

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 230/2018 R.G. Es.

promossa da:

INTESA SANPAOLO SPA

Avv. Stefano Sciannameo

contro

contumace

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr. ssa GIULIA MARIA LIGNANI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 16/04/2019, nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, accettato per via telematica l'incarico in data 23/04/2019, dovrà rispondere al seguente quesito tecnico:

“Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali, provveda:

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 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;

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 esecutati;

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 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);

6) 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

7) 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;

- 8) 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; 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;
- 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 [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO (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.)
- 11) 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;
- 12) che risulti l'informazione 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.

13) 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 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 eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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;

14) 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) 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 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;

16) 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17) 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;
- acquisiva presso l' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali;
- ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;
- in data 24/04/2019 si inoltrava comunicazione al Debitore Esecutato a mezzo raccomandata a/r regolarmente notificata e a mezzo pec all'Avv. Sciannameo e al Custode Giudiziario IVG, dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 02/05/2019 alle ore 16:00 presso lo studio dello scrivente (**Allegato n. 1: Comunicazione di inizio operazioni peritali**). In data 02/05/2019 lo scrivente iniziava le operazioni peritali presso il proprio studio, alle ore 16:00, così come comunicato e regolarmente notificato. In quella sede, nessuno si presentava all'incontro fissato e si provvedeva autonomamente ad una preliminare verifica della documentazione in atti e di quella acquisita;
- in data 24/04/2019 si riceveva a mezzo PEC comunicazione da parte del Custode Giudiziario IVG che chiedeva al sottoscritto la disponibilità per concordare un primo



accesso al fine di valutare lo stato di occupazione degli immobili e la disponibilità degli eventuali Occupanti. Lo scrivente, facendo seguito alla comunicazione di cui sopra, con PEC inviata in data 30/04/2019, comunicava all'IVG ed p.c al Legale del Creditore Procedente la propria disponibilità ad un primo accesso presso gli immobili pignorati fornendo altresì i recapiti per eventuale contatto (**Allegato n. 2: Corrispondenza intercorsa con IVG**);

- sempre in data 30/04/2019 e successivamente in data 20/05/2019 si inoltrava richiesta al Notaio Dr. Sciarra dell'atto di provenienza rappresentato da atto di compravendita rep. 162248 del 27/01/2004 di acquisizione dei beni di cui la presente procedura esecutiva, che veniva acquisto in copia (**Allegato n. 3: Corrispondenza intercorsa e copia atto di compravendita del 27/01/2004 rep. 162248**);
- in data 27/05/2019 sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione ipocatastale, si inoltrava a mezzo pec, la richiesta di accesso atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Magione, al fine di acquisire gli eventuali titoli abilitativi dei beni immobili di cui l'esecuzione. La suddetta richiesta veniva registrata dal Comune di Magione con protocollo n. 18193 del 27/05/2019. Successivamente, in data 26/08/2019 si acquisivano le copie dei titoli abilitativi, corredati dagli elaborati progettuali di alcuni cespiti costituenti i beni oggetto di pignoramento (**Allegato n. 4: Richiesta accesso atti**);
- in data 17/06/2019 si effettuava, a mezzo pec, la richiesta di acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione presso il Comune di Magione-Area Urbanistica ed Assetto del Territorio che veniva acquisito in data 26/08/2019 presso i competenti Uffici Tecnici (**Allegato n. 5: Richiesta e copia CDU**);



➤ a seguito di accordi verbali con l'IVG, in data 20/05/2019 alle ore 15:30 lo scrivente si recava presso gli immobili pignorati alla presenza del Dr. Fabrizio Cetra, Delegato incaricato dell'IVG e della propria collaboratrice Dr.ssa Milito Filomena, effettuando una preliminare e sommaria ricognizione esterna dello stato dei luoghi. In quella sede si riscontrava la presenza del Sig.

rendeva disponibile per un ulteriore e dettagliato accesso ai beni pignorati.

➤ in data 27/08/2019, si inviava comunicazione, con raccomandata a/r al Soggetto Esecutato, oltre che via pec al Legale del Creditore Procedente e all'IVG, che, in ottemperanza all'incarico ricevuto, le operazioni peritali riprendevano in data 02/09/2019 con l'accesso presso gli immobili pignorati ubicati in Magione, Fraz. Agello (**Allegato n. 6: Comunicazione di accesso in racc. e PEC del sopralluogo**).

➤ come fissato si procedeva dunque, in data 02/09/2019 alle ore 09:30 all'accesso in loco con la propria Collaboratrice Dr.ssa Milito Filomena presso gli immobili ed i terreni pignorati in Magione Fraz. Agello, alla presenza del Debitore

. In quella circostanza si rilevavano sia per gli immobili che per i terreni le principali caratteristiche agronomiche, la destinazione, la consistenza e lo stato di occupazione nonché lo stato conservativo, illustrando il tutto con servizio fotografico. (**Allegato n. 7: Verbale di accesso in loco del 02/09/2019**);

➤ Pertanto,

- verificata la **completezza dei documenti** in atti e precisamente:
- ✓ circa i documenti di cui all'art. 567 co. 2 c. p.c. è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita e, nei termini previsti, la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

- ✓ circa i documenti di cui all'art. 498 co. 2 c .p.c. non è stato riscontrato nel fascicolo telematico, nessun avviso ai Creditori iscritti Ex Art. 498 c. p. c;
- ✓ circa i documenti di cui all'art. 599 co. 2 c. p. c.: tale notifica non ha ragione di essere osservata, in quanto il Soggetto Esecutato proprietario della quota 1/1, è l'unico avente titolarità, su ciascun bene oggetto di pignoramento.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e dell'Esecutato.

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 04 ottobre 2018** a firma del Notaio Dr. ssa Maria Pantalone Balice e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del trascritto il 12/09/2018 al n. part. 15680 si evince di voler ***“procedere all'esecuzione forzata sugli immobili appresso descritti per quanto in proprietà di:***



..., nato a ..., c.f.

residente in Via Case Sparse n. 23, Frazione Agello – 06063 Magione (PG);

- 1) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 87, particella 41, subalterno 2, categoria A/3, vani 7, rendita € 415,75.*
- 2) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 87, particella 41, subalterno 4, graffato con il foglio 87, particella 373, categoria D/7, rendita € 6.742,00.*
- 3) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 87, particella 41, subalterno 1, categoria EU.*
- 4) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 348, are 03.40.*
- 5) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 351, ha 1.37.00.*
- 6) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 370, are 23.90.*
- 7) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 503, are 00.40.*



8) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 505, are 29.60.

9) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 506, ha 1.94.42.

10) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 509, are 27.29.

11) quanto di sua spettanza (1/1 di proprietà), nulla escluso, sull'immobile sito in Comune di Magione (PG), contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particella 510, are 02.98.”

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

I beni pignorati hanno subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:

L'originaria proprietà delle unità immobiliari in Magione è pervenuta al Sig. _____

- dal Sig. _____ nato a _____ ; con la scrittura privata di compravendita per Notaio Dr. Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 27/01/2004 repertorio n. 162248, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 31/01/2004 al n. 2022 registro particolare.

Al Sig. _____ il comprensorio agricolo di varia natura in Magione è così pervenuto:



- dalla Sig.ra nata a on
l'atto di Permuta del Notaio Dr. Leonardo Pecchioli di Perugia del
23/07/1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia il 22/08/1966 ai n. 8748/6636 di formalità;

Ai Sig.ri ed in parti uguali tra
loro in enfiteusi perpetua, i terreni in Magione sono pervenuti, tra gli altri immobili,

- dal Sig., con l'atto di
costituzione di enfiteusi a rogito del Notaio Dr. Marcello Di Fabio del
23/06/1965 rep. 3389, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Perugia in data 24/06/1965 ai n. 5855/4384 di formalità

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico, come indicate nella relazione notarile le
trascrizioni ed iscrizioni contro:

Iscrizione:

- **numero part. 900 del 04/02/2005:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
concesso con atto del 03/02/2005 rep. 173636 Notaio Marco Ottaviano Sciarra a
favore di Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto (C.F.:01943160547)
e contr nato a sulle p.lle 43,
127, 128, 310, 348, 351, 369, 370, 41, e 373 al CT ed al CF foglio 87, p.lle 41 sub. 2
natura A/3 di vani 7, particella 41 sub. 4 graffata alla p.lla 373 natura D/10 e p.lla 41
sub. 1 natura E, mutuo di € 600.000,00,00 ipoteca di € 1.200.000,00 della durata di
18 anni.

N.B. si segnalano gli Annotamenti



- **numero part. 1319 del 19/06/2014** per atto del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/05/2014 rep. 126427 per restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari in Magione distinte al CT al Foglio 87, p.lle 502, 504, 507, 508 e 127.

- **numero part. 1320 del 19/06/2014** per atto del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/05/2014 rep. 126427 per riduzione di somma dovuta da € 600.000,00 a € 274.000,00.

Trascrizioni:

- **numero part. 8635 del 03/06/2014:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di _____ nata a _____ e _____ nata a _____ contro _____ a nato a _____ in data _____ per atto del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/05/2014 rep. 126428 per costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei fondi dominanti in Magione alla Fraz. Agello distinti al CT al Foglio 87 p.lle 127 (are 0.60), 502 (are 1.50), 504 (ha 1.30.85), 507 (are 0.48) e 508 (ha 1.85.93) ed a carico del fondo servente distinto al CT Foglio 87 p.la 503 (are 0.40). **N.B.:** Si fa presente che nell'atto sopracitato si menziona anche la p.la 309 di ha 0.01.90 quale p.la costituente il fondo compravenduto sul quale costituire servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile, che non è presente nella nota di trascrizione n. part. 8635/2014.
- **numero part. 15680 del 12/09/2018:** per verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino contro _____ per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 02/07/2018 rep. 3243/2018, gravante sulle p.lle distinte al CF Foglio 87 p.la 41 sub. 2, sub. 4 graffata con p.la 373 (erroneamente indicato nella relazione notarile come p.la 372), e sub. 1 e al CT p.lle 348, 351, 370, 503, 505, 506 509 e 510, oggetto della presente.



Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati sia per nominativo e per bene, non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle note ipotecarie particolareggiate.

(Allegato n. 8: Aggiornamento ipotecario a nome del Debitore Esecutato e per ciascuna particella pignorata, con nota ipotecaria n. part. 8635 del 2014).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di fondo rustico con fabbricato principale ad uso abitativo ed accessorio, annessi rurali e terreni agricoli circostanti sito in Magione, Fraz. Agello, in Via Madonna del Giglio, n. 34, vocabolo Case Sparse, catastalmente così censiti:

CATASTO FABBRICATI al Comune di Magione:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)	Dati derivanti da:
87	41	2	/	A/3	3	7 vani	Totale: 174 mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq	415,75	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
87	41 373	4	/	D/7	/	/	/	6.742,00	VARIAZIONE del 30/12/2004 protocollo n. PG0336360 in atti dal 30/12/2004 RETTIFICA RENDITA PROPOSTA CIRC.1/4 (n. 11753.1/2004)
87	41	1 B.c.n.c. dal 07/01/2004							COSTITUZIONE del 07/01/2004 protocollo n. PG0001051 in atti dal 07/01/2004 COSTITUZIONE (n. 30.1/2004)



CATASTO TERRENI al Comune di Magione:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale	Agrario	
87	348	ULIVETO 3	340	Euro 0,61	Euro 0,26	Tabella di variazione del 22/12/2009 protocollo n. PG0439408 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8739.1/2009)
87	351	AA ULIVETO 3 AB PASCOLO ARB 1	13.582 118	Euro 24,55 Euro 0,12	Euro 10,52 Euro 0,05	Tabella di variazione del 22/12/2009 protocollo n. PG0439411 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8740.1/2009)
87	370	ULIVETO 3	2.390	Euro 4,32	Euro 1,85	FRAZIONAMENTO del 25/10/2002 protocollo n. 379302 in atti dal 25/10/2002 (n. 5687.1/2002)
87	503	ULIVETO 3	40	Euro 0,07	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 22/01/2014 protocollo n. PG0011786 in atti dal 22/01/2014 presentato il 22/01/2014 (n. 11786.1/2014)
87	505	SEMINATIVO 2	2.960	Euro 13,76	Euro 13,76	FRAZIONAMENTO del 22/01/2014 protocollo n. PG0011786 in atti dal 22/01/2014 presentato il 22/01/2014 (n. 11786.1/2014)
87	506	ULIVETO 3	19.442	Euro 35,14	Euro 15,06	FRAZIONAMENTO del 22/01/2014 protocollo n. PG0011786 in atti dal 22/01/2014 presentato il 22/01/2014 (n. 11786.1/2014)
87	509	SEMIN ARBOR 3	2.729	Euro 8,46	Euro 9,87	FRAZIONAMENTO del 22/01/2014 protocollo n. PG0011786 in atti dal 22/01/2014 presentato il 22/01/2014 (n. 11786.1/2014)
87	510	SEMIN ARBOR 3	298	Euro 0,92	Euro 1,08	FRAZIONAMENTO del 22/01/2014 protocollo n. PG0011786 in atti dal 22/01/2014 presentato il 22/01/2014 (n. 11786.1/2014)
87	41	ENTE URBANO	3.620	/	/	Tabella di variazione del 30/12/2003 protocollo n. PG0392635 in atti dal 30/12/2003 (n. 6947.1/2003)
87	373	ENTE URBANO	5.360	/	/	Tipo mappale del 30/12/2003 protocollo n. PG0392635 in atti dal 30/12/2003 (n. 6947.1/2003)

Si fa presente che l'intestazione catastale di tutte le particelle pignorate, a nome del

Sig. _____ nato a _____ (c.f.:

_____ per la piena proprietà (1/1) risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico. (Allegato n. 9: Visure Catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).



3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di fondo rustico rappresentato da fabbricato principale abitativo e locali accessori, annessi rurali e terreni di natura agricola circostanti, il tutto sito in Magione, Fraz. Agello, in Via Madonna del Giglio n. 34 ex vocabolo Case Sparse. Tale compendio è raggiungibile sia dalla strada pubblica che da una strada interna poderale.

Il **fabbricato principale**, posto lungo la via pubblica che porta al centro abitato di Agello, si presenta con elevata consistenza, articolato in varie porzioni in aderenza, di remota edificazione, elevato su diversi piani fuori terra sfalzati oltre al piano sottotetto.

Al piano terra si riconoscono vetusti locali accessori in passato utilizzati e funzionali all'attività agricola, ad oggi in completo stato di abbandono ed in precario stato conservativo.

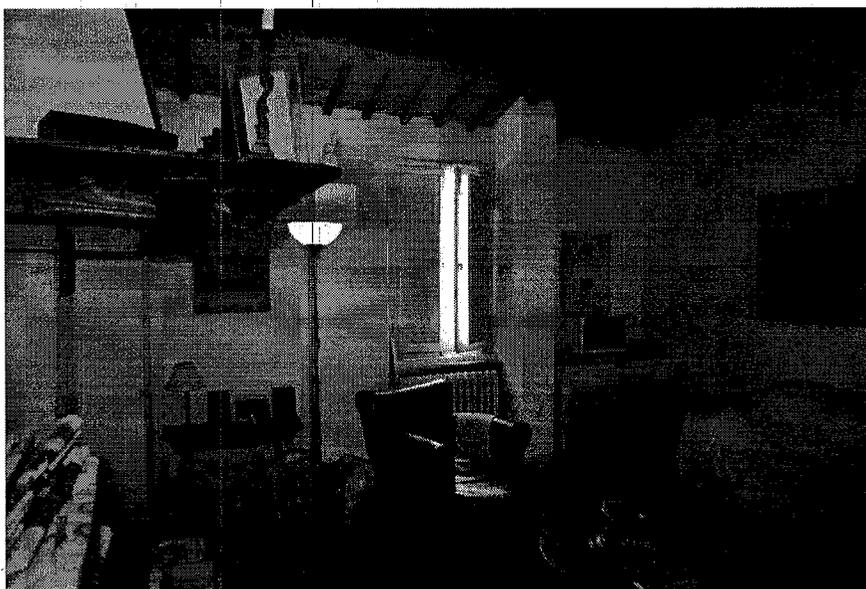
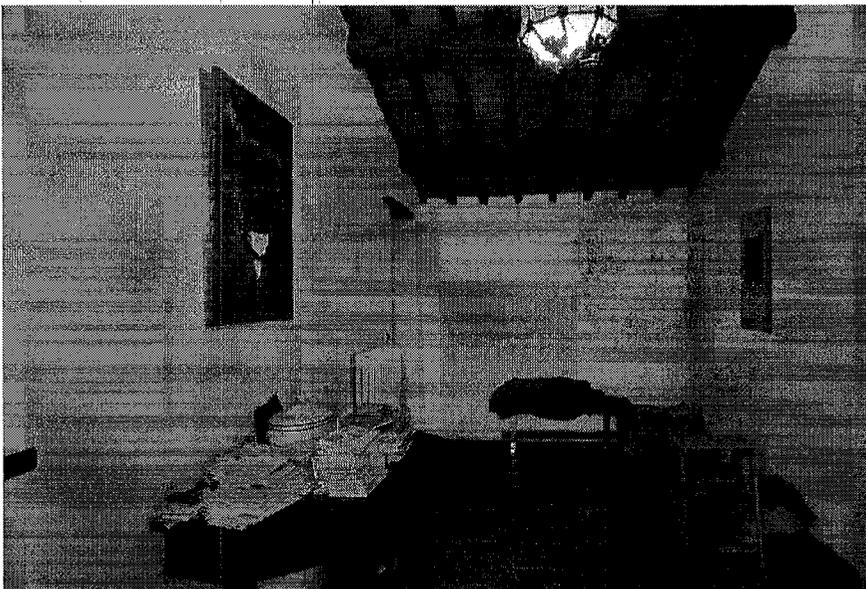
Parte del piano primo sottotetto è abitativo (p.lla 41 sub 2) ed è rappresentato da abitazione del Soggetto Esecutato, accessibile da loggia e scala esterna, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni un corridoio su cui si affacciano uno studio e due camere, una delle quali dotata di guardaroba interno.

Circa le finiture si evidenziano porte in legno, pavimento in cotto di antica fattura, finestre con scuri in legno a vetro unico, sottotetto con travi di legno a vista.

I bagni risultano accessoriati e rivestiti, con dotazioni minimali per l'uso, è presente l'impianto di riscaldamento con centrale termica e termosifoni in ghisa.

Nel complesso la porzione ad uso abitativo si presenta in mediocri condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione, si evidenziano inoltre evidenti e numerose macchie di umidità lungo le pareti di diversi vani.





Risulta essere dotata di minimali impianti generali appena idonei all'uso abitativo.

Attigui all'unità immobiliare abitativa vi sono locali accessori sottotetto in pessimo stato di conservazione, ad oggi in parte inagibili per il collasso della sovrastante copertura con struttura lignea.

Come già indicato, l'abitazione risulta essere posta su parte del primo piano sottotetto di un cospicuo ed articolato cespite di vetusta edificazione, realizzato in pietrame misto, originariamente adibito ad abitazione con locali accessori. Nello specifico, dall'accesso in



loco si sono ad oggi riscontrati al piano terra, numerosi locali accessori per l'attività agricola, in completo disuso ed originariamente aventi funzione di stoccaggio e deposito di prodotti agricoli, trasformazione, magazzini e rimessa attrezzi, anche in aderenza al corpo principale.

Tutti i locali versano in pessimo stato conservativo e manutentivo, privi di utenze o di specifici impianti funzionali all'attività agricola, con infiltrazioni diffuse di umidità e risalita capillare, porte e finestre in legno o metallo di precaria concezione, attualmente non utilizzabili.

Esternamente, si evidenzia che parte delle pareti del cespite principale risultano essere ricoperte ed infestate da edera comune e rovi che hanno impedito una puntuale verifica sia della consistenza che della caratteristiche delle strutture.

Attualmente il Soggetto Esecutato abita la porzioni abitativa posta al primo piano.

A completamento descrittivo si allega a parte, il servizio fotografico illustrativo dettagliato riferito sia agli interni che agli esterni.

Capannoni ex allevamento avicolo:

A valle del manufatto principale, sono presenti due identici capannoni in passato utilizzati per l'allevamento avicolo, ad oggi in completo stato di abbandono per le precarie condizioni di conservazione e manutenzione.

Trattasi di due ampi capannoni di forma allungata, con struttura portante in laterizio, privi di intonaci e/o tinteggiature, con tetto a due falde e struttura metallica a vista con manto in eternit, pavimento in battuto di cemento, porte e finestre in metallo.

Entrambi i capannoni ad oggi risultano privi di utenze, mentre all'interno si rinvencono parte degli allestimenti e dei macchinari in passato funzionali all'allevamento avicolo.



Circa la disposizione interna, un capannone, identificato al civico Agello Case sparse , n. 67, è suddiviso in ingresso con piccolo bagno e poi ampio unico locale. L'altro capannone, al civico Agello Case sparse, n. 68, si compone da ingresso e poi unico ampio locale, privo pertanto di wc.



A completamento descrittivo si allega a parte, il servizio fotografico illustrativo dettagliato riferito sia agli interni che agli esterni.

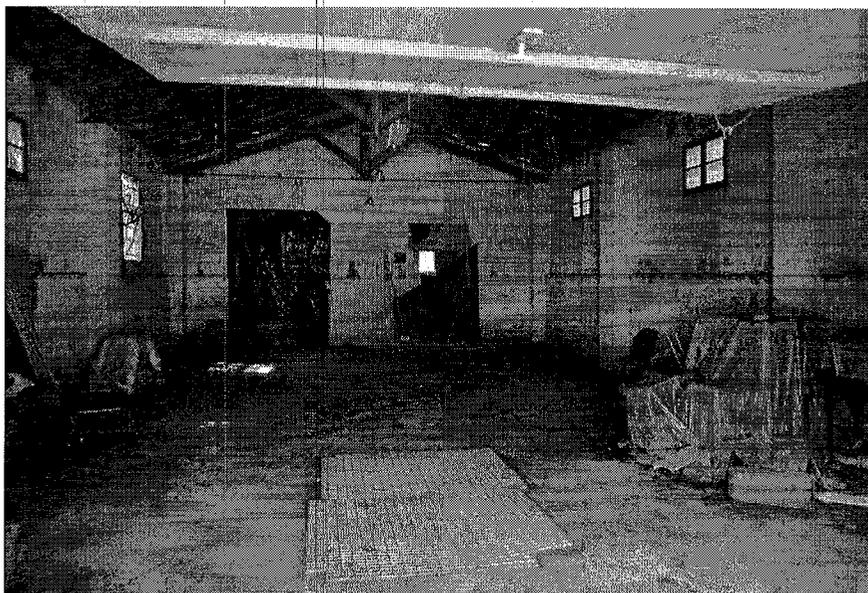
Rimessa attrezzi agricoli:

Trattasi di annesso posto al civico, n. 24 di Case Sparse Agello, suddiviso in due porzioni.

Nello specifico, la prima porzione è ad uso rimessa con altezza di 5,10 m circa, la seconda posta sul retro, suddivisa in due locali, è inagibile per completo collasso della copertura ed in passato rappresentava l'ex essiccatoio.

Circa la porzione ad uso rimessa la stessa presenta copertura in legno, tamponatura in laterizi, apertura con porta metallica manuale e aperture sulle pareti, versa in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione.





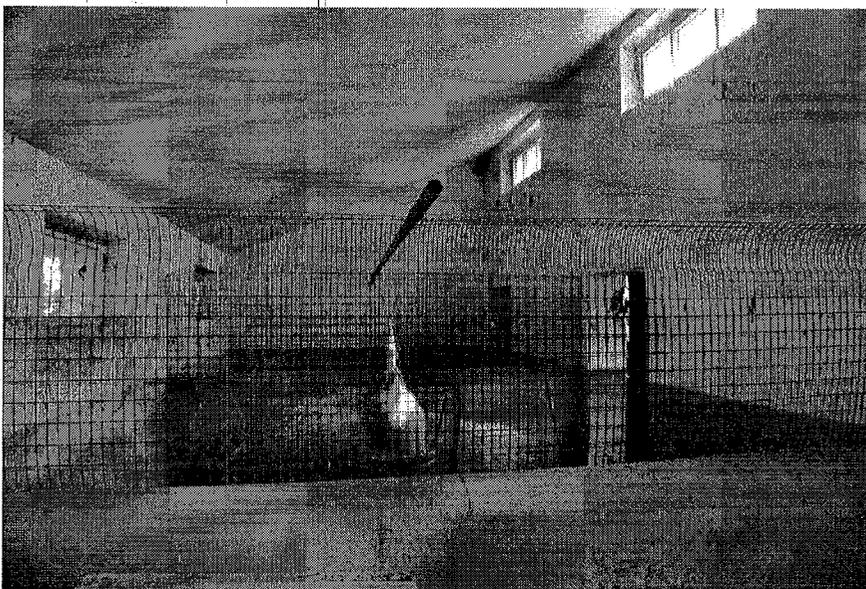
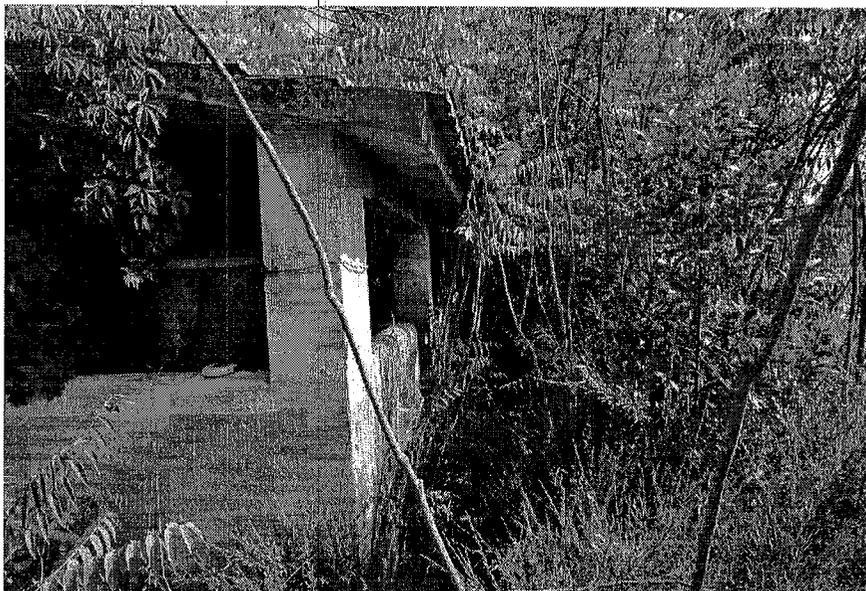
Ex Porcilaia:

Trattasi di piccola porcilaia in muratura con tre box, tetto a due falde con tegole, in completo stato di abbandono, posta a monte e nelle vicinanze dei capannoni agricoli.

Anche questo annesso versa in cattivo stato conservativo.

A completamento descrittivo si allega a parte, il servizio fotografico illustrativo dettagliato riferito sia agli interni che agli esterni per ciascuno degli annessi rurali di cui sopra.





Terreni agricoli:

Attorno ai fabbricati rurali sono presenti diversi appezzamenti di terreno agricolo aventi orografia collinare, molto eterogenei ed in generale in precario stato agronomico-produttivo, oltre che spazi destinati a viabilità interna, piazzali e corti circostanti.

Attualmente, i terreni sono condotti direttamente dal Debitore Esecutato;

nello specifico la porzione olivetata posta principalmente sui mappali 351/p, 506 e 509 si presenta con orografia diversificata, dal collinare meccanizzabile al terrazzato, con ampio e irregolare sesto d'impianto, forma di allevamento naturale, cultivar presenti sono quelle



tipiche della regione, con piante in discreto stato vegetativo, ma agronomicamente in stato di abbandono essendo da molti anni assenti le principali cure agronomiche quali potatura, controllo delle infestanti, ecc.

Intervallate tra gli appezzamenti ad uliveto vi sono anche piante forestali ad alto fusto.

A valle vi è un piccolo appezzamento destinabile a seminativo asciutto collinare (p.lla 505)

A ridosso del fabbricato principale è presente una piccola porzione boscata con essenze arboree ad alto fusto.

Il resto della proprietà, come già anticipato è rappresentato da spazi destinati a viabilità, piazzali e corti circostanti gli annessi in passato strumentali all'attività agricola in precario stato conservativo e manutentivo.

I confini della proprietà sono ben visibili e materializzati sul fronte della strada pubblica, mentre per la rimanente porzione non appaiono sempre ben dettagliati.

Si fa presente che all'interno del fondo rustico vi sono due immobili non pignorati (mappali 372 e 375) rappresentati da capannone agricolo in muratura e tettoia in struttura metallica con relative corti, il cui accesso avviene attraverso la strada poderale interna.

A completamento descrittivo si allega a parte, il servizio fotografico illustrativo e la mappa catastale dei confini del fondo rustico evidenziato in giallo ed in verde, invece, le porzioni non pignorate.

(Allegato n. 10: Mappa catastale con i confini del fondo e della porzione non pignorata).

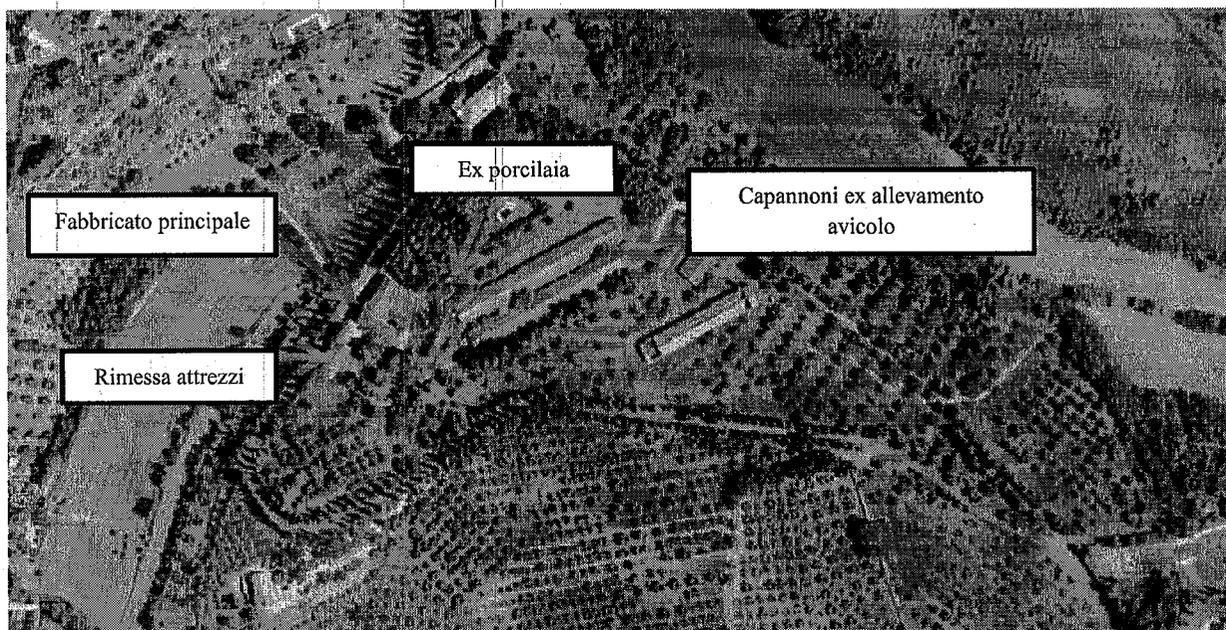
Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magione Area Urbanistica ed Assetto del Territorio **(Vedi allegato n. 5)** si evince che il PRG Parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21/01/2015 con Delibera C.C. n. 79 del 2016, classifica i terreni come qui di seguito:



348, 351, 370, 503, 509, 510, 41 e 373: Zone Aree Agricole;
505 e 506 Parte zona Aree Agricole e parte Zona Aree Boscate.

Circa ai dettagli si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (vedi allegato n. 5).

Di seguito è riportata una foto aerea con indicati gli immobili di cui sopra:



Per il **calcolo della consistenza dei fabbricati** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite catastali e gli elaborati progettuali laddove presenti. Stante la presenza di arredi ed ingombri all'interno dei fabbricati, la mancanza di luminosità all'interno dei locali posti al piano terra del fabbricato principale, la fatiscenza di molte porzioni che non hanno permesso per motivi di sicurezza rilievi diretti, le misurazioni a campione sono viziate da un inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

Ai fini della stima, la stessa si esprimerà in maniera diversificata a seconda della tipologia immobiliare e precisamente:



A) relativamente ai fabbricati rurali, distinti a secondo della natura, destinazione e stato conservativo, verrà espressa in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (*Scv*), tenendo anche conto delle linee guida proposte dal Listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, opportunamente adattate alle tipologie immobiliari in oggetto, venga effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) relativamente agli **spazi esterni** rappresentati da viabilità poderale, piazzali, corti ed aree attigue ai fabbricati non aventi spiccata vocazione agricola ma accessoria e pertinenziale soprattutto in previsione di un recupero edilizio (es. piccolo boschetto attiguo al fabbricato principale) saranno valutati come incidenza nel valore dell'edificato, non essendo scindibili autonomamente dallo stesso.

B) relativamente ai terreni agricoli si è considerata la **superficie catastale espressa in Ha** indicando per ogni singola p.la la destinazione agronomica attuale e precisando orientativamente le diverse situazioni sotto un profilo della tipologia dell'impianto e sistemazione del terreno.

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nelle tabelle sottostanti nelle quali, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi dei cespiti immobiliari:



A) FABBRICATI:

n. Ord	Identificazione catastale	Destinazione attuale	Consistenza in Scv (mq)
1	p.lla 41 sub 2	Abitativa	163,00
2	p.lla 41 sub 4/p	Sottotetto inagibile	210,00
3	p.lla 41 sub 4/p	Locali accessori al piano terra e rialzato	535,00
4	p.lla 41 sub 4/p	Annesso uso rimessa	108,00
5	p.lla 41 sub 4/p	Annesso ex essiccatoio	55,00
6	p.lla 41 sub 4/p	Ex porcilaia	49,00
7	p.lla 41 sub 4/p	Capannone ex allevamento avicolo	1.157,00
8	p.lla 41 sub 4/p	Capannone ex allevamento avicolo	1.157,00



B) TERRENI:

n. Ord	Identificazione catastale	Destinazione attuale	Consistenza in Ha
1	p.lla 41	Corte, piazzale e fabbricati	0,3620
2	p.lla 373	Corte, piazzale e capannoni avicoli	0,5360
3	348	Piccolo appezzamento con olivi sparsi	0,0340
4	351	Appezzamento con oliveto promiscuo a sesto ampio in prevalenza e restante porzione con oliveto specializzato	1,3700
5	370	Appezzamento con boschetto e olivi terrazzati di pertinenza dei fabbricati	0,2390
6	503	Viabilità poderale	0,0040
7	505	Seminativo con arboratura mista	0,2960
8	506	Appezzamento con prevalenza di oliveto promiscuo a gradoni e residuo oliveto specializzato	1,9442
9	509	Oliveto specializzato con viabilità poderale	0,2729
10	510	Piccolo appezzamento con olivi sparsi	0,0298



4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI E SERVITU':

A seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Magione, effettuato ai nominativi dei Proprietari che si sono susseguiti nel tempo, per quanto è stato possibile rilevare per ciascuna unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, sono stati segnalati e rilasciati i titoli abilitativi di seguito elencati:

- Circa il **fabbricato principale**, non sono stati rintracciati dal Comune titoli abilitativi. Nell'ultimo atto di acquisizione, atto di compravendita del 27/01/2004 rep. 162248, il venditore precisava che i fabbricati erano stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non erano intervenute modifiche.

Si è verificato quanto riportato negli atti di provenienza del 1965 e del 1966, ma negli stessi non vi è una identificazione e descrizione specifica dei fabbricati rurali pignorati ma solo generica dell'intera proprietà.

Visionando, però la pratica edilizia n. 363/68 vi è allegata una copia dell'estratto di mappa del Foglio 87 dove sono riportati graficamente il fabbricato rurale principale e l'annesso antistante come p.lla 41 (**vedi allegato n. 11**). Anche la foto aerea di cui il volo 54-56 della Regione Umbria SIAT CTR on Web conferma la presenza del fabbricato principale.

Ulteriore elemento che confermerebbe la presenza del fabbricato abitativo, ante 67 è la concezione ed i materiali di costruzione che risultano tipici ed ascrivibili all'epoca, mentre di più recente edificazione per gli stessi motivi apparirebbe l'annesso antistante.

In definitiva, se appare ammissibile la presenza ante 67 del fabbricato principale ed annesso antistante permane l'incertezza della configurazione e



conformazione abbastanza articolata, con porzioni in ampliamento ed in aderenza del fabbricato principale e della consistenza dell'annesso antistante.

Le motivazioni e le considerazioni tecniche sopra espresse non possono essere applicate all'annesso costituito da piccola porcaia, per il quale non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo, per cui la sua edificazione, stante anche le caratteristiche costruttive, presumibilmente potrebbe essere ricondotta ad un periodo post al 1967. Peraltro nell'estratto di mappa richiamato al 1968 di cui la pratica edilizia n. 363/68 tale immobile non viene riportato graficamente.

Di contro i due capannoni ex avicoli sono stati edificati a seguito del Rilascio di Licenza n. 341 del 29/08/1968 - Pratica Edilizia n. 363/68 a favore del Sig

"...autorizzato a costruire un pollaio, costituito da n. 2 capannoni, in Località Agello, al Vocabolo "la Rimessa"...."

In ultimo, si evidenzia che dalle indagini effettuate non si è accertata la presenza del **Certificato di Agibilità** per nessuna delle unità immobiliari pignorate e sopra riportate.

(Allegato n. 11: Licenza edilizia n. 341 del 29/08/1968 con elaborati progettuali).

Verifiche della regolarità urbanistica e catastale:

Dal confronto degli elaborati progettuali assentiti qualora riscontrati, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, così come è stato possibile verificare, emerge quanto segue:

VERIFICA CATASTALE:

Fabbricato principale:

Particella 41 sub. 2: rappresentato da **abitazione posta al piano primo:** la planimetria catastale rilasciata con Protocollo n. PG0001051 del 07/01/2004 appare



sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo sia nella consistenza, destinazione e disposizione dei singoli vani.

Particella 41 sub. 4: rappresentato dai **locali al piano terra e rialzato del fabbricato principale**, in considerazione dell'inaccessibilità di molte porzioni crollate, oltre che per la presenza di una fitta vegetazione rampicante e mancanza di luminosità interna, non è stato possibile operare un rilievo dettagliato. Per quanto è stato possibile verificare a vista, la planimetria catastale rilasciata con protocollo n. PG0001070 del 07/01/2004 appare sostanzialmente conforme al perimetro e quindi alla consistenza generale del cespite. **Naturalmente le destinazioni e le disposizioni ivi riportate, risultano non più coerenti e rispondenti trattandosi di un bene in totale stato di abbandono, con porzioni di esso addirittura collassate e anche la categoria assegnata definita D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) appare non più consona e conforme all'attuale stato dei luoghi.**

Annessi rurali:

particella 41 sub. 4: rappresentato da **ex capannoni avicoli, annesso antistante e ex porcilaia:** La planimetria catastale rilasciata con Protocollo n. PG0001070 del 07/01/2004 appare sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante l'accesso. Tuttavia vi è da evidenziare, per l'annesso antistante il fabbricato principale, come precedentemente già indicato, il collasso della copertura della porzione retrostante.



VERIFICA URBANISTICA:

Come dettagliatamente sopra riportato, non è possibile stante la mancanza dei titoli abilitativi storici verificare la regolarità urbanistica e la conformità a quanto autorizzato, ad eccezione dei capannoni ex avicoli per i quali vi è una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi riscontrato e quanto assentito. Unica verifica che è stato possibile effettuare, a seguito della dichiarazione nell'atto di compravendita del 27/01/2004 rep. 162248 laddove si precisa che i fabbricati sono stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche, è la presenza alla data di riferimento del fabbricato principale ed annesso antistante. Nulla si può aggiungere la conformazione e consistenza dei suddetti cespiti con particolare riferimento alle porzioni in aderenza ed in ampliamento. In ultimo, per l'annesso rurale ex porcilaia non sono stati acquisiti né i titoli abilitativi né elementi documentali che giustificassero la sua presenza ante 67.

SERVITU':

- Circa questo aspetto si vuole evidenziare la servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 503 per accedere ai mappali 127, 502, 504, 507 e 508 di proprietà di Terzi costituita per atto notarile pubblico a rogito Notaio Dr. Brunelli Giuseppe del 27/05/2014 rep. n. 126428/42116. Si fa presente che nell'atto sopracitato si menziona anche la p.lla 309 di ha 0.01.90 quale p.lla costituente il fondo compravenduto sul quale costituire servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile, che non è presente nella nota di trascrizione n. part. 8635/2014.



Altro aspetto, di notevole impatto ai fini della presente è la presenza all'interno del fondo rustico dei mappali 372 e 375 non pignorati, rappresentati da annesso rurale di discreta consistenza con tettoia attigua e rispettive corti.

L'attuale viabilità poderale risulta essere gravata di fatto da servitù di passaggio a favore dei sopradetti immobili non pignorati nel tratto iniziale e mediale ricadente nelle p.lle 503, 509 e 506, mentre incerto è il percorso sul fronte di confine tra le p.lle pignorate ed i mappali 372 e 375. Laddove si rendesse necessario un rilievo topografico dettagliato si rimane a disposizione del G.Es. e degli Organi della procedura.

5) 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 gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità.**

In premessa si evidenzia che in relazione ai criteri e alla metodologia estimativa adottati, **il caso di specie non permette l'utilizzo dello schema classico di confronto diretto.**

Infatti, **l'eterogeneità dei cespiti** che compongono il fondo rustico, con netta predominanza della consistenza dei fabbricati rurali rispetto ai terreni ed **allo stato di conservazione che non permette un immediato utilizzo produttivo**, qualificano il **compendio come non ordinario.**

Da ciò ne consegue la difficoltà nel reperire prezzi/valori a cui far riferimento, per cui si è ricorso ad una **stima per valori tipici**, attribuendo al cespite di maggior valore



(nel caso di specie la porzione abitativa) il coefficiente 100 e quindi a scalare in detrazione quelli via via decrescenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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 di fondi rustici, comprensivi di terreno e fabbricati rurali, nel comprensorio del Comune di Magione, ha ritenuto opportuno adottare, **limitatamente alla porzione abitativa, il procedimento estimativo per confronto diretto, attingendo anche a pubblicazioni di settore.**

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/valori di mercato nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi 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, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto, acquisendo i dati pubblicati dall'OMI, dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia, dalla Regione Umbria per i valori agricoli e delle offerte sul mercato della zona di appartenenza.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla SCV calcolata secondo i criteri sopra dettagliati, **per la porzione**



abitativa, rurale ed annessi, nonché l'ettaro di superficie catastale (Ha) per i terreni.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito **il valore medio-ordinario unitario espresso in €/mq per i fabbricati ed €/ha per i terreni agricoli.**

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole porzioni immobiliari ed al loro stato urbanistico.**

Relativamente al primo aspetto cioè l'individuazione del valore medio unitario lo scrivente ha effettuato per entrambe le tipologie immobiliari un'indagine rilevando dati pubblicati ed offerte sul mercato. Di seguito si riportano differenziati per tipologia immobiliare il range di valori/prezzi che è stato possibile accertare.

A riguardo dei **fabbricati rurali**, relativamente alla porzione abitativa, il range è risultato il seguente:

- **Fonte OMI (II° Sem. 2018)** abitazioni civili: **720,00 – 1.050,00 €/mq**
- **Fonte CCIAA (II° Trim. 2019)** abitazioni in zona agricola da ristrutturare:
700,00 – 800,00 €/mq;
- **I^a Offerta** (casolare in Comune di Magione, in posizione semicollinare, su due livelli, da ristrutturare con corte pertinenziale): **€ 520,00/mq;**
- **II^a Offerta** (casa colonica da ristrutturare, in Comune di Magione, disposta su due livelli con annessi rurali e circostante terreno agricolo): **€ 612,00/mq;**
- **III^a Offerta** (casa colonica in Comune di Magione, elevata su due piani, da ristrutturare internamente, esternamente ristrutturata, con magazzino al piano



terra e ufficio rifinito al piano primo e circostante terreno pertinenziale):

€ 920,00/mq

A riguardo delle offerte e quindi all'utilizzo della **metodica estimativa prezzo/offerta**, il dato va **“normalizzato”** cioè comparato al più probabile prezzo di transazione finale. Utilizzando il coefficiente pubblicato da Nomisma al Marzo 2019, che per le “abitazioni usate” per il Comune di Perugia indica nel 17% il divario tra prezzo richiesto e prezzo di vendita, assimilabile per analogia a quello del Comune di Magione, le stesse offerte risultano così “normalizzate”:

- **I^a Offerta:** € 432,00/mq;
- **II^a Offerta:** € 508,00/mq;
- **III^a Offerta:** € 764,00/mq

In conclusione, si ritiene di considerare ai fini estimativi i seguenti prezzi/valori per tipologia immobiliare “abitativa”:

- **OMI:** valore min. 720,00 €/mq
- **CCIAA:** valore min. 700,00 €/mq
- **I^a Offerta:** € 432,00/mq;
- **II^a Offerta:** € 508,00/mq;
- **III^a Offerta:** € 764,00/mq

il valore medio ordinario si può considerare orientativamente pari ad € 625,00 al mq.

Come sopra riportato, per le **porzioni di tipologia rurale**, si utilizzerà una **“scala di merito”** rispetto alle caratteristiche della porzione abitativa posta uguale a 100, per le migliori condizioni d'uso e conservative, che tenga conto della



consistenza, stato di conservazione, possibilità di recupero edilizio diversificato e tipicità.

Il range stimato varia dal 10% al 30% del valore assegnato alla porzione abitabile.

Discorso a parte sono i **capannoni per l'allevamento avicolo** per le loro di condizioni di conservazione, strutturali con problematiche tecnico/urbanistiche pesanti per un recupero funzionale (copertura di concezione obsoleta con bonifica del manto in eternit, assenza di qualsiasi impianto/dotazione specifica per l'allevamento, ecc.) e soprattutto normative per le distanze che si debbono garantire ai fini ambientali/igienici dal centro abitato e per lo smaltimento della c.d. "lettiera".

Stante tali requisiti il loro valore unitario è pesantemente deprezzato, tanto da assumere incidenza molto bassa rispetto alle altre porzioni di tipologia rurale.

Circa i **terreni agricoli**, trattandosi di appezzamenti di modesta estensione e con caratteristiche non uniformi, si è tenuto anche conto del "range" pubblicato, per l'anno 2018, dalla Regione Umbria e relativo alla Zona Omogenea "Regione Agraria n. 6 Colline del Trasimeno" ove ricade il Comune di Magione.

Tali valori sono utilizzati per gli espropri e pertanto prudenziali.

Oliveti:

Classe A:	€ 22.000,00/ha
Classe B:	€ 20.000,00/ha
Classe C:	€ 18.000,00/ha



All'interno di questa scala di valori, gli immobili pignorati hanno peculiarità da considerare, ai fini di un oggettivo giudizio di stima, così rappresentate, sia per gli aspetti positivi che per quelli negativi:

- quanto alle **aggiunte**, cioè particolari condizioni che possono influenzare positivamente il valore si annoverano:

- 1) buona ubicazione, accessibilità e panoramicità del corpo principale;
- 2) suscettività ad un eventuale recupero a fini abitativi delle porzioni rurali;
- 3) presenza di appezzamenti di olivo tipici della zona collinare.

- Quanto alle **detrazioni**, cioè particolari condizioni che possano influenzare negativamente il valore, si annoverano:

- 1) Consistenza elevata delle volumetrie di tipologia rurale rispetto a quella dei terreni agricoli, che qualifica il fondo rustico come non ordinario per la sproporzione eccessiva;
- 2) stato di abbandono e di fatiscenza in cui versano buona parte degli immobili edificati, per i quali si rende necessario predisporre eventuale progetto di recupero edilizio con ingenti costi;
- 3) stato di abbandono agronomico-produttivo in cui versano le piante di olivo.
- 4) presenza di due capannoni avicoli di elevata consistenza in stato di fatiscenza funzionale e di difficile recupero agricolo;
- 5) incertezza sulla regolarità urbanistica del centro aziendale per la mancanza di titoli abilitativi, con particolare riferimento all'annesso ex porcilaia.

In particolare:

- per la porzione abitativa si ritiene essere congruo il valore ordinario, come per i terreni agricoli, compensandosi gli elementi aggiuntivi con quelli detrattivi;



- per le porzioni rurali il valore è senza dubbio detrattivo, soprattutto per i capannoni agricoli, attraverso la sclea di merito già motivata.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito, diversificando i cespiti immobiliari per natura e destinazione in fabbricati e terreni agricoli:

GIUDIZIO DI STIMA:

A) FABBRICATI:

n. Ord	Identificazione catastale	Destinazione attuale	Consistenza in Scv (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
1	p.lla 41 sub 2	Abitativa	163,00	600,00	97.800,00
2	p.lla 41 sub 4/p	Sottotetto inagibile	210,00	100,00	21.000,00
3	p.lla 41 sub 4/p	Locali accessori al piano terra e rialzato	535,00	200,00	107.000,00
4	p.lla 41 sub 4/p	Annesso uso rimessa	108,00	250,00	27.000,00
5	p.lla 41 sub 4/p	Annesso ex essiccatoio	55,00	50,00	2.750,00
6	p.lla 41 sub 4/p	Ex porcilaia	49,00	50,00	2.450,00
7	p.lla 41 sub 4/p	Capannone ex allevamento avicolo	1.157,00	25,00	28.925,00
8	p.lla 41 sub 4/p	Capannone ex allevamento avicolo	1.157,00	25,00	28.925,00
TOTALE (€)					315.850,00



B) TERRENI:

n. Ord	Identificazione catastale	Destinazione attuale	Consistenza in Ha	Valore unitario (€/Ha)	Valore Totale (€)
1	p.lla 41	Corte, piazzale e fabbricati	0,3620	0,00	0,00
2	p.lla 373	Corte, piazzale e capannoni avicoli	0,5360	0,00	0,00
3	348	Piccolo appezzamento con olivi sparsi	0,0340	15.000,00	510,00
4	351	Appezzamento con oliveto promiscuo a sesto ampio in prevalenza e restante porzione con oliveto specializzato	1,3700	17.000,00	23.290,00
5	370	Appezzamento con boschetto e olivi terrazzati di pertinenza dei fabbricati	0,2390	0,00	0,00
6	503	Viabilità podereale	0,0040	0,00	0,00
7	505	Seminativo con arboratura mista	0,2960	11.000,00	3.256,00
8	506	Appezzamento con prevalenza di oliveto promiscuo a gradoni e residuo oliveto specializzato	1,9442	20.000,00	38.884,00
9	509	Oliveto specializzato con viabilità podereale	0,2729	23.000,00	6.276,70
10	510	Piccolo appezzamento con olivi sparsi	0,0298	12.000,00	357,60
TOTALE (€)					72.574,30



In definitiva il valore ordinario di mercato stimato è risultato complessivamente pari ad € 388.424,30 di cui € 315.850,00 attribuibili ai fabbricati ed i restanti € 72.574,30 ai terreni.

Ciò che comporterà **un'ulteriore decurtazione** sull'intero fondo rustico, è rappresentato da un fattore esterno al fondo rustico pignorato, che in casi simili rappresenta un elemento negativo particolarmente sensibile dal punto di vista dell'appetibilità commerciale.

Trattasi della presenza all'interno del fondo rustico pignorato di due immobili non pignorati (un annesso rurale di consistenza elevata ed una tettoia con corti) **di cui le particelle 372 e 375** rurali che, per la loro posizione ed ubicazione centrali, condizioneranno inevitabilmente le scelte imprenditoriali del futuro Acquirente, oltre al fatto che deve ne deve essere comunque garantito l'accesso che avviene attualmente con la viabilità podereale.

Tale problematica, di carattere generale, è da considerarsi non ordinaria e classificabile come **"detrazione"** al valore stimato dell'intero fondo rustico, con **un'incidenza prudenzialmente attribuita al 10%.**

Applicando tale coefficiente di decurtazione del 10%, come sopra motivato, il valore di mercato normalizzato ai fini della vendita giudiziaria, risulterà pari ad € 350.000,00 arrotondato.

6) FORMAZIONE DEI LOTTI e BANDO DI VENDITA

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover **mantenere necessariamente accorpato tutto il fondo rustico** rappresentato da terreni agricoli e fabbricati agricoli di varia consistenza.



Trattasi del resto di un piccolo fondo rustico il cui dimensionamento dei fabbricati rurali rispetto ai terreni agricoli appare sensibilmente sproporzionato, nel senso che l'elevata volumetria presente risulta eccessiva rispetto alla dotazione dei terreni agricoli.

Per quanto sopra detto, a parere dello scrivente, una vendita frazionata potrebbe portare ad un migliore apprezzamento dei singoli terreni agricoli ma di contro per **i fabbricati rurali** comprensivi solo di eventuali esigue corti, **si creerebbe un eccessivo deprezzamento del loro valore unitario**, in quanto privi di adeguata superficie agricola, necessaria per utilizzazioni diversificate sia nell'ambito strettamente produttivo che agriturismo - ricettivo.

A maggiore chiarezza si specifica che tutto il fondo agricolo è attraversato da viali d'accesso di piante d'alto fusto che dalla via pubblica percorrono il fondo fino anche ai fabbricati rurali creando un unicum dal punto di vista ambientale e paesaggistico tra i fabbricati e i terreni agricoli.

Per queste ragioni, volendo apprezzare la migliore condizione di appetibilità commerciale, si procede quindi alla formazione di unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria, redatto sulla base dell'attuale atto di pignoramento e riferito al fondo rustico costituito da fabbricato principale con annessi rurali e terreni agricoli circostanti sito in Magione in Frazione Agello.

Si riporta di seguito la bozza sintetica facendo presente che non è possibile nella stessa espletare in maniera pienamente esaustiva tutti i molteplici aspetti analizzati sia di carattere tecnico, urbanistico e giuridico.

Quindi, alla luce di quanto sopra, per una maggiore chiarezza, si rimanda ai dettagli riportati nell'elaborato in forma completa.



LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su fondo rustico costituito da fabbricato principale, con annessi rurali e terreni agricoli circostanti posto in Comune di Magione, in Via Madonna del Giglio, n. 34 Fraz. Agello di proprietà del Sig.

nato (c.f.: quanto ai fabbricati censiti al CF del Comune di Magione al Foglio 87 particella 41 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 m², Totale escluse aree Scoperte: 169 m², rendita € 415,75; p.lla 41 sub. 4 graffata alla particella 373, categoria D/7, rendita € 6.742,00; p.lla 41 sub. 1 b.c.n.c.; il tutto corrispondente al CT al mappale 41 – Ente urbano di 3.620 m² e mappale 373 – Ente urbano di 5.360 m², rappresentati da fabbricato principale di elevata consistenza, su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, rappresentato da porzione abitativa (sub. 2) posta al piano primo e da porzioni accessorie (sub. 4) al piano terra e piano secondo sottotetto; nello specifico, la porzione abitativa si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni con piccolo antibagno, un corridoio su cui si affacciano uno studio e due camere una delle quali provvista di guardaroba interno, dotato di minimali impianti generali, il tutto in mediocre stato conservativo e funzionale; attualmente abitato dal Soggetto Esecutato, il piano terra si presenta ad oggi in totale stato di abbandono ed è rappresentato da locali accessori in disuso, in passato funzionali all'attività agricola esercitata, parte della copertura del piano secondo sottotetto è risultata collassata, parte puntellata in pessimo stato conservativo; dal punto di vista urbanistico trattasi di immobile di remota edificazione per il quale dalle indagini effettuate presso gli Uffici Competenti non sono stati acquisiti titoli abilitativi, assenza del certificato di agibilità per la porzione abitativa, quanto agli annessi rurali (sub. 4) si rinvencono: una rimessa



attrezzi ex essiccatoio antistante al fabbricato principale con porzione retrostante inagibile per collasso della copertura anche per tale annesso non sono stati acquisiti titoli abilitativi urbanistici; una piccola ex porcilaia a tre box in muratura mista per la quale non è stato rintracciato il titolo urbanistico autorizzativo; due identici capannoni in passato utilizzati per l'allevamento avicolo, attualmente in disuso e in completo stato di abbandono, con tetto a due falde a struttura metallica e manto in eternit, dal punto di vista urbanistico i due capannoni sono stati autorizzati con Licenza edilizia n. 341 del 68, stante lo stato conservativo e produttivo precario di tutti i fabbricati ed annessi rurali, le destinazioni catastali e la categoria assegnata (D/7) non risultano conformi all'attuale stato; quanto ai terreni agricoli risultano così censiti al CT del Comune di Magione al Foglio 87: p.lla, 348 Qualità: uliveto, Classe: 3, Superficie catastale: 03.40 are ca, Reddito Dominicale: € 0,61, Reddito Agrario: € 0,26; p.lla 351 AA Qualità: uliveto, Classe: 3, Superficie catastale: 1 35 82 ha are ca, Reddito Dominicale: € 24,55, Reddito Agrario: € 10,52, p.lla 351 AB Qualità: pascolo arb., Classe: 1, Superficie catastale: 01.18 are ca, Reddito Dominicale: € 0,12, Reddito Agrario: € 0,05; p.lla 370, Qualità: uliveto, Classe: 3, Superficie catastale: 23 90 are ca, Reddito Dominicale: € 4,32, Reddito Agrario: € 1,85; p.lla 503, Qualità: uliveto, Classe: 3, Superficie catastale: 40 ca, Reddito Dominicale: € 0,07, Reddito Agrario: € 0,03; p.lla 505, Qualità: seminativo, Classe: 2, Superficie catastale: 29 60 are ca, Reddito Dominicale: € 13,76, Reddito Agrario: € 13,76; p.lla 506, Qualità: uliveto, Classe: 3, Superficie catastale: 1 94 42 ha are ca, Reddito Dominicale: € 35,14, Reddito Agrario: € 15,06; p.lla 509, Qualità: semin arbor, Classe: 3, Superficie catastale: 27 29 are ca, Reddito Dominicale: € 8,46, Reddito Agrario: € 9,87; p.lla 510 Qualità: semin arbor, Classe: 3, Superficie catastale: 02 98 are ca, Reddito Dominicale: € 0,92, Reddito Agrario: € 1,08;



trattasi di unico corpo di forma irregolare, di giacitura collinare, posto attorno al fabbricato principale ed annessi, con appezzamenti di terreno in gran parte olivetati, con ampio e irregolare sesto d'impianto, agronomicamente in stato di abbandono, in parte con arborature d'alto fusto e piccolo appezzamento a seminativo, oltre che aree adibite a corti, piazzali, viabilità poderale ed incolti; si evidenzia servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 503 costituita per accedere al fondo rustico compravenduto di cui l'atto notarile pubblico a rogito Notaio Dr. Brunelli Giuseppe del 27/05/2014 rep. n. 126428/42116, è da evidenziare che l'attuale viabilità poderale risulta essere gravata di fatto da servitù di passaggio a favore degli immobili non pignorati rappresentati delle p.lle 372 e 375, nel tratto iniziale e mediale ricadente nelle p.lle 503, 509 e 506, mentre incerto è il percorso sul fronte di confine tra le p.lle pignorate ed i mappali non pignorati; attualmente tutti gli immobili risultano occupati ed utilizzati dal Soggetto Esecutato; il tutto a confine strada pubblica,

Valore € 350.000,00

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

Circa le particolari situazioni che possono interferire sulla regolare vendita, per completezza, si riepilogano sinteticamente le criticità/problematiche sopra dettagliate e precisamente:

- 1) Accertamento della regolarità urbanistica dei fabbricati rurali;**
- 2) presenza all'interno del fondo rustico di immobili non pignorati che utilizzano l'attuale viabilità poderale;**



3) le destinazioni e la categoria catastale dei fabbricati rurali annessi (D/7) non corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, al Soggetto Esecutato e p.c. al Custode Giudiziario IVG. (Allegato n.

12: Attestazione avvenuto invio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 24/09/2019

Allegati n. 12

e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il Perito Estimatore

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

