

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione immobiliare n. 155/2018

promossa da:

BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO soc. coop.

Avv. Lanfranco Bricca

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ROSA LAVANGA,

Lo scrivente Dott. Luigi Menaguale, agronomo libero professionista con studio in Perugia via Pietro Soriano 5, nominato CTU nelle Es. Imm. in inviava l'accettazione dell'incarico in data 13/3/2019 dovendo quindi rispondere al seguente quesito tecnico:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio operazioni peritali:

1) 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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;

3) 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 eseguiti;

4) 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;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;

11) 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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di 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 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;



17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente, lo scrivente provvedeva ad informare gli Esecutati, il procedente e gli intervenuti dell'inizio delle operazioni peritali (*All. n. 1: PEC inizio operazioni peritali*), effettuando poi l'accesso preliminare, non preavvisato, in presenza del nominato custode IVG il giorno 23 aprile 2019.

Detto sopralluogo aveva esito positivo, in quanto gli esegutati erano in casa e consentivano il sopralluogo degli immobili pignorati, come da verbale redatto dalla custodia giudiziaria.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piegaro;
- aggiornate le visure catastali ed acquisite le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
- effettuato l'aggiornamento ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esegutati;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:



- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;
- 7) BANDI DI VENDITA;
- 8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

tenuto conto del certificato notarile a firma del notaio _____ di Perugia
del 27/6/2018, gli immobili risultano di **proprietà esclusiva dei sig.ri** _____

in ragione idi 1/3

ciascuno:

- Ante ventennio risultavano essere di proprietà di _____, per l'intera quota, beni personali (all'epoca libero di stato), per essere ad esso pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. F. _____ Perugia, del 9/3/1994, rep. 252114/24368 e trascritto a Perugia il 1/4/1994 al n. 4603 di formalità; oggetto della compravendita erano i terreni censiti nel



CT foglio 45, part.lla 70, part.lla 71 di complessivi mq 36710; venditore _____

- Con atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal g.e. del Tribunale di Orvieto in data 16/2/2007; ordinanza di vendita del 3/7/2006, r. ges. N. 27/02; cron. N. 81, rep. 2/24, trascritto a Perugia il 27/2/2007 al n. 3906 di formalità, venivano aggiudicati definitivamente ad _____ in separazione dei beni, gli immobili espropriati a _____ libero d stato, i terreni posti in Piegaro, censiti al CT foglio 45 , part.lla 502 di mq 20, **part.lla 509 di mq 880, part. 510 di mq 19544**, part. 511 di m q 5216, part. **512 di mq 1445, part. 513 di mq 1155**, part. 516 di mq 172, part. 517 di mq 1977 per una sup. complessiva di mq 30409; sulla part.lla 512 è ubicato un fabbricato costituito da piano terra e dal piano primo, allo stato grezzo, per una sup. coperta di mq 110,75 ed una volumetria di mc 722,67,
- Con atto notarile pubblico a rogito del Dott. _____ i Magione, del 23/9/2009 rep. 529/362, trascritto a Perugia il 30/7/2009 al n. 13168 di formalità, rettificato con atto di rettifica dello stesso rogante del 12/1/2012 rep. 3191/1983, trascritto a Perugia il 9/2/2012 al n. 2789 di formalità, il sig. _____ in separazione dei beni, vendeva ai sig.ri _____ in separazione dei beni, e _____ stato civile libera, in parti uguali tra loro, la piena proprietà su tutti gli immobili oggetto di attestazione.



2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

tenuto conto del certificato notarile a firma del notaio _____ li Perugia del 27/6/2018, in atti, a tutto il 25/6/2018 gli immobili oggetto della presente relazione hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 3871 del 23/3/1999- servitù di passaggio** *a favore di _____ nato in Germania il 16/12/1943 e _____ nata in Germania il 29/3/1946 ed a carico del sig. _____ atto notarile del Notaio _____ di Perugia del 26/2/1999 rep. 37155; -fondo servente: terreno posto in Piegaro, loc. Po' del Breglia, censito al CT foglio 45, **part.lla 501;**

**riguardo la servitù di passaggio, è da rilevare che a seguito di una verifica in loco e di quanto riportato dall'attuale proprietario, all'interno della proprietà oggetto di pignoramento, non è presente un tracciato di strada utilizzato in forza di servitù di passaggio. Peraltro, l'intero lotto è recintato e la porzione di area boscata (part.lla 647 ex 501/a) su cui dovrebbe essere esercitata la servitù è del tutto impervia.*

Verosimilmente la servitù di passaggio era invece presente sull'altra porzione di part. 501 che oggi, a seguito di fusioni e soppressioni delle particelle catastali, è identificata con la part.lla 646, di proprietà di Terzi, confinanti.

- **Ipoteca volontaria n. 4612 del 30/7/2009 a favore di Banca Popolare di Spoleto**, a carico di tutti i comproprietari per un importo originario di € 365.000,00;
- **Costituzione di fondo patrimoniale n. 17774 del 18/10/2011** a favore e a carico di _____ (atto notaio _____ del _____)



12/10/2011 rep. 2857/1772); la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale resta agli attuali proprietari e pertanto *spetta agli stessi secondo le regole della comunione legale tra loro vigente;*

- **Rettifica di costituzione di fondo patrimoniale n. 2790 del 9/2/2012**, a favore e a carico di _____ atto notaio I _____ del 12/1/2012 rep. 3191/1983); con l'atto in trascrizione i Sig. ri _____ e _____ hanno inteso rettificare quanto da loro dichiarato nell'atto di costituzione del fondo patrimoniale precedente, in relazione al regime patrimoniale fra loro esistente al momento dell'acquisto dei beni oggetto di fondo patrimoniale, essendo come in effetti sono in regime di separazione dei beni e non, come dichiarato nell'atto, in comunione dei beni. E pertanto al momento della costituzione del fondo patrimoniale i beni in oggetto erano di loro proprietà quali beni personali essendo tra loro ristabilita la comunione. Rimangono confermate tutte le restanti pattuizioni e modalità;
- **Ipoteca legale n. 1856 del 23/5/2016 a favore di Equitalia centro s.p.a.** con sede in Firenze, ed a carico di _____ er € 500.800,28 di cui 250.400,14 per capitale;
- **Pignoramento immobiliare n. 9141 del 29/2018** a favore di BCC Umbria Credito Cooperativo soc. coop. Con sede in Perugia, a carico dei sig.ri _____

A seguito dell'aggiornamento ipotecario effettuato dallo scrivente, a tutto il 30/8/2019 a carico degli immobili pignorati e a carico degli eseguiti non si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle già in elenco (**All. n. 2: aggiornamento ipotecario a tutto il 30/8/2019**).



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

trattasi di un villino posto in zona agricola del Comune di Piegaro, voc. Po' del Breglia, con relative pertinenze scoperte adibite e giardino ed oliveto ed in parte area boscata. Il tutto è censito al CF del Comune di Piegaro al:

foglio 45 part.lla 512, cat. A/7 di classe 1°, vani 9,5, rendita € 883,14;

Al CT dello stesso Comune, al.

Foglio 45 part.lla 512, ente urbano di mq 1801;

foglio 45 part.lla 647 (ex 587/b; ex 510/a; ex 501/a; ex 70/a), bosco misto di classe 2°, mq 1873, RD €1,93; RA € 0,39;

precisazioni catastali CT:

con tipo mappale n. 146160.1/2009 del 24/4/2009, prot. N. PG0146160 i terreni censiti al

foglio 45, part. 512 (ex 505/a; ex 70/e), ente urbano di mq 1445;

foglio 45, part. 643 (ex 509/b; ex 71/d), uliveto di mq 147;

foglio 45, part. 645 (ex 513/b; ex 505/b; ex 70/e) bosco misto di mq 209;

son stati soppressi e fusi ed hanno originato il terreno censito al foglio 45 part. 512, ente urbano di mq 1801, attuale;

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali aggiornate e vax ai terreni (*All. n. 3: visure catastali e vax ai terreni*).



4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

trattasi di un villino posto nella campagna di Piegaro, a pochi chilometri di strada dal centro abitato, in un contesto agricolo e pregevole dal punto di vista paesaggistico e naturalistico.

Il fabbricato abitativo, rivestito esternamente in pietra locale e laterizi faccia a vista, risulta caratterizzato da elementi architettonici rurali, seppure edificato in anni recenti.

Copertura con manto in tegola-coppo antico e gronda con cornicione in pianelle antiche.

E' ubicato in zona collinare e pertanto le pertinenze non presentano zone pianeggianti ma piuttosto ondulate, con essenze d'alto fusto pregevoli ed olivi sparsi.

Si accede dalla strada vicinale imbrecciata, da un vialetto con cancello in ferro.

Abitazione parzialmente circondata da portico in legno con vista sulla campagna circostante.

Infissi in legno dipinti, con scuri interni.

Internamente, **finiture di pregio**, con piastrelle in cotto fatto a mano in tutta la casa, infissi interni in legno massello, travi in legno decorative sul soffitto del piano sottotetto.

Bagni con sanitari in stile vintage e comunque, di gusto coerente con il resto delle finiture.

Il tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Al piano terra, ampio portico con tettoia in legno, con travi dello stesso materiale; interno suddiviso in cucina, con bagno attiguo e dispensa e lavanderia, soggiorno pranzo con focolare e con scala a vista per accedere al piano superiore.



Al piano sottotetto: disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e vano oggi adibito a piccola cappella votiva e due guardaroba.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle planimetrie catastali (**All. n. 4: planimetrie catastali**).

Utenze di acqua corrente ed elettricità. Gas gpl in cisterna esterna.

Sono stati rilevati esternamente alcuni manufatti in legno, per i quali non è stato rinvenuto il titolo abilitativo durante l'accesso presso il Comune di Piegara, ed in particolare:

- 1) Una tettoia a ridosso del muro di recinzione in prossimità del cancello principale di accesso alla proprietà; di modesta consistenza ed edificata in legno, apparentemente in precario stato di manutenzione;
- 2) Una casetta in legno ad uso rimessa per gli attrezzi, con copertura a doppio spiovente in legno e carta catramata, anch'essa in mediocri condizioni di manutenzione.

L'appartamento al momento del sopralluogo, come già riportato, era occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici, misurate direttamente o sulle planimetrie, è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.



Il portico ha invece subito la ponderazione del 35%.

Quanto alle superfici scoperte rappresentate dal giardino, tenuto conto da una parte della presenza di essenze pregiate e d'alto fusto ma anche di una zona boscata, poco fruibile e scoscesa, sono state ponderate al 30% della sup. coperta abitabile e quindi a circa mq 51.

Tutto ciò premesso la sup. commerciale dell'immobile è quella indicata nella tabella che segue:

tabella 1: CONSISTENZA COMMERCIALE IMMOBILI

n. ord.	destinazione	livello	sup. calp. (mq)	coeff. Pond.(%)	sup. ponderata (mq)	sup. murature (mq)	sup. comm. (mq)
1	portico	PT	77,67	35%	27,18	14,96	129,28
2	cucina-pranzo		28,19	100%	28,19		
3	bagno, antibagno,dispensa		14,06	100%	14,06		
4	soggiorno-pranzo		44,89	100%	44,89		
5	scala interna	1P	4,55	100%	4,55	18,01	101,52
6	disimpegno		4,10	100%	4,10		
7	ripostiglio		2,38	100%	2,38		
8	cabina armadio		5,32	100%	5,32		
9	camera+cabina armadio		23,69	100%	23,69		
10	camera		13,12	100%	13,12		
11	ripostiglio		2,09	100%	2,09		
12	bagno		5,28	100%	5,28		
13	bagno		8,88	100%	8,88		
14	camera		14,10	100%	14,10		
15	parco-giardino	PT		10%	51,00		51,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)							281,80



In definitiva, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è risultata pari a circa mq 281,80.

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

L'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi desunti dal vigente certificato di agibilità:

Concessione Edilizia n. 43/1995 - pratica n. 42/94 rilasciata in data 19/09/1995, all'allora proprietario Sig. _____, la per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di un fabbricato per abitazione, di tipo bifamiliare, a servizio dell'attività agricola; successivamente, in data 19/09/1996 è stata rilasciata all'allora proprietario Sig. _____ la *Concessione Edilizia n. 56/96 - pratica n. 136/95*, per l'esecuzione dei lavori di: variante alla concessione edilizia n. 43/95 del 19/09/1995 - pratica n. 42/1994, per la costruzione di fabbricati di abitazione a servizio dell'attività agricola; successivamente, a seguito di *richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e della L.R. n. 21 del 03/11/2004*, in data 19/08/2008 è stato rilasciato **titolo abilitativo in sanatoria n. 15 del Registro Condoni 2004** al richiedente, per l'esecuzione dei lavori di: diversa realizzazione e tipologia di un fabbricato di abitazione, con mancata realizzazione di due unità abitative, in difformità da quanto autorizzato con concessioni edilizie n. 43/95 del 19/09/1995 pratica n. 42/94 e successiva di variante n. 56/96 del 19/09/1996 pratica n. 136/95; successivamente, in data 15/01/2009 è stato rilasciato.

Al Sig. _____ qualità di nuovo proprietario dell'immobile in virtù del decreto di trasferimento immobili dal Tribunale di Orvieto Rep. n. 24/2007 del 17/02/2007 il **Permesso di Costruire n. 5/2009 - pratica n. 158/2008**, per l'esecuzione



dei lavori di: completamento lavori necessari alla ultimazione di un fabbricato di civile abitazione.

In ultimo con titolo abilitativo in sanatoria prot. n. 7654 del 19/08/2008 - pratica n. 15/2004 registro condoni; infine, in data 01/10/2009 prot. n. 9549 - pratica edile 163/2009 è stata presentata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) da parte dei Sig. _____ in qualità di nuovi proprietari dell'immobile, per l'esecuzione dei lavori di: variante al Permesso di Costruire n. 5/2009 del 15/01/2009 -pratica n. 158/2008 per completamento lavori necessari alla ultimazione di un fabbricato di civile abitazione (**All. n. 5: precedenti edilizi**)

E' stato infine rilasciato il certificato di agibilità del 24/9/2010 (**All. 6: certificato di agibilità dell'immobile abitativo**).

Per quanto attiene ai manufatti non assentiti, già descritti nel capitolo precedente, si ritiene di considerarli opere comunque da abbattere, stante la loro vetustà e modesto valore intrinseco e di considerare, per questo, una detrazione al valore dell'immobile, pari ad € 2.000,00, comprensivi del trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della



conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di Piegaro, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento relativamente recente (18 mesi -24 mesi);
- 3) consultazione dei relativi atti di compravendita per conoscere il prezzo unitario spuntato.

Assumendo come parametro tecnico-estimativo di confronto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della



conoscenza dei prezzi di mercato reperiti e assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Nonostante l'ubicazione abbastanza isolata, anche rispetto all'agglomerato urbano di Piegaro, il mercato della zona è particolarmente attivo e caratterizzato da compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima.

Non solo. Gli acquirenti sono in gran parte stranieri, nordeuropei, i quali negli ultimi anni hanno pagato per immobili di pregio nelle immediate adiacenze prezzi unitari notevolissimi (compresi tra i 2000 ed i 2.500,00 €/mq per ville, appartamenti in villini, talvolta arredati, sempre con piscina).

Tali importi sono stati verificati con l'acquisizione degli atti di compravendita, acquisiti tramite il sistema Stimatrix o direttamente dal notaio rogante.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** dell'immobile oggetto di stima, come qui di seguito riportato.

tra le aggiunte:

- appetibilità della zona da parte del mercato estero;
- qualità delle finiture interne e degli elementi architettonici rurali di pregio esterni;
- veduta pregevole ed accessibilità facilitata dalla vicinanza della strada imbrecciata;
- rata di terreno boscata di proprietà nelle vicinanze e proprietà recintata;
- presenza di alberi d'alto fusto ed olivi.



Tra le detrazioni:

- assenza di locali in muratura da adibire a rimessa auto e/o attrezzature per il giardino (per cui la necessità di costruire i manufatti in legno);
- giacitura del giardino relativamente scoscesa, senza zone di consistenza significativa pianeggianti;
- assenza di una piscina in muratura che, per le caratteristiche delle abitazioni circostanti risulta un manufatto ordinario ed assai richiesto dalla tipologia di acquirenti della zona;
- necessità di demolire i manufatti in legno precari, con una spesa stimata di € 2.000,00.

Tutto ciò premesso, le detrazioni superano le aggiunte ed il valore stimato dei diritti dell'intera proprietà è riportato nella seguente tabella:

tabella 2: STIMA

n. ord.	destinazione	livello	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
1	portico	PT	129,28	1.600,00	206.855,20
2	cucina-pranzo				
3	bagno, antibagno,dispensa				
4	soggiorno-pranzo				
5	scala interna	1P	101,52	1.600,00	162.432,00
6	disimpegno				
7	ripostiglio				
8	cabina armadio				
9	camera+cabina armadio				
10	camera				
11	ripostiglio				



12	bagno				
13	bagno				
14	camera				
15	parco-giardino	PT	51,00	1.600,00	81.600,00

Totale Valore (€)

450.887,20

Di conseguenza, il valore dei diritti di proprietà pignorati (2/3 dell'intero) risultano pari ad € 300.600,00 (arrotondati)

7) BANDI DI VENDITA:

tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, così come ampiamente descritte nel corpo della relazione che precede, considerata la sua "non comoda divisibilità" ex art. 720 c.c., si ritiene di porlo in vendita in un unico lotto:

LOTTO UNICO

Diritti pari a 2/3 dell'intera proprietà spettanti 1/3 ciascuno a

_____ nato a Casale Monferrato il 14/3/1949 e

_____ nata a Pescara il 9/9/1949, su porzioni immobiliari ubicate a Piegaro (PG), voc. Po' del Breglia 23/B, censite al CF foglio 45 part.lla 512, cat. A/7 di classe 1°, vani 9,5, rendita € 883,14 e al CT dello stesso Comune, al Foglio 45 part.lla 512, ente urbano di mq 1801, foglio 45 part.lla 647, bosco misto di classe 2°, mq 1873, RD €1,93; RA € 0,39; il tutto rappresentato da un fabbricato isolato con elementi tipologici rurali e relative pertinenze esterne adibite a parco-giardino ed in parte a bosco; quanto alle porzioni abitative disposte su due livelli e suddivise al PT in portico esterno, soggiorno, pranzo-cucina, bagno, dispensa e ripostiglio, scala interna; al piano primo disimpegno, 2 ripostigli, 3 camere, 2 bagni, 2 guardaroba, con finiture di pregio



quali pavimenti in cotto fatto a mano, infissi interni in legno massello;
esternamente rivestito in pietra faccia vista con manto in tegole e coppi antichi;
pertinenze esterne con giacitura prevalentemente declive, con alberi d'alto fusto
ed olivi ed una rata a bosco; a confine con strada vicinale,

s.a.

Valore € 300.600,00

**8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI
TRASFERIMENTO:**

non si ravvisano elementi ostativi alla vendita. Si riportano le ricevute di spedizione
del presente elaborato alle Parti (*All. n. 7: ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 2/9/2018

allegati n. 7

servizio fotografico illustrativo e

bozza di ordinanza di vendita

Il CTU

Dott. Agr. Luigi Menaguale

