'edificio è oggetto di un Permesso a costruire n. 12552/14 (**Allegato n. 19**) autorizzato dal Comune di Marsciano che prevede la totale demolizione dello stesso e la ricostruzione in muratura, con blocchi portante in laterizio, solaio tipo predalles e manto di copertura in tegole e coppi laterizi tipo "tegolcoppo".

In adiacenza al corpo principale in muratura sono presenti voliere con copertura il cui ingombro è evincibile dalla Tavola 2 – Stato attuale allegata al Permesso a costruire depositato presso il Comune di Marsciano n. 12552/14 del 29.09.2015 (**Allegato n. 29**). Le suddette voliere sono evincibili anche dalle **foto dalla n. 92 alla n. 96** della Documentazione fotografica **Allegato n. 22**.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente un serbatoio GPL fisso per voliere, localizzato con il n. 13 nell'**Allegato n. 19/a**.

**La rimessa indicata nella planimetria catastale come gruppo “A” dell’Allegato n. 3 (ed individuata con il n. 9 nell’elaborato planimetrico della Concessione n. 2089/2003 Allegato n. 31) non è presente allo stato attuale tra i beni rilevati dalla scrivente Esperto ed oggetto del pignoramento.**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 6 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo del bene effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 26**)

**Calcolo della superficie commerciale bene A1)  
(Fg. Part.IIa 253 sub. 104 e 131)**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
<b>Bene B1.3</b>	Edificio oggetto di Permesso per interventi di demolizione e ricostruzione in muratura (post sisma 2009)	104,29	1	104,29
	Zone svezamento non oggetto di Permesso post sisma 2009	173,38	1	173,38

**Tabella 6: calcolo superficie commerciale bene B1.3)**

**- C1) corte dei beni descritti alla lettera B1)** individuata catastalmente al Catasto terreni del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 di estensione 38 are e 83 centiarie.

**- D1) Immobile a destinazione rimessa attrezzi, svezamento e incubatoio volatili** individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 Part.IIa n. 188.

(si vedano le **foto dalla n. 23 alla n. 47** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 19.04.2024 e del 07.07.2023 **Allegato n. 22**).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla scrivente e graficizzato nell'**Allegato n. 28**.

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione del bene stesso è graficamente leggibile nella planimetria catastale vax (**Allegato n. 5**) mentre la sua consistenza è evincibile nella planimetria catastale **Allegato n. 4**.

L'immobile con struttura portante in ferro con pilastri HEB160, capriate in ferro a 5 campate di luce circa 12 m (n. 6 coppie di pilastri in ferro e n. 6 capriate) costituite da profilati ad "L", arcarecci con sezione ad Omega, è caratterizzato da fondazioni superficiali di tipo continuo a travi rovesce in c.a. di dimensioni 60x50 cm trasversalmente collegate da cordoli in c.a. di dimensioni 30x30. Alle stesse i pilastri risultano collegati tramite piastre e tirafondi. Il fabbricato risulta parzialmente tamponato con blocchi di laterizio.

Sulla copertura del fabbricato insiste un impianto fotovoltaico.

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, relativo ai "capannoni tipici" che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 7 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo del bene effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 28**). La superficie commerciale indicata come Scomm8 al piano prima non è stata conteggiata ai fini della stima del bene in quanto trattasi, come specificato nell'Elaborato Tav. 16 allegato alla Concessione in sanatoria n. 2089/03 (**Allegato n. 40**), la

realizzazione di un solaio intermedio (appunto al piano primo) in corrispondenza di una porzione del manufatto è considerabile un'attrezzatura per l'allevamento e non una vera e propria struttura, funzionale solo ed esclusivamente all'allevamento dei volatili e alle loro esigenze spaziali. La superficie commerciale effettiva, quindi, del manufatto si riduce alla quantificazione della superficie di ingombro del piano terra indicata nell'**Allegato n. 28** come **Scomm6**.

La superficie commerciale Scomm7 essendo la superficie occupata dall'autoclave non viene considerata nel calcolo ai fini della stima del bene in quanto superficie assimilabile a "locale tecnico".

**Calcolo della superficie commerciale bene D1)  
(Fig. 24 part.IIa n.188)**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
	vani principali + accessori diretti	311,91	1.00	311,91
Bene D1	Pertinenze accessorie a servizio () (corte pertinenziale NCT part.IIa n. 188)	319	0.1	31.90
	<b>totale D1</b>	-	-	<b>343,81</b>

**Tabella 7: calcolo superficie commerciale bene D1)**

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

**E1) rate di terreno di cui alcune destinate a colture (cereali, mais, frumento, girasole, vigneto) ed altre occupate da differenti tipologie di voliere per allevamento di selvaggina (attività zootecnica).**

Trattasi di più rate di terreno, alcune delle quali occupate da voliere per l'allevamento della selvaggina ed altre destinate a seminativo tutte caratterizzate da una buona accessibilità, da una lieve pendenza (si vedano le **foto** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 09.02.2024 **Allegato n. 30**).

La consistenza dei beni e la localizzazione degli stessi è quella evincibile dalle planimetrie dell'elaborato planimetrico della Concessione n. 2089/2003 **Allegato n. 31** e dell'**Allegato n. 32 Tav. 2 della Concessione in Variante** n. 2089/2003.

L'identificazione catastale dei suddetti beni, corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al giorno 19.04.2023 (**Allegato n. 1**) e la collocazione dei beni stessi è graficamente leggibile nella planimetria catastale vax (**Allegato n. 5**).

Le voliere a tunnel realizzate per l'allevamento delle specie fagiano, pernice rossa, starna e quaglia al fine di separare le diverse specie di allevamento (indicate con il n. 23 nella planimetria dell'**Allegato n. 31**) sono costituite da strutture in ferro zincato con recinzione di contenimento in rete metallica plastificata e rete annodata in polietilene a maglia diversa sulla sommità dell'intero tunnel. In testa alle strutture è stata realizzata una copertura in vetroresina ondulato per la creazione di una zona di ombreggiamento e riparo. La chiusura verticale è realizzata tramite una recinzione con pali in cemento precompresso, rete metallica plastificata e rete ombreggiante. L'accesso alla strada di servizio in testa ai tunnel è chiusa da un cancello (**Foto da n. 182 a 195** dell'**Allegato n. 30**). Le suddette voliere, come specificato anche esplicitamente nella relazione tecnica della Concessione in sanatoria n. 2089/03 possono essere considerate attrezzature funzionali all'attività dell'azienda e quindi le stesse possono essere oggetto di continue rimodulazioni anche dimensionali.

Le voliere utilizzate come box di cattura (indicate con il n. 17 e 18, 22 nella planimetria dell'**Allegato n. 31**) sono state realizzate con copertura in lamiera grecata e sono caratterizzate da un'armatura in travicelli di abete poggiata su pali in cemento delimitanti la recinzione di contenimento dei box.

Le voliere realizzate in corrispondenza delle part.lle n. 38 e 40 (si vedano le **foto dalla n. 163 alla n. 173 e n. 179, 180** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 09.02.2024 **Allegato n. 30**) sono costituite da una recinzione verticale di contenimento suddivisa in settori, sormontata da una copertura in rete annodata in polietilene. I diversi settori sono costituiti da prevoliera, voliera propriamente detta e voliera di scambio. La recinzione verticale è costituita da rete metallica zincata e plastificata a maglia romboidale di altezza totale pari a 3,00 m di cui 2,70 m fuori terra di colore verde. Le dimensioni della maglia sono 30\*30 mm in prevoliera, 50\*50 mm nella voliera propriamente detta e voliera di scambio. La recinzione è sorretta da pali in cemento precompresso di sezione 7x7 cm, di altezza totale pari a 3,50 m di cui fuori terra 2,75 m. Le reti sono dotate di 3 ordini di filo zincato e sono interrato per circa 0,25 m. La copertura delle voliere è realizzata con pali di diametro medio pari a circa cm. 20, altezza totale pari a 8 m di cui 6,50 m



fuori terra, impiantati a distanza di circa m. 15x20 e grazie a funi zincate e morsetti, sorreggono una rete di copertura in polietilene a maglia 50 mmx50 mm corredata da cordonetto perimetrale. In testa alle voliere sono posizionati n. 3 SILOS per lo stoccaggio dei mangimi collegati ad un impianto di alimentazione automatico (**foto n. 166, 168 e 171** della documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo del 09.02.2024 **Allegato n. 30**). Nei diversi settori il passaggio di animali, uomini e mezzi agricoli è garantito da cancelli di acciaio del tipo quadrato a sezione mm. 40\*40 dei quali quelli a due ante di dimensione 2,50x4,0 m mentre quelli ad un'anta di dimensioni 1x2 m. L'attraversamento dei settori da parte degli animali è consentito da feritoie bypass di lamiera in ferro aventi dimensioni 1\*0.60 m.

Le recinzioni in rete metallica zincata e plastificata a maglia romboidale di colore verde di altezza totale pari a 2,50 m, fuoriterra 2,00 m con maglia 50 mm x 50 mm. La suddetta recinzione è sorretta da pali in cemento precompresso a sezione 7x7 cm di altezza totale pari a 2,50 m di cui fuori terra circa 2,00 m. (**Foto n. 169 dell'Allegato n. 30**). Sulla sommità della recinzione è installato un sistema elettrificato per migliorare la protezione degli animali selvatici.

Le protezioni su voliere per selvaggina indicate con il n. 20 nell'**Allegato n. 31** caratterizzate da copertura con manufatti con pannelli tipo termocopertura tipo "Elcom" e con struttura di sostegno in legno sono state realizzate allo scopo di ombreggiare e creare zone protette all'interno delle voliere come zona di cattura e protezione dalle intemperie (**Foto n. 174, 175 e 177 dell'Allegato n. 30**).

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima delle rate di terreno, la scrivente ha considerato la superficie commerciale coincidente con la superficie definita nella consistenza dei beni delle visure catastali ufficiali e corrispondente alle superfici planimetriche edotte dalle vax (**Allegato n. 5**), per le voliere la superficie ricavabile dagli elaborati grafici planimetrici e di calcolo allegati ai differenti progetti delle voliere.

### 3.2.2. Titoli di proprietà

-I beni A1), B1), C1), D1) e parte dei beni E1) (fg. n. 24 part.lle 38, 40, 42, 349, 351, 356, 357) descritti nel paragrafo 3.2.1 risultano di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1.

I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1 per:

- atto di compravendita rep. n. 107460 raccolta n. 20525 del 20.12.2000 a rogito del Notaio in Marsciano Sergio Ludovici trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20.12.2000 rep. 107460 (**Allegato n. 33**) dal sig. Rev. Mons. Federici Don Aldo nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale

- parte dei beni E1) (fg. n. 24 part.IIa 355)

descritti nel paragrafo 3.2.1 risultano di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1.

I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1 per:

- atto di accertamento (rinuncia ad uso pubblico) rep. n. 7142 raccolta n. 2402 del 16.03.2005 a rogito del Notaio in Marsciano Sara Patrizia Siciliano trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24.03.2005 rep. 6167 (**Allegato n. 34**) dal Comune di Marsciano (a seguito di declassamento di un tratto della strada vicinale denominata "San Pastore";

- parte dei beni E1) (fg. n. 24 part.IIe 12,13, 21, 301)

descritti nel paragrafo 3.2.1 risultano di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1.

I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1 per:

- atto di compravendita rep. n. 6474 raccolta n. 2212 del 22.12.2004 a rogito del Notaio in Marsciano Sara Patrizia Siciliano trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21.12.2004 rep. 1684 (**Allegato n. 35**) dal sig. Rev. Mons. Federici Don Aldo nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Perugia – Città della Pieve.

**3.2.3. Stato di possesso dei beni (punto 13) 14) e 15) del quesito.**

Il bene A1) risulta occupato attualmente dal sig. [REDACTED] ([REDACTED]) come da certificato storico di residenza prot. n. ANPR 66561533 del 09.04.2019 rilasciato dal Comune di Marsciano (**Allegato n. 13**).

Tutti i beni oggetto del pignoramento sono oggetto di un contratto di locazione:

- ISCRIZIONE ULTRAVENTENNALE CONTRO del 17/03/2020 – Registro particolare 4852 Registro generale 6821 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Bertotto - Repertorio 2554/2095 del 13/03/2020– Contratto di affitto d'Azienda a favore della Società Agricola a responsabilità limitata [REDACTED] **Allegato n. 36**.

Il suddetto contratto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ha durata pari a 12 anni con inizio in data 14.03.2020 e termine 13.03.2032 (art. 7 contratto) con rinnovo



tacitamente rinnovato di 6 anni in 6 anni, a partire dalla data di scadenza a meno di manifestata volontà di disdetta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec almeno 4 mesi prima della scadenza originaria o sopravvenuta per effetto delle successive proroghe.

Dalla acquisizione ed analisi dei seguenti documenti:

- *certificato di stato di famiglia prot. n. ANPR 1332614080 del 21.06.2023 del sig. [REDACTED] (esecutato) (Allegato n. 10/b);*
- *concessione nulla osta tra [REDACTED] del 19.03.2021 N.1/2021 RG. Conv. Neg.; (Allegato n. 10/d);*
- *assicurazione di avvenuta trascrizione dell'accordo di negoziazione assistita del 31.03.2021 (Allegato n. 10/e);*
- *copia dell'accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita (Allegato n. 10/f), i beni non sono occupati dall'ex coniuge del debitore esecutato al quale è stata assegnato altro bene quale casa coniugale con relativo diritto di abitazione.*

I beni non sono occupati dall'esecutato avente dimora e residenza altrove.

### **3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni.**

#### **3.2.4.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco, depositato dalla parte creditrice, presente agli Atti del Tribunale e di quelle fatte effettuare dalla scrivente in data 15.07.2024 (Allegato n. 37), le trascrizioni, iscrizioni gravanti su tutti i beni oggetto del pignoramento contro l'esecutato sig. [REDACTED], sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2008 – Registro particolare 932 Registro generale 4388 Pubblico ufficiale Notaio Siciliano Patrizia Sara di Marsciano - Repertorio 11367/4482 del 06/02/2008–di IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di MUTUO agrario assistito da garanzia ipotecaria a favore di UNICREDIT spa di Bologna per complessivi 500.000 euro in 20 anni;
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2010 – Registro particolare 3413 Registro generale 16065 Pubblico ufficiale Notaio Siciliano Patrizia Sara di Marsciano - Repertorio 13443/5749 del 16/06/2010–di IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di MUTUO agrario assistito da garanzia ipotecaria a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA spa di Roma per complessivi 210.800,02 euro in 15 anni;

- ISCRIZIONE ULTRAVENTENNALE CONTRO del 17/03/2020 – Registro particolare 4852 Registro generale 6821 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Bertotto - Repertorio 2554/2095 del 13/03/2020– Contratto di affitto d’Azienda a favore della Società Agricola a responsabilità limitata

(██████████) (██████████) **Allegato n. 36;**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2022 – Registro particolare 26010 Registro generale 36693 Atto GIUDIZIARIO Repertorio n. 949 del 09.12.2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di “APORTI srl con sede in Milano per euro 550.764,29 oltre spese di notifica e successive occorrenze ed ulteriori interessi.

- ATTO DI VINCOLO del 16/03/2005 –Pubblico ufficiale Notaio Siciliano Patrizia Sara di Marsciano – Repertorio 6145 e 6146 del 24/03/2005– registrato a Perugia il 24.03.2005 n. 1308 Atto di vincolo del sig. ██████████ a seguito di richiesta del 05.011.2004 prot. 28202 del Comune di Marsciano (su richiesta della Commissione edilizia nella riunione del 13.10.2004 verbale n. 98/23), per il rilascio della Concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005 (cartella n. 0146/2001) per opere realizzate in difformità alle Concessioni edilizie (**Allegato n. 38**);  
Con tale atto di vincolo viene sancito che:

- sui beni pignorati e distinti catastalmente al fg. n. 24 part.IIe n. 23 , 38, 40, 42, 349 (ex 184), 356 (ex 187) si apponeva **vincolo di destinazione d’uso dei manufatti ad uso annessi agricoli (allevamento volatili) per la durata di anni 20** impegnandosi all’eliminazione, delle strutture presenti e realizzate in corrispondenza dell’area , nel momento in cui avesse termine l’attività;
- sui beni pignorati e distinti catastalmente al fg. n. 24 part.IIe n. 38, 40, 42, 349 (ex 184), 356 (ex 187) Catasto Terreni si apponeva **vincolo della cubatura per mc. 1092.**

### 3.2.4.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

#### **Difformità, sanabilità e costi**

Di seguito sono descritti i titoli abilitativi riguardanti i beni. Si allega una planimetria estratta dal Permesso n. 2089 /03, riguardante tutti i beni immobili oggetto del pignoramento, aggiornata dalla scrivente Esperto in funzione dell’estrazione della documentazione ufficiale presso il Comune di Marsciano, da cui possono evincersi tutti i titoli ad oggi riguardanti i beni oggetto del pignoramento (**Allegato n. 31**)

- **bene A1)** il bene ante 1967 non è stato oggetto di titoli edilizi né di interventi di ristrutturazione.



- **beni B1.1) e B1.2)** i beni ante 1967 sono stati oggetto di titoli edilizio n. 2089/03 (**Allegato n. 40**) – concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 13 Legge 47/85 (strutture 4 e 5) e risultano conformi alle piante della Tav. 2 dello stesso titolo (**Allegato n. 41**), a meno di piccole differenze lineari rientranti nelle tolleranze ammesse dal D.p.r. n. 380/2001 e a meno di spostamenti non sostanziali della posizione delle aperture, finestre interne;

- **il bene B1.3.)** realizzato nel 1969 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione in sanatoria n. 651/1995 del 26 Maggio 1995** relativa alla costruzione di stalle e magazzini in assenza di Concessione rilasciata dal Comune di Marsciano alla [REDACTED];

- **DIA prot. n. 4307 del 26.01.2001 (Pratica n. 146/2001)** relativa agli “interventi su centro per allevamento selvaggina da ripopolamento presentata dalla [REDACTED];

- **Permesso a costruire n. 12552/14 del 29.09.2015** relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia struttura per allevamento selvaggina danneggiata dal sisma del 15/12/2009 concessa dal Comune di Marsciano alla [REDACTED].

Confrontando lo stato attuale del bene con gli elaborati grafici planimetrici di rilievo effettuati e riportati graficamente dalla scrivente (**Allegato n. 26**) con gli elaborati ufficialmente depositati presso il Comune di Marsciano, in particolare con la Tav. 2 – Stato attuale dell’ultimo titolo abilitativo approvato Permesso a costruire n. 12552/14 del 29/09/2015 (**Allegato n. 29**), relativamente alla regolarità dei beni da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica si può ipotizzare, anche se presenti alcune incongruenze rispetto ai titoli abilitativi (allineamenti dei muri, spessore dei muri e piccole variazioni metriche rientranti comunque nelle tolleranze previste da Normativa) che, poiché gli interventi previsti dal progetto non hanno ancora avuto inizio e poiché il progetto prevede la demolizione totale del fabbricato in muratura e la sua ricostruzione, le piccole difformità rilevate e riscontrate possono essere considerate irrilevanti e il fabbricato può ritenersi regolare.

- **il bene D1)** è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 79/89 del 16 Febbraio 1990** prot. n. 3231 relativa alla costruzione di un fienile concessa dal Comune di Marsciano alla [REDACTED] a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 09/02/1989;

- **Concessione edilizia n. 1011/96 del 11 Marzo 1996** prot. n. 5243 relativa alla tamponatura di un fienile concessa dal Comune di Marsciano alla [REDACTED] seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 06/03/1996;



**- Concessione edilizia n. 1912/97 del 28 Maggio 1997** prot. n. 9853 relativa al cambio di destinazione di parte di annesso ad uso voliera per selvaggina concessa dal Comune di Marsciano alla [REDACTED] a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 16/04/1997;

- **deposito strutturale** presso la Provincia di Perugia prot. n. 10626 del 05.09.1989;

- **relazione a strutture ultimate prot. n. 25791 del 16.11.1999** a firma del Geom. Ottorino Camilli, Direttore dei Lavori;

- **collaudo statico prot. n. 461 del 12.01.2000** a firma dell'Ing. Fusco Giovanni.

- **Pratica edilizia n. 9477/10** comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n. 0031174 del 11.09.2010 relativa **all'installazione di un impianto fotovoltaico solare integrato in corrispondenza della copertura dell'immobile D1** trasmessa al Comune di Marsciano dalla [REDACTED]. Confrontando lo stato attuale del bene con gli elaborati grafici planimetrici di rilievo effettuati e riportati graficamente dalla scrivente (**Allegato n. 28**) con gli elaborati ufficialmente depositati presso il Comune di Marsciano, in particolare con la **Tav. 4 – Stato attuale** dell'ultimo titolo abilitativo approvato relativo al bene Concessione in sanatoria n. 2089/03 (**Allegato n. 42**), da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica, a meno di piccole differenze rientranti nelle Tolleranze da Normativa il bene può essere ritenuto regolare;

- **le voliere realizzate su parte dei terreni costituenti il bene E1)** sono state oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **DIA n. 510/97 del 28 Maggio 1997** prot. n. 10121 relativa realizzazione di recinzione per voliere per selvaggina presentata al Comune di Marsciano dalla [REDACTED] in qualità di affittuario (in corrispondenza della part.lla n. 40 e 356);

- **Concessione edilizia n. 20/97 del 09 Gennaio 1998** prot. n. 518 relativa alla installazione voliere a tunnel per allevamento selvaggina rilasciata dal Comune di Marsciano alla [REDACTED] in qualità di affittuario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 07/01/1998;

- **Concessione edilizia n. 32/2001 del 2 Febbraio 2001** prot. n. 25825 (**rinnovo C.E. n. 20/98** a seguito di istanza di proroga) relativa all'ultimazione dei lavori di installazione di voliere a tunnel per allevamento selvaggina rilasciata dal Comune di Marsciano alla [REDACTED] in qualità di affittuario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 24/01/2001 verbale n. 2;

- **Autorizzazione n. 692/2001 del 10 Dicembre 2001** prot. n. 24732 (**Allegato n. 39**) relativa realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano dalla [REDACTED] in qualità di

proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 14/11/2001 verbale n. 22-13;

**- Pratica Edilizia n. 6074/2007** relativa alla realizzazione di voliere. La suddetta istanza viene **RIFIUTATA** dal Comune di Marsciano in quanto l'intervento proposto risultava in contrasto con

l'art. 34 della LR. 11/2005 essendo la superficie coperta ipotizzata superiore al massimo consentito;

**- Permesso a costruire n. 6354/2007 del 03 Luglio 2008** Cartella n. 0146/2001 relativo alla realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta Az. [REDACTED] in qualità di proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 12/03/2008 verbale n. 168-10;

**- Permesso a costruire n. 9689/2010 del 21 Febbraio 2011** Cartella n. 0146/2001 (variante al Permesso a costruire n.6354/2007) relativo alla realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta Az. [REDACTED] in qualità di proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 19/01/2011 verbale n. 215-10 (**Allegato n. 32**).

Le voliere oggetto dei precedenti titoli possono essere considerate regolari.

Tutti i beni immobili e rate di terreno sopra descritti e funzionali all'attività agricola sono stati oggetto del seguente titolo edilizio, a seguito di ordinanza N. 33 del 04.03.2003 prot. n. 5338 (Allegato n. 43) e ORDINANZA N. 68 DEL 22.04.2003 prot. n. 9410 (Allegato n. 44):

**- Concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005** (cartella n. 0146/2001) istanza prot. n. 11664 del 24.05.2003 relativa ai lavori di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie ubicati in Fraz. Villanova – Marsciano rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta Az. [REDACTED] (Allegato n. 40).

E' presente una pratica edilizia per la realizzazione del cancello su passo di accesso ai beni dell'azienda agricola, nello specifico:

**- DIA n. 6573 del 25 Febbraio 2009 (Pratica edilizia n. 7936/09)** relativa alla realizzazione di di cancello su accesso carrabile esistente presentata e al Comune di Marsciano dalla [REDACTED] in qualità di proprietario, autorizzata dal suddetto Comune in data 25.02.2009 prot. n. 6572.

### 3.2.4.3 Difformità catastali

- beni A1), B1.1), B.1.2), D1), E1): lo stato di fatto dei beni e la loro consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente.



- bene B1.3.) Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente. Diforme risulta l'allineamento del corpo destinato a svezamento che secondo il rilievo effettuato dalla scrivente, risulterebbe inclinato e non perfettamente ortogonale come rappresentato nelle planimetrie e anche come percepibile visivamente da google maps – inquadramento dall'alto. Il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale del bene è quantificabile a corpo in euro 1.000,00 e potrà essere decurtato dal valore stimato finale del suddetto bene.

#### 3.2.4.4. Servitù

I beni non sono oggetto di costituzione di servitù.

#### 3.2.4.5. Uso

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

#### 3.2.5 Oneri condominiali

Non sono presenti oneri condominiali.

#### 3.2.6 Valore di mercato dei beni e criterio di stima.

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto del presente lotto può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette: valori di mercato di immobili riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette: rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra gli immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di



mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Marsciano.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n. 45 e 46**), supportata da valutazioni comparative sintetiche dirette elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Marsciano, in una frazione, con uno stato normale di conservazione, per il secondo Semestre del 2023 oscilla tra un valore min. di 710 euro ed un valore massimo di 990 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Tali ranges del valore di mercato risultano confermati anche dai valori di vendita di beni tipologicamente simili reperiti dalla scrivente presso agenzie della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per unità immobiliari a destinazione commerciale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Marsciano, in una frazione, con uno stato normale di conservazione, per il secondo Semestre del 2023 oscilla tra un valore min. di 260 euro ed un valore massimo di 325 euro. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo stato di conservazione dello stesso e dei beni, le finiture, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni ed effettuando una comparazione diretta, i valori stimati dalla scrivente sono i seguenti:

**-bene A1 UNITA' IMMOBILIARE RURALE** 183,28 mq x 410 euro/mq = **75.145,00 euro**  
**(considerando lo stato necessitante di una ristrutturazione e la predominanza di locali uso fondi e stalla in corrispondenza del piano terra ma anche la estesa corte pertinenziale distinta al Catasto terreni al fg. n. 24 part.lla n. 23 di circa 3883 mq e comune ai beni B1.1, B1.2, B1.3)**

**-bene B1.1 RIMESSA** 53,05 mq x 350 euro/mq = **15.915,00 euro**

**-bene B1.2 STALLA** 70,41 mq x 250 euro/mq = **18.567,50 euro**

**-bene B.1.3 Ufficio/wc/locali per svezamento selvaggina** 104,29 mq x 500 euro/mq = **52.145,00 euro**

(si considera un valore che tiene conto dello stato ristrutturato post sisma essendo già autorizzato il permesso a costruire per demolizione e ricostruzione post sisma 2009, a seguito di ordinanza di inagibilità)



**104.129,00 euro**

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta ai costi, valutati a corpo e già individuati necessari per la regolarizzazione catastale del bene a destinazione svezamento non oggetto di demolizione e ricostruzione. Ne consegue quindi che il valore del bene è pari a:

104.129,00 – 1000,00 euro = **103.129,00 euro**

**-bene D1 RIMESSA/capannone**

343,81 mq x 400,00 euro/mq = **137.524,00 euro**

(si considera anche la presenza di impianto fotovoltaico in corrispondenza della copertura che amplifica il valore di mercato del bene)

**- Valore dei beni E1 (rate di terreno e voliere realizzate su alcuni terreni oltrechè SILOS)**

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è il quadro d'insieme dei valori medi agricoli per tipo di coltura dei terreni nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, Comune di Marsciano supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona (Allegato n. 47).

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, considerando la pendenza variabile, la facile accessibilità alle rate di terreno tramite strade sterrate e sentieri, la presenza di recinzione autorizzata con titolo abilitativo, la presenza in alcune porzioni di rate di terreno di piante tartufigene di varie specie con produzione accertata negli anni, la presenza di una piccola porzione lasciata a pascolo e la predominanza di rete di terreno a seminativo, considerando anche la lavorabilità meccanica degli stessi, la corretta irrigazione garantita da un sistema di irrigazione progettato con la creazione di un lago artificiale, i valori stimati dalla scrivente sono pari a **13.000 euro/ha (seminativo in collina A), 20.000 euro/ha (oliveto), 40.000 euro/ha (orti irrigui), 18.000 euro/ha (vigneto),:**

**- rate di terreno a seminativo in collina A (pendenza <10%) e seminativo/arboreo (part.lla n. 12, 13, 21, 38, 40, 42, 301, 357+porzione AA delle part.lla 351, 356)**

2 euro/mq x (5.860+1.900+6.720+6.176+7.300+6.340+3.090+2.600+35.933+106+2.600) mq =  
2 euro/mq x 78.625 mq = **157.250,00 euro**

**(si ipotizza un valore più alto rispetto a quello medio fornito dall'OMI 2019 in quanto trattasi di terreni facilmente accessibili, coltivati, ben mantenuti e pressochè pianeggianti o**

comunque caratterizzati da una lieve pendenza facilitante la lavorazione anche con l'ausilio di mezzi meccanici)

- rate di terreno a orto irriguo (part.lla n. 349+porzione AB delle part.lla 351)

4 euro/mq x (4.135+1.156) mq = 4 euro/mq x 5.291 mq = **21.162,00 euro**

- rate di terreno a uliveto (porzione AB delle part.lla 38)

2,27 euro/mq x 44 mq = 2,27 euro/mq x 44 mq = **100,00 euro**

(essendo nello stato di fatto il terreno non più adibito alla coltivazione delle piante di ulivo il valore tiene conto di un costo per terreni a seminativo seppur la visura catastale a tutt'oggi riporti la coltura ad uliveto)

- rate di terreno a vigneto (part.lla n. 349 + porzione AB delle part.lla 351)

3 euro/mq x (27+2466) mq = 3 euro/mq x 2.493mq = **7.479,00 euro**

- **VOLIERE** per allevamento volatili realizzate in corrispondenza di alcune rate di terreno (le stesse in quanto attrezzature fisse funzionali all'attività dell'azienda agricola e comunque impiantate in maniera stabile in corrispondenza dei lotti oggetto del pignoramento vanno considerate e quantificate nella stima e addizionate al valore delle rate di terreno agricolo su cui le stesse insistono).

Ai fini della stima delle voliere la scrivente Esperto utilizza il metodo del costo di costruzione, il cui procedimento di stima è basato sul modello del computo metrico estimativo, che consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare le voliere in questione.

Il valore del nuovo ottenuto viene quindi deprezzato utilizzando opportuni coefficienti di vetustà e di obsolescenza.

Per la stima del costo di costruzione sono stati utilizzati i computi relativi alla "Installazione Voliere a tunnel" (**Allegato n. 48**) e per la "Realizzazione di voliere" (**Allegato n. 49**) a firma del Dott. Agronomo Ceccarini Carlo allegati al **- Autorizzazione n. 692/2001 del 10 Dicembre 2001** prot. n. 24732 rispettivamente riportanti un importo di euro 70.429,87 euro per la realizzazione di voliere a tunnel di superficie di circa 1466 mq come quelle realizzate in corrispondenza della part.lla 349 comprensive di silos (e indicate con il n. 21 dell'**Allegato n. 19/a** e di 65.391,71 euro per le voliere della tipologia realizzata in corrispondenza della part.lla n. 38 per una superficie di 10401 mq .



Considerando un costo di costruzione per la tipologia a tunnel di 48 euro/mq e di 7 euro/mq per la tipologia realizzata in corrispondenza delle part.lla n. 38 e 40, il costo totale di costruzione di tutte le voliere presenti e realizzate in corrispondenza delle rate di terreno oggetto di pignoramento è:

$(70.429,87+65.391,71+61.810+50.000+10.000)$  euro = 257.631,58 euro

Considerando che gran parte delle voliere sono state realizzate nel 2001 (con l'unica variante di quella realizzata in corrispondenza della part.lla n. 38 nel 2011), considerando un tempo di durata economica delle voliere di 100 anni (come un fabbricato trattandosi di struttura permanente e fissa al suolo), la quota annua lineare di ammortamento è pari a  $257.631,58 \text{ euro}/100 = 2.576,31$  euro

Poiché la realizzazione dei manufatti è avvenuta nel 2001 n. 23 sono le quote di ammortamento equindi il valore delle voliere ad oggi deprezzato è pari a:

$257.631,58 \text{ euro} - (23 * 2.576,31) \text{ euro} = 257.631,58 - 59.255,13 \text{ euro} = 198.376,45 \text{ euro}$

**VALORE LOTTO** Valore del bene A1) + Valore del bene B1.1) Valore del bene B.1.2) + Valore del bene B.1.3) + Valore del bene C1) + Valore del bene D1) + Valore dei beni E1) euro arrotondato a **734.646,95 euro arrotondato a 735.000,00 euro**

#### 4. Conclusioni

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO UNICO:**  
**735.000,00 euro (settecentotrentacinquemila euro/00 euro)**

La divisibilità dei beni pignorati non è stata trattata dalla scrivente in quanto trattasi di beni tutti di proprietà per l'intera quota dell'esecutato sig. [REDACTED].

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Ad evasione dell'incarico conferitomi.

Foligno, lì 27 Luglio 2024.

In fede

**L'Esperto**

*Ing. Silvia Capaldi*

**ALLEGATI**

- 1) visure catastali per soggetto del 19.04.2023 relative ai beni siti in Marsciano (Pg), Loc. Villanova – Voc. San Pastore n. 41;
- 2) planimetria catastale in scala 1:200 del bene fg. 24 part.IIa n. 23 sub 2;
- 3) planimetria catastale in scala 1:200 del bene fg. 24 part.IIa n. 23 sub 1;
- 4) planimetria catastale in scala 1:200 del bene fg. 24 part.IIa n. 188;
- 5) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Marsciano (Pg), Loc. Villanova – Voc. San Pastore n. 41;
- 6) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 19.04.2023;
- 7) comunicazione di trasmissione del verbale dell'Esperto;
- 8) comunicazione posticipo sopralluogo dell'Esperto;
- 9) comunicazione dell'Esperto;
- 10) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 19.04.2023;
- 10/a) certificato di residenza storico n. 3150;
- 10/b) certificato di stato di famiglia esecutato;
- 10/c) estratto per riassunto di matrimonio del 02.05.2023;
- 10/d) accordo di separazione raggiunto per neg. assistita;
- 10/e) assicurazione di avvenuta trascrizione di accordo di separazione;
- 10/f) nulla osta accordo di separazione;
- 11) richiesta di accesso agli Atti al Comune di Marsciano;
- 12) evasione accesso atti;
- 13) certificato di residenza del sig. ██████████;
- 14) comunicazione Esperto sopralluogo;
- 15) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 24.01.2024;
- 16) comunicazione Esperto sopralluogo;
- 17) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 09.02.2024;
- 18) richiesta CDU e rilascio CDU;
- 19) comunicazione Comune di Marsciano all'Esperto;
- 19/a) tav. 1 del Permesso a Costruire n. 12552/14
- 20) estratti di Google Maps con localizzazione dei beni;
- 21) estratto di Google Maps con indicazione dei beni oggetto del pignoramento e principali servizi;
- 22) documentazione fotografica dei sopralluoghi del 19.04.2023 e 07.07.2023;



- 23) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (abitazione rurale);
- 24) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (rimessa);
- 25) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (box stalla);
- 26) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (uffici/locali svezamento);
- 27) ordinanza n. 26 del 2010 di inagibilità;
- 28) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (rimessa);
- 29) tav 2 Permesso a costruire n 12552/14;
- 30) documentazione fotografica del sopralluogo del 09.02.2024;
- 31) planimetria Concessione n. 2089/03;
- 32) permesso a costruire n. 9689/2010 del 21 Febbraio 2011;
- 33) atto di compravendita rep. n. 107460 raccolta n. 20525 del 20.12.2000;
- 34) atto di accertamento (rinuncia ad uso pubblico) rep. n. 7142 raccolta n. 2402 del 16.03.2005;
- 35) atto di compravendita rep. n. 6474 raccolta n. 2212 del 22.12.2004;
- 36) Contratto di affitto d'Azienda a favore della Società Agricola a responsabilità limitata "██████████";
- 37) Visure ipocatastali;
- 38) ATTO DI VINCOLO del 16/03/2005 –Pubblico ufficiale Notaio Siciliano Patrizia Sara di Marsciano – Repertorio 6145 e 6146 del 24/03/2005;
- 39) Autorizzazione n. 692/2001 del 10 Dicembre 2001 prot. n. 24732;
- 40) concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005;
- 41) Tav. 2 concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005;
- 42) Tav. 4 concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005;
- 43) Ordinanza n. 33 del 04.03.2003 del Comune di Marsciano;
- 44) Ordinanza n. 68 del 22.04.2003 del Comune di Marsciano;
- 45) Banca OMI per edifici civili;
- 46) Banca OMI per edifici produttivi;
- 47) Valori agricoli medi Comune di Marsciano;
- 48) Computo metrico estimativo voliere;
- 49) Computo metrico estimativo voliere a tunnel.