

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 13/2024

SENTENZA N. 13/2024

SENTENZA N. 13/2024

Contro

SENTENZA N. 13/2024

G. E. Dott. Sara Fioroni

C.T.U. Dott. Agr. Stefania Monti

INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7	VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
8	FORMAZIONE DEI LOTTI
9	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
10	VALUTAZIONE
11	ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta Dr. Agr. Stefania Monti, con ordinanza di nomina del 20.02.2024, veniva nominata dal G.E. Dott. Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.13/2024 (Per : contro l e

La scrivente accettava l'incarico assegnatole dal G.E. tramite consegna telematica dell'atto di accettazione incarico del 01.03.2024 e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

4) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

5) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

6) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

7) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

8) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

9) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

11) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

13) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14) a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non

16) eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

17) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

18) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

19) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

20) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto,

per tanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

21) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 marzo 2024 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, nella medesima comunicazione, inviata alle Parti tramite lettera raccomandata del 11 marzo 2024, fissava il sopralluogo per il giorno 25 marzo 2024, alle ore 14.30 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Castiglione del Lago, in via Santa Maria n. 14, (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno 25 Marzo 2024, alle ore 14.30, la sottoscritta effettuava il primo sopralluogo, di concerto con l'incaricato IVG, degli immobili siti nel Comune di Castiglione del Lago in Via Petrarca n. 14 Frazione Macchie (vicino piazza Santa Maria, Frazione Macchie Castiglione del Lago), senza poter accedere all'immobile per assenza della parte esecutata.

Il 3 Giugno 2024 la sottoscritta chiedeva alla S.V. Ill.ma di voler concedere l'autorizzazione all'accesso forzoso dei beni pignorati con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro ferraio, che è stato fissato per il giorno 25 giugno alle ore 10.00, come concordato con il custode IVG e le forze dell'ordine.

Durante il sopralluogo del 25.06.2024, alla presenza dell'incaricato IVG, di una pattuglia delle forze dell'ordine del Comando di Paciano e del fabbro convocato per la sostituzione delle serrature, si è effettuato una apertura forzata, come autorizzato dal G.E. con comunicazione del 04.06.2024.

Pertanto in tale occasione il CTU ha effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando alcune foto in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

La scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il perito ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, la sottoscritta C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e a seguito del sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinto:

A. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni) spettanti a _____ e _____, su unità immobiliare, appartenente ad un edificio di più ampia consistenza elevantesi tre piani fuori terra, costituita da appartamento al piano secondo con locale soffitta al terzo piano. Il tutto comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni e situato nel Comune di

Castiglione del Lago - Fraz. Macchie - via Petrarca, n.14 (NCEU foglio n.127, particella n.313, subalterno n.2)

B. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni) spettanti a _____ e _____, su unità immobiliare, appartenente ad un edificio di più ampia consistenza elevantesi tre piani fuori terra, costituita da locale garage al piano terra. Il tutto comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni e situato nel Comune di Castiglione del Lago - Fraz. Macchie - via Petrarca, n.14 (NCEU foglio n.127, particella n.313, subalterno n.5)

C. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni) spettanti a _____ e _____, su appezzamento di terreno classificato come seminativo di 535 mq con accesso da via Petrarca. Il tutto situato nel Comune di Castiglione del Lago, Fraz. Macchie, via Petrarca (NCEU foglio n.127, particella n.456).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, nonché da quello della relazione preliminare e delle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo, si è ottenuta una prima individuazione degli immobili oggetto di esecuzione. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questi risultano così censiti:

BENE A

UBICAZIONE: Comune di Castiglione del Lago - Fraz. Macchie - via Petrarca, n.14

CONSISTENZA: unità immobiliare, appartenente ad un edificio di più ampia consistenza elevantesi tre piani fuori terra, costituita da appartamento al piano

secondo e locale soffitta al terzo piano. Il tutto comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago:

– foglio n.127 particella n.313, subalterno n.2, intestata a ! nata in
il codice fiscale (diritti di
proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni) e a nato in
() il codice fiscale (diritti di
proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni), con le seguenti
caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile,
planimetria u.i.u., allegati n.2-3-4-5):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
127	313	2	A/3	4	5,5 vani	Euro 326,66

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

Si precisa che l'area di sedime dell'intero edificio cui appartiene l'unità immobiliare pignorata è censita al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n.127, particella n.313, Ente Urbano, della superficie di 160 mq, senza reddito e con diritto di corte di pertinenza dell'intero edificio sulla particella n.315 del Foglio n.127. (cfr. visura storica per immobile NCT part. n.313; visura storica per immobile NCT part. n. 315; allegati n.6 e 7).

I confini sono: parti comuni, vano scala, salvo se altri.

BENE B

UBICAZIONE: Comune di Castiglione del Lago - Fraz. Macchie - via Petrarca, n.14

CONSISTENZA: unità immobiliare, appartenente ad un edificio di più ampia consistenza elevantesi tre piani fuori terra, costituita da locale garage al piano terra. Il tutto comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago:

— foglio n.127 particella n.313, subalterno n.5, intestata a I nata in (il codice fiscale (diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni) e a nato in (il codice fiscale (diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, planimetria u.i.u., allegati n.2-3-8-9):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
127	313	5	C/6	4	11 mq	Euro 13,63

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

Si precisa che l'area di sedime dell'intero edificio cui appartiene l'unità immobiliare pignorata è censita al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n.127, particella n.313, Ente Urbano, della superficie di 160 mq, senza reddito e con diritto di corte di pertinenza dell'intero edificio sulla particella

n.315 del Foglio n.127. (cfr. visura storica per immobile NCT part. n.313;
visura storica per immobile NCT part. n. 315; allegati n.6 e 7).

I confini sono: parti comuni, vano scala, salvo se altri.

BENE C

UBICAZIONE: Comune di Castiglione del Lago, via Petrarca

CONSISTENZA: rata di terreno recintata e delimitata da cancello d'accesso
da via Petrarca ed è catastalmente classificato come seminativo di 535 mq.

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago:

— foglio n.127 particella n.456, intestata a nata in
(.....) il9 codice fiscale (diritti di proprietà di
1/2 in regime di comunione dei beni) e a nato in
(.....) il codice fiscale (diritti di proprietà di
1/2 in regime di comunione dei beni), con le seguenti caratteristiche (cfr.
estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, allegati n.2-3-10):

FOGLIO	PRTC	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
127	456	Seminativo 2	535 mq	Euro 2,76	Euro 2,49

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dei signori _____ nato a Castiglione del Lago (PG) il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/2 e _____ nata a Castiglione del Lago (PG) nata il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/2 pervenutogli da atto di compravendita a rogito Notaio _____ del _____ repertorio n. _____ e trascritto a Perugia il _____ al numero di registro generale _____ e numero di registro particolare _____ i quali acquistano la piena proprietà degli immobili censiti al NCEU al Foglio 127 particella 313 sub 2 e 5 e particella n.456 dai Sig.ri _____ nata a Castiglione del Lago (PG) il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/2 e _____ nato a Castiglione del Lago (PG) il C.F. _____ per i diritti di proprietà di 1/2.
- con Atto amministrativo di certificato di denuncia successione del _____ con repertorio n. _____ e trascritto a Perugia in data _____ al numero di registro generale _____ e numero di registro particolare _____ i diritti di proprietà degli immobili di cui la procedura passano ai Sig. _____ nata a Castiglione del Lago (PG) nata il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/6, _____ nata a Castiglione del Lago (PG) il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/6, _____ nata a Milano il C.F. _____ per i diritti di proprietà pari a 1/6 come legittimi eredi causa morte del Sig. _____ a Castiglione del Lago

(PG) il _____ C.F. _____ per i diritti di proprietà
pari a 1/2, deceduto in data _____

- con atto di compravendita a rogito Notaio _____ del
11/05/2006 con repertorio n. _____ e trascritto a Perugia il
20/05/2006 al numero di registro generale _____ e numero di registro
particolare _____, i Sig. _____ a nata in _____) il
_____ codice fiscale _____ (diritti di proprietà di
1/2 in regime di comunione dei beni) e a _____ nato in
_____) il _____ codice fiscale _____,
(diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni), i quali
acquistano la piena proprietà degli immobili censiti al NCEU al Foglio
127 particella 313 sub 2 e 5 e particella n.456 dai sig.ri

_____ nata a Castiglione del Lago (PG) nata il _____ C.F. _____
_____ per i diritti di proprietà pari a 1/6,
_____ nata a Castiglione del Lago (PG) il _____ C.F. _____
_____ per i diritti di proprietà pari a 1/6,
_____ ata a Milano il _____ C.F. _____ per i
diritti di proprietà pari a 1/6.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia, a tutto il giorno 09.06.2025, a nome dell'esecutato, sui beni pignorati,
risultano le seguenti formalità:

contro	5270	20/12/2023	_____	Verbale pignoramento
--------	------	------------	-------	-------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

5270: a favore

_____ a. con sede a _____

con codice fiscale _____ a carico dei Sig.ri _____ nata in _____
(diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni) e a _____ nato in _____
(diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni) sugli immobili censiti al NCEU al Foglio 127 particella 313 sub 2 e 5 e particella n.456
Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 17/02/2023, risultano le seguenti:

favore	49029/10198	11/05/2006	Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-umbro Soc Cooperativa	Ipoteca Volontaria
--------	-------------	------------	---	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

49029/10198: a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-umbro Soc Cooperativa. con sede a Chiusi (SI), codice fiscale: 00097330526
ipoteca volontaria di mutuo atto Notaio _____ a del 11/05/2006
repertorio n. _____ ed iscritta a perugia il 20/05/2006 al numro generale _____ e al numero particolare _____, per capitale di € 95.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 190.000,00, durata 15 anni, a carico dei Sig.ri _____ nata in _____ il _____
codice fiscale _____ (diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni) e a _____ nato in _____
codice fiscale _____, (diritti di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni), sugli immobili censiti al NCEU al Foglio 127 particella 313 sub 2 e 5 e particella n.456,
I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- Ipoteca Volontaria n.49029/10198 del 11/05/2006
- Pignoramento n. 5270 del 20/12/2023

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I Beni A-B risultano in scarse condizioni di manutenzione e attualmente risultano occupati dal Sig. I (, che risulta residente presso un diverso indirizzo del comune di Castiglione del Lago (PG). Mentre la Sig.ra i risulta residente nel Comune di Magione (PG) e non occupa gli immobili di cui la procedura (cfr certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia esegutati; allegati n.11).

Il Bene C si trova a circa 50 metri dall'edificio a cui appartengono i beni pignorati A e B. Su tale terreno radicano diversi alberi da frutta e ornamentali, oltre alla presenza di uno scheletro in cemento di una costruzione realizzata senza nessuna autorizzazione e quindi abusiva. L'area del terreno è recintata con rete metallica e delimitata da cancello carrabile di accesso. La recinzione necessita di interventi di ripristino.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago, in base al PRG vigente, l'area in cui ricadono i beni sopra descritti risulta così classificata:

- **“Trasformazioni diffuse nell'insediamento esistente; ART. 54 – Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale”** – (cfr. estratto di PRG Legenda, art. 54-55. NTA; allegati n.12).per quanto riguardano il BENE A e il BENE B;
- **Trasformazioni diffuse nell'insediamento esistente; ART. 55 – Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali”** (cfr. estratto di PRG Legenda, art.54- 55. NTA; allegati n.12).per quanto riguardano il BENE C.

Inoltre dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago, ai fini della verifica della regolarità edilizia, nonostante due richieste di accesso atti e quindi due indagini in archivio, per l'immobile cui appartiene l'unità pignorata non sono state reperite autorizzazioni, né concessioni riferite all'immobile oggetto di esecuzione. Pertanto si ritiene che la costruzione l'immobile è sicuramente riferibile ad anni precedenti il 1967.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, debbano formare un unico lotto.

LOTTO 1: unità immobiliare, appartenente ad un edificio di più ampia consistenza elevantesi tre piani fuori terra, costituita da appartamento al piano secondo, locale soffitta al terzo piano e locale garage al piano terra, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

LOTTO 2: rata di terreno recintata e delimitata da cancello d'accesso da via Petrarca e catastalmente classificato come seminativo di 535 mq.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'intero edificio, di cui fanno parte i beni A e B raggiungibile da via Petrarca, è stato edificato ante '67, ha una struttura in muratura con mattoncini rossi e il tetto a più falde rivestite con tegole e coppi e con forma dell'area di sedime a mezza staffa.

All'edificio si accede tramite un ingresso pedonale che si affaccia su un piccolo piazzale asfaltato. Un portoncino in legno con lucernaio al vano scale permette l'accesso ai piani superiori. La scala è rivestita con cemento di graniglia e parapetto e corrimano in ferro. L'edificio non possiede ascensore.

Al piano secondo si accede all'appartamento tramite portoncino in legno
(BENE A)

L'unità immobiliare ha una superficie utile interna complessiva di circa 77,51 mq e altezza di circa 2,90 ml e risulta distinta in:

- Ingresso/corridoio che separa la zona giorno con la zona notte (11,92 mq circa); percorrendo il corridoio a sinistra dell'ingresso si sviluppa la zona giorno, mentre percorrendolo a destra dell'ingresso, permette l'ingresso alla zona notte;
- sala (12,82 mq circa) dotato di portafinestra che permette l'accesso al balconcino (3,25 mq circa) di pertinenza del soggiorno; inoltre è presente un piccolo camino in mattoncini;
- cucina (10,12 mq circa) alla quale si accede a sinistra del corridoio delimitato da una porta a soffietto in pvc di color marrone.
- In fondo al corridoio nella zona giorno troviamo un wc, con struttura a sbalzo, di circa 3,42 mq, con finestra e fornito degli usuali elementi sanitari;
- Piccolo corridoio di smistamento della zona notte, (4,83 mq circa) delimitato dal vano d'ingresso da una porta in legno, che permette l'accesso alle altre due camere da letto;
- due camere (14,55 mq circa, 16,60 mq circa,): la camera più piccola è munita di finestra, mentre la più grande possiede un balcone (3,25 mq circa) di pertinenza con portafinestra in legno che permette l'accesso a quest'ultimo;

Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione

delle pareti, del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres con effetto graniglia.

Per quanto riguarda gli infissi, le porte sono di legno tamburato e le finestre sono dotate di persiane esterne anch'esse in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono tutti sottotraccia; gli scarichi sono allacciati alla fognatura pubblica. Il livello delle finiture è basso così come lo stato di conservazione: l'appartamento riversa in stato di abbandono.

L'appartamento appena descritto ha come locale accessorio un locale soffitta ubicato al piano terzo dell'edificio, al quale si accede grazie alle scale di collegamento tra i piani. Il locale soffitta ha una superficie utile interna di 30,60 mq circa, l'accesso è delimitato da una porta a un'ante di legno; il locale è dotato di un impianto elettrico; il pavimento è al grezzo così come il solaio, mentre le pareti sono in parte intonacate ma non tinteggiate e in parte al grezzo.

Il BENE B è identificato con il locale accessorio all'appartamento a piano terra ed è adibito a garage. Tale locale ha una superficie di circa 13,86 mq e risulta completamente al grezzo. Al garage si accede tramite portone in legno a due ante e risulta munito sia di impianto elettrico che idrico.

Il BENE C è un appezzamento di terreno catastalmente seminativo di circa 535 mq. Tale appezzamento risulta recintato con rete metallica e possiede un cancello d'accesso all'area. Su tale superficie insistono alcune piante da frutto e lo scheletro di una costruzione in cemento armato, realizzata senza nessuna autorizzazione edilizia e quindi abusiva.

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti per ciascun bene sono così riassunti:

BENE A

Superficie utile interna appartamento	mq	77,51
Superficie utile interna soffitta	mq	30,60
Muri divisori (100%)	mq	0,36
Muri portanti (50%)	mq	5,39
Totale superficie commerciale A	mq	113,86

BENE B

Superficie utile interna garage	mq	13,86
Muri divisori (100%)	mq	0,68
Muri portanti (50%)	mq	1,73
Totale superficie commerciale B	mq	15,27

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, purché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale dei singoli beni. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per la tipologia d'uso in esame sono stati i seguenti:

BENE A: da €/mq 600,00 a €/mq 700,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:

superficie commerciale mq 113,86* €/mq 600,00 = € 68.316,00

Si stima per il Bene A un valore di € 68.316,00 (diconsi Euro sessantottomilatrecentosedici/00).

BENE B: da €/mq 245,00 a €/mq 350,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:

superficie commerciale mq 15,27 * €/mq 245,00 = € 3.741,15

Si stima per il Bene B un valore di € **3.741,15** (diconsi € tremilasettecentoquarantuno//15).

Si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente agli immobili costituenti il **BENE C**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (HA)	VALORE AGRICOLO	VALORE TOTALE
Fg 127 part.456	0,0535	35,00 €/mq	18.725,00
TOTALE			18.725,00

Si stima, per il Bene C, un valore di € **18.725,00** (diconsi Euro diciottomila//00).

Nel determinare il costo al metro quadro attribuito al BENE C si è tenuto presente la potenziale natura edificatoria del terreno come affermato dall'art. 55 dell'NTA comma 6: ***"...Nei lotti liberi con superficie fondiaria superiore a 700 mq non interclusi, ovvero con dimostrato accesso da strada pubblica o dalle corsie di parcheggio pubblico, possono essere realizzate nuove costruzioni con altezza massima 7 ml. E' consentito un indice fondiario di 0.15 mq/mq di S.U.C., qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un indice fondiario fino a 0,4***

mq/mq di S.U.C. qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione gratuita di suoli al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Qualora la superficie del lotto/lotti libera risulti superiore a 2500 mq è sempre obbligatoria la procedura del permesso a costruire convenzionato".

Pertanto nella valutazione della rata di terreno oggetto di esecuzione si è tenuto presente la **POTENZIALE NATURA EDIFICATORIA** di tale bene. Dopo aver verificato il mercato dei terreni della zona con caratteristiche simili al BENE C si è potuto constatare che il costo al mq dei terreni edificabili è di circa € 50/mq. Tenendo presente che la rata di terreno oggetto di stima non raggiunge la superficie del lotto minimo che da PRG vigente è di 700 mq, in quanto il BENE C ha una superficie di 535 mq e tenuto conto che ci sia la mera possibilità di acquistare circa 165 mq mancanti per raggiungere la superficie minima per edificare si è ritenuto giusto procedere nella stima come segue:

Superficie Mancante Al Raggiungimento Del Lotto Minimo Per Edificabilità=
 $700-535= 165 \text{ mq}$

Costo Acquisto 165 Mq Edificabili= $165 \text{ mq} \times € 50/\text{mq} = € 8.250,00$

Valore Bene C Considerandolo Edificabile= $535 \text{ mq} \times € 50/\text{mq} = € 26.750,00$

Sottraendo il Costo di Acquisto dei 165 mq mancanti per il raggiungimento del lotto minimo, di € 8.250,00 al valore del Bene C considerandolo già edificabile che risulta essere di € 26.750,00 si avrà:

$$€ 26.750,00 - € 8.250,00 = € 18.500$$

Dividendo il valore stimato per la superficie effettiva della rata di terreno pignorata si avrà il costo a mq del BENE C considerando la sua potenziale natura edificatoria: $€ 18.500 / 535 \text{ mq} = € 34,57 \text{ a mq}$

In conclusione si attribuisce un prezzo di € 35 al mq per il BENE C per un valore di € 18.725,00

Al valore del BENE C ottenuto è stato poi sottratto la cifra di € 600,00 corrispondenti al costo di demolizione della costruzione abusiva che insiste sulla rata di terreno:

$$\underline{20 \text{ mq di struttura da demolire} \times 30 \text{ €/mq di demolizione} = € 600,00}$$

Pertanto il valore di stima del BENE C, tenuto conto dei costi di demolizione delle opere abusive presenti è di:

$$€ 18.725,00 - € 600,00 \text{ (costi demolizione)} = € \mathbf{18.125,00} \text{ (diconsi diciottomilacentoventicinque//00).}$$

Il valore dei singoli lotti individuati è il seguente:

LOTTO 1: € 68.316,00 (BENE A) + € 3.741,15 (BENE B) = € 72.057,15 che viene arrotondato a **€ 72.000,00 (diconsi settantaduemila//00)**

LOTTO 2: € 18.125,00 (BENE C) che viene arrotondato a **€ 18.000,00 (diconsi diciottomila//00)**

Tale valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a

corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensiva dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.



1. ELENCO ALLEGATI



- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Estratto di mappa Perugia Foglio 127 Comune di Castiglione del Lago
- 3) Foto aerea particella n.313 sub 2-5 e particella n.456 Comune di Castiglione del Lago
- 4) Visura storica per immobile particella 313 subalterno 2, Comune di Castiglione del Lago
- 5) Planimetria u.i.u particella n.313 subalterno 2 (appartamento - soffitta), Comune di Castiglione del Lago
- 6) Visura storica per immobile al NCT particella 313, Comune di Città di Castello
- 7) Visura storica per immobile al NCT particella 315, Comune di Città di Castello
- 8) Visura storica per immobile particella 313 subalterno n.5 (garage), Comune di Città di Castello
- 9) Planimetria u.i.u particella n.313 subalterno 5 (garage), Comune di Castiglione del Lago
- 10) Visura storica per immobile al NCT foglio 127 particella 456 (rata di terreno), Comune di Castiglione del Lago
- 11) Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia eseguiti;
- 12) Estratto PRG Legenda, art. 54-55.NTA Comune Castiglione del Lago;

_____ 0 _____

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.



Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.



Torgiano, 12/06/2025

Il CTU: Dott. Agr. Stefania Monti

