



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 16/2022

Promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L. Rappresentata da JULIET SPA

contro



Giudice: Dott. Simone SALCERINI



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. 16/2022, promossa da **SIENA NPL 2018 S.R.L rappresentata da JULIET SPA**, (creditore procedente) contro [REDACTED] (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Marsciano (PG), fraz San Biagio della Valle, via G. Matteotti, censiti al Catasto come segue:

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

Fg 19- part 747- cat C6-cl.3 – mq 115- piano T- Rendita € 178,18

Fg 19- part 143- cat F2

N.C.T del Comune di Marsciano

Fg 10 – part 137- cl 3- 6 are – R.D. € 2,63- R.A. € 2,79 – seminativo

Fg 19-part 137- cl. 3- 53 are 10 ca- R.D € 23,31- R.A € 24,68 – seminativo

Fg 19 -part 620- cl 2- 1 ha 78 are 80 ca- R.D € 106,19- R.A € 78,49 – vigneto

Fg19 -part 95- cl. 3- 22 are 30 ca- R.D € 9,79- R.A € 10,37 - seminativo

In seguito alla nomina del 15 luglio 2022, 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., e a mezzo PEC al legale del creditore procedente, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 18/10/2022 alle ore 14,30.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi, dell'immobile oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI:

Il giorno 30/09/2022 la sottoscritta convocava tramite racc. A/r, la parte debitrice, per il sopralluogo fissato in data 18/10/2022 ore 14,30; la sottoscritta, a causa del mancato ritiro della raccomandata e dopo essere stata contattata dal debitore, ha fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 28/10/2022, alle ore 10,30. In tale giorno la sottoscritta si recava per effettuare l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, siti in Fraz. San Biagio della

Valle, via G. Matteotti, dove era presente il sig. [REDACTED], che ha permesso alla sottoscritta di poter visionare l'immobile e scattare le dovute fotografie.

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.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 28/02/2022 ai numeri 5502/3938 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro [REDACTED]

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Non risultano alla scrivente spese condominiali insolute, in quanto non c'è 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:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 28/02/2022 ai numeri 5502/3938 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro [REDACTED]

Al momento dell'acquisto tali formalità saranno cancellate. I costi necessari per tali cancellazioni sono pari a € 294,00 per il pignoramento;

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, fraz San Biagio della Valle e si può accedere alla corte del fabbricato, percorrendo via G Matteotti, a breve distanza dal centro della frazione, nelle vicinanze sono presenti anche aziende agricole e agriturismo.

L'immobile è raggiungibile provenendo da Perugia percorrendo Via Settevalli, e da Spoleto si può raggiungere dalla SS3 direzione Foligno /Perugia, oppure dalla E45. Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano lungo la strada e ad essi si accede da un piccolo viottolo che termina sulla corte comune dei due fabbricati. L'immobile indicato come unità collabente, verso la strada ha una parete in comune con l'immobile dei confinanti. Essendo diroccato non è stato possibile accedervi. Il secondo fabbricato è una rimessa attrezzi/garage al piano terra, avente una superficie di circa 115 mq, a cui si accede attraverso una porta basculante sul lato della corte

comune, ed inoltre presenta una tettoia dal lato del campo, utilizzata attualmente per ricovero attrezzi. Le pareti sono intonacate, i discendenti in rame, il manto di copertura del tetto è in tegole.

DESCRIZIONE:

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

Fg 19- part 747- cat C6-cl.3 – consistenza mq 115- piano T- Rendita € 178,18

garage e rimessa attrezzi, in discrete condizioni di manutenzione.

Fg 19- part 143- cat F2- piano T

fabbricato inagibile, identificato come unità collabente avente lato in comune con altro fabbricato di altra proprietà.



Fg 19 p 143 – unità collabente

Fg 19 p 747- c6

N.C.T del Comune di Marsciano

Fg 10 – part 137- cl 3- 6 are – R.D. € 2,63- R.A. € 2,79 – seminativo

Fg 19-part 137- cl. 3- 53 are 10 ca- R.D € 23,31- R.A € 24,68 – seminativo

Fg 19 -part 620- cl 2- 1 ha 78 are 80 ca- R.D € 106,19- R.A € 78,49 – vigneto

questa particella è identificata catastalmente come vigneto, ma in realtà trattasi di seminativo

Fg19 -part 95- cl. 3- 22 are 30 ca- R.D € 9,79- R.A € 10,37 - seminativo

Al momento del sopralluogo tutti i terreni non risultano coltivati.

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.

L'unica discrepanza è che, sul pignoramento in riferimento al Fg 19 -part 620- cl 2- 1 ha 78 are.80 ca- R.D € 106,19- R.A € 78,49 , viene indicata la qualità colturale su base catastale (vigneto) ma in realtà trattasi di seminativo.

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 9 San Biagio della Valle , 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 ; Per le particelle identificate al Catasto Terreni la sottoscritta ha richiesto il CDU , che si allega, da cui risulta quanto segue:

P.R.G. VIGENTE:

FOGLIO	PARTICELLA/E	DESTINAZIONE PRG
19	95	Zona "VPR", zona "VRi"
19	137	Zona "EC"
19	620	Zona "EC", zona "VRi"
10	137	Sede stradale, zona "VRi"

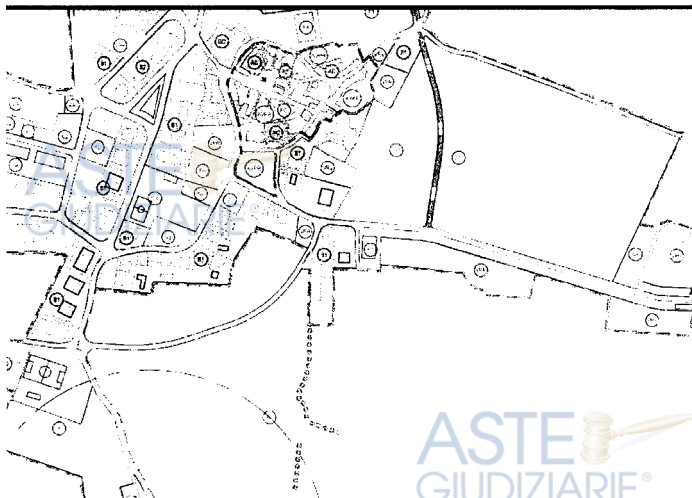
Le zone "EC", sono aree agricole, nelle quali si applica la disciplina di cui all'art. 41 delle NTA – Parte Strutturale: azioni di conservazione e valorizzazione dello spazio rurale. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni.

Sede stradale, area vincolata ad esproprio per destinazione pubblica.

Le zone "VPR", sono aree verdi di pertinenza delle residenze private sostanzialmente esistenti e appartenenti ad un sistema consolidato di spazi aperti urbani. Le zone VPR sono disciplinate dall'art. 52 delle NTA – Parte Operativa: Disciplina delle Aree di rispetto.

Le zone "VRi", sono aree di rispetto infrastrutturale. Le zone VRi sono disciplinate dall'art. 52 delle NTA – Parte Operativa: Disciplina delle Aree di rispetto.

Trattasi di terreni dichiarati zona sismica e quindi soggetti alle prescrizioni della legge 64 del 02/02/1974



PRG Comune di Marsciano: Tav 9 – San Biagio della Valle.

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 contattata per l'appuntamento, si recava presso l'Ufficio Urbanistico del suddetto Comune dove verificava la conformità urbanistica dell'immobile:

- Concessione edilizia n 1258/99 del 16/09/1999 per demolizione e ricostruzione fabbricato in seguito ad eventi sismici del 97
- Concessione edilizia 0525/2001 del 27/10/2001 in variante alla precedente per demolizione e ricostruzione fabbricato
- Relazione su smaltimento delle acque.

In base alle dichiarazioni dell'attuale proprietario/debitore e alla relazione sullo smaltimento delle acque redatto dall'Ing Tosti nel 1999, si è rilevato anche che sui terreni oggetto di pignoramento insistono le condotte e i pozzetti per la dispersione delle acque chiare e della fogna, del fabbricato vicino, che un tempo apparteneva al debitore stesso, ora di altro proprietario (vedi foto allegate).

Quindi nel caso di un eventuale acquisto dei terreni, si dovrà procedere con la definizione di una servitù di scarico, dovuta al passaggio dei tubi di fognatura dal fondo dominante al fondo servente come stabilito dall'articolo 1027 del Codice Civile.

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

gli immobili risultano di proprietà per 1/2 di

[REDACTED]

sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria

- a) [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/6 e [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/6 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Perugia in data 25/07/2018 al numero 1465/9990/18 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 25/09/2018 ai numeri 23371/16321, in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] deceduta in data 11/10/2017;
- b) [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 2/6 e [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/6 e [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/6 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Perugia in data 06/12/2001 al numero 14/1002 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 03/04/2004 ai numeri 10592/6720, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] deceduto in data 08/06/2001;
- c) [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario in parte giusti titoli anteriori al ventennio ed in parte in virtù dei seguenti atti: atto di citazione per divisione giudiziale del 30-31/05/1977, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 08/06/1977 ai numeri 8640/6674;
- verbale di divisione giudiziale del 11/01/1978, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 10/02/1978 ai numeri 2285/1862.

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Il Sig. [REDACTED] è sposato con la Sig.ra [REDACTED] dal 02/07/2000 come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega, in cui si fa presente anche che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

14 UTILIZZO ATTUALE

- unità collabente: disabitata
- rimessa/garage: ricovero attrezzatura
- terreni: non coltivati

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

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

16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè i beni oggetto di stima sono due fabbricati con corte adiacente ad uso esclusivo e i terreni sono raggiungibili anche da altra strada, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni è tecnicamente possibile e commercialmente auspicabile la formazione di **DUE LOTTI**.

17 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La sottoscritta ritiene più 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, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per 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 per le rimesse/magazzini, vengono adottati in media i seguenti valori:

min: €/mq 190,00

max: €/mq 300,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano; viene aggiunto al valore dei fabbricati una piccola percentuale riferita alla presenza della corte comune.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione calcolate graficamente e in base a quanto indicato in visura.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE **LOTTO UNO**

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

Fg 19- part 747- cat C6-cl.3 – consistenza mq 115- piano T- Rendita € 178,18

garage e rimessa attrezzi, in discrete condizioni di manutenzione.

Fg 19- part 143- cat F2- piano T

fabbricato inagibile, identificato come unità collabente avente lato in comune con altro fabbricato di altra proprietà.

DESTINAZIONE	Tot super.
Garage/rimessa	115,00
immobile collabente	95,00

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:

- €/mq 250,00 - rimessa
- €/mq 150,00 - immobile collabente

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILI : **LOTTO UNO**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale rimessa: mq. 115,00 x € 280,00 = € 32.200,00

_ Valore totale Immobile collabente : mq. 95,00 x € 150,00 = € 14.250,00

VALORE TOTALE LOTTO UNO : € 46.450,00 - € 6.967,50 (15%) = € 39.482,50

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto uno sarà pari a € 39.482,50 (euro trentanovemilaquattrocentottantadue,50).

Che si approssima per difetto a € **39.400,00**.(euro trentanovemilaquattrocento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE **LOTTO DUE**

N.C.T del Comune di Marsciano

Fg 10 – part 137- cl. 3- 6 are – R.D. € 2,63 - R.A. € 2,79 – seminativo

Fg 19-part 137- cl. 3- 53 are 10 ca- R.D € 23,31- R.A € 24,68 – seminativo

Fg 19 -part 620- cl 2- 1 ha 78 are 80 ca- R.D € 106,19- R.A € 78,49 – vigneto

questa particella è identificata catastalmente come vigneto, ma in realtà trattasi di seminativo

Fg19 -part 95- cl. 3- 22 are 30 ca- R.D € 9,79- R.A € 10,37 - seminativo

foglio	part	Superf catastale	Qualità catastale	Qualità reale	€/ha	Valore totale
10	137	0,600	Seminativo	Prato naturale	€ 2000,00	€ 1200,00
19	137	0,5310	Seminativo	Prato naturale	€ 2000,00	€ 1062,00
19	620	1,7880	Vigneti	Prato naturale	€ 2000,00	€ 3576,00
19	95	0,2230	Seminativo	Prato naturale	€ 2000,00	€ 446,00

Valore totale terreni= € **6.284,00**.

LOTTO DUE :

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:

€ 6.284,00 - € 628,40 (10%) = € 5.655,60

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 5.655,60

18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Come viene indicato nel pignoramento, vengono pignorati i diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti al debitore; si riporta di seguito il valore della stima dell'intero compendio per il quale si sono formati due lotti che però non è possibile dividere ulteriormente in quota parte.

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 39.400,00

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 5.655,60

Considerando che il pignoramento si riferisce solamente ai diritti di proprietà pari a 1/2 del totale si specifica che la valutazione finale sarà della quota di 1/2, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 39.400,00

Valore dei diritti pari a 1/2: € 19.700,00

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 5.655,60

Valore dei diritti pari a 1/2: € 2.827,00

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora i diritti di piena proprietà per il valore di 1/2.

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone

Spoletto 30/12/2022

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO UNO

Proprietà per la quota di 1/2:

L'immobile è raggiungibile provenendo da Perugia percorrendo la Settevalli, e da Spoleto si può raggiungere dalla SS3 direzione Foligno /Perugia, oppure dalla E45. Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano lungo la strada si accede da un piccolo viottolo che termina sulla corte comune dei due fabbricati. L'immobile indicato come unità collabente verso strada, ha una parete in comune con l'immobile dei confinanti; essendo diroccato non è stato possibile accedervi. Il secondo fabbricato è una rimessa attrezzi/garage tutta a piano terra di una superficie di circa 115 mq. Ha una porta basculante sul lato della corte comune e una tettoia dal lato del campo, utilizzata attualmente per ricovero attrezzi. Le pareti sono intonacate, i discendenti in rame, tetto con

LOTTO UNO

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

Fg 19- part 747- cat C6-cl.3 – consistenza mq 115- piano T- Rendita € 178,18

garage e rimessa attrezzi, in discrete condizioni di manutenzione.

Fg 19- part 143- cat F2- piano T

fabbricato inagibile, identificato come unità collabente avente lato in comune con altro fabbricato di altra proprietà.

LOTTO UNO: Valore dei diritti pari a 1/2: € 19.700,00 (euro diciannovemilasettecento,00)

LOTTO DUE

N.C.T del Comune di Marsciano

Fg 10 – part 137- cl 3- 6 are – R.D. € 2,63- R.A. € 2,79 – seminativo

Fg 19-part 137- cl. 3- 53 are 10 ca- R.D € 23,31- R.A € 24,68 – seminativo

Fg 19 -part 620- cl 2- 1 ha 78 are 80 ca- R.D € 106,19- R.A € 78,49 – vigneto

questa particella è identificata catastalmente come vigneto, ma in realtà trattasi di seminativo

Fg19 -part 95- cl. 3- 22 are 30 ca- R.D € 9,79- R.A € 10,37 - seminativo

foglio	part	Superf catastale	Qualità catastale	Qualità reale
10	137	0,600	Seminativo	Prato naturale
19	137	0,5310	Seminativo	Prato naturale
19	620	1,7880	Vigneti	Prato naturale
19	95	0,2230	Seminativo	Prato naturale

LOTTO DUE: Valore dei diritti pari a 1/2: € 2.827,00 (euro duemilaottocentoventisette,80)



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.

Spoletto 30/12/2022



L'Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



Firmato Da: DE IACO LISA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 425e7210837fb6f