

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Esecuzione Immobiliare n.9/2023 R.G.Es. promossa da:

- [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] domiciliato presso lo studio legale dall'Avv. [REDACTED]

CONTRO

- [REDACTED], nato in [REDACTED]

- [REDACTED], nata in [REDACTED]

\*\*\*\*\*

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina del Geom. Francesco Paggi quale C.T.U. per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n.9/2023, con invito di comunicare l'accettazione dell'incarico entro giorni 10.

La comunicazione di accettazione è stata eseguita nei tempi e modi indicati e, in tale sede, il sottoscritto tecnico incaricato prestava il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità"; non risultavano nominati C.T. di parte.

Al fine delle indagini e successivamente il sottoscritto comunicava in concomitanza con l'I.V.G. di Perugia (Custode), l'inizio delle operazioni peritali sia ai debitori sia ai creditori stabilendo la data per il sopralluogo; l'accesso



agli immobili è stato effettuato il 16.05.2023 alla presenza del Tecnico IVG e della Sig.ra [REDACTED] e il signor [REDACTED] ivi residente.

Preventivamente al sopralluogo il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglion del Lago, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter trovare ed avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Svolti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

#### **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

In merito all'immobile ed alle risultanze del sopralluogo eseguito si informa l'Ill.mo G.E. che i beni immobili pignorati risultano essere:

- diritto di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED], nato in [REDACTED], residente in [REDACTED] piano T;

ed altresì

- diritto di 1/2 di piena proprietà spettanti alla sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED], residente in [REDACTED]



██████████ (██████████) piano T,

entrambi i suddetti diritti aventi ad oggetto immobili siti in LOCALITA' PINETA, 36, censiti al NCEU come segue:

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 2, Cat. C/6, classe 3** mq. 23, superficie catastale totale mq. 25 rendita Euro 23,76;

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 4, Cat. A/2, classe 2, Vani 5,** superficie catastale totale mq. 106, totale escluso aree scoperte mq. 106, rendita Euro 271,14;

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 6, Cat. C/2, classe 3,** Consistenza mq.12, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 18,59;

Oltre ai diritti proporzionali, pari ad  $\frac{1}{2}$ , sulla corte comune identificata al catasto fabbricati del Foglio 102 dalla particella 62, sub 5 e dalla particella 1328.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI BENI.**

I beni in esame nella loro attuale configurazione sono costituiti da parti di un fabbricato indipendente per civile abitazione di due livelli oltre il tetto e un' autorimessa contigua l'abitazione. I beni sono posti in una zona semi periferica del Comune di Castiglion del Lago, gli immobili sono ubicati a lato della strada comunale dalla quale si accede agevolmente. La zona risulta urbanizzata, sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica. Non sono state reperite le conformità



impiantistiche per energia elettrica, idraulica e smaltimento delle acque reflue.

L'immobile è di costruzione antecedente al 1967; le strutture portanti dell'edificio sono in calcestruzzo armato, gli infissi sono mediamente conservati. Le condizioni di manutenzione generali esterne ed interne sono ordinarie. Le pareti ed i soffitti sono intonacati, la pavimentazione è in piastrelle, mentre le maggior parti delle pareti interne sono rivestite in legno E' presente l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento. L'altezza è pari a circa 2,70m, la superficie catastale totale è di circa 106,00 mq.

Tramite SCIA N. 19620 del 24/07/2015 sono state realizzate alcune opere interne costituite dalla demolizione di un fondello e l'allargamento di una finestra in camera, oltre ad altre attività.

E' presente una veranda di mq. 12 e superficie catastale di mq. 15 adibita a locale di sgombro con pavimento in piastrelle, vetrate e copertura in legno, il garage con pavimento e impianto idrico e elettrico, ha una superficie di mq. 23 e superficie catastale di mq. 25. L'edificio è situato su una particella di terreno interamente recintata con accessi carrabili e pedonabili; nella corte pertinenziale è stata realizzata, con CIL Prot. n.15275 del 7/6/2016 e successiva SCIA n.28330 del 19/10/2016, una struttura di pertinenza in legno ad uso ripostiglio (ai sensi dell'Art. 21 comma 4 lett.



b. R.R. n.2 del 18/02/2015) e appare facilmente smontabile.

Nello stesso resede è presente una piccola piscina da esterno  
gonfiabile ad utilizzo dei residenti

I beni pignorati confinano con: strada pubblica, nel piano  
superiore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], parti comune, S.A.

**TITOLO DI PROPRIETÀ.**

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante il seguente  
atto del Notaio Matilde Patrizia Leotta del 25/11/2015, con  
numero di repertorio 799, trascritto a Perugia al n. part.  
20126 del 18/12/2015, tra gli allegati una copia dell'atto.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.**

Il bene sopra descritto al momento del sopralluogo presentava  
il seguente stato di possesso: occupato dagli esecutati ivi  
residenti

Non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto è stato  
indicato nella relazione notarile dal notaio Giuseppe Vino.

**ONERI CONDOMINIALI**

Non ci sono oneri di natura condominiale.

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

I proprietari del ventennio sono stati:

Fino al 25/11/2015: sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nato a  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e con l'atto  
precedentemente menzionato la proprietà è passata per 1/2 alla  
sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e per 1/2 al sig. [REDACTED] [REDACTED]. Con il



medesimo atto è stata poi trasferita agli esecutati la  
proprietà di ½ del sub 6 (tettoia) da parte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED].

**REGOLARITÀ URBANISTICA.**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti  
eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione  
urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti  
riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, sanatorie  
edilizie e abitabilità/agibilità.

In particolare per gli immobili è stato possibile reperire la  
pratica SCIA N. 19620 del 24/07/2015 e successive n.15275 del  
7/6/2016 e SCIA 28330 del 19/10/2016 (tra gli allegati).

**AGIBILITÀ-ABITABILITÀ.**

Non sono stati reperiti i certificati di agibilità degli  
immobili.

L'immobile rientra in area non soggetta a vincolo ambientale e  
idrogeologico; la zona di San fatucchio come l'intero comune  
di Castiglione del lago nei centri abitati, è dichiarata  
sismica.

**VALUTAZIONE .**

In base a quanto accertato, il C.T.U. ritiene equo determinare  
il valore venale di mercato degli immobili adottando il  
criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq)  
rapportato alla differente destinazione d'uso e alle  
caratteristiche dell'edificio, esso necessiterebbe di



interventi strutturali in quanto realizzato prima della legge sismica e andrebbe anche adeguato in base alle future disposizioni di classificazione degli edifici che dovrebbero avere un'alta classificazione energetica.

Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) e comprende anche i beni comuni e quelli ivi contenuti; pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue:

VALORE.

Valore del parametro unitario:

- Superfici residenziali: €/mq 800,00;

- Garage: €/mq 400,00;

- Tettoia: €/mq 100,00;

pertanto:

superfici residenziali: mq 106,00x800,00 €/mq = € 84.800,00.

(Euro Ottantaquattromilaeottocento/00).

Garage: mq 25,00x 400,00 €/mq = € 10.000,00.

(Euro diecimila/00).

Tettoia: mq 15,00x 100,00 €/mq = € 1.500,00.

(Euro millecinquecento/00).

Complessivamente il valore dei beni pignorati è pari a:

€84.800,00+€10.000,00+€1.500,00=€96.300,00

(Novantaseimilatrecento/00).



**STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.**

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

- diritto di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], piano T;

- diritto di 1/2 di piena proprietà spettanti alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

piano T;

dei beni definiti al catasto fabbricati del comune di

Castiglione del Lago come segue:

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 2**, Cat. C/6, classe 3 mq.23,

superficie catastale totale mq.25 rendita € 23,76;

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 4**, Cat. A/2, classe 2, Vani

5, superficie catastale totale mq.106, totale escluso aree

scoperte mq.106, rendita € 271,14;

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 6**, Cat. C/2, classe 3,

Consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.15,

rendita € 18,59;

oltre ai diritti proporzionali, pari ad  $\frac{1}{2}$ , sulla corte comune

identificata al catasto fabbricati del Foglio 102 dalla





particella 62, sub 5 e dalla particella 1328.

Valore del lotto: €96.300,00.

(Euro Novantaseimilaetrecento/00)

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

**CONCLUSIONI .**

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 9 pagine interamente dattiloscritte, oltre parte della pag. 10, completato dai sotto elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Alla luce della complessità delle questioni trattate nel corso delle indagini eseguite si rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti ed/o integrazioni.

Allegati alla consulenza tecnica:

- 1) Nomina e quesiti;
- 2) Mappa (scala 1:2000), piante e visure;
- 3) Atto Notarile di proprietà;
- 4) Documentazione Comune Castiglione del Lago;



5) Documentazione Fotografica;

6) Bozza ordinanza di vendita

Perugia 26/08/2023

C.T.U.

Geom.Francesco Paggi

*(firmato digitalmente)*

