

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 21/2023 R.G. Es.Imm.

Promossa da

- OMISSIS

Esecutante

Avv. OMISSIS

Avv.OMISSIS

CONTRO

- OMISSIS

Esecutato in contumacia

UDIENZA 18 DICEMBRE 2024

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

dott.ssa Elena STRAMACCIONI

lo scrivente con ordinanza del 29.06.2023 è stato nominato C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere,

con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

“Provveda il CTU:

1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo*

le risultanzedei pubblici registri immobiliari comprensive dei

confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando

l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati



indicati nell'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),acquisendola relativa scheda ovvero

predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza

di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommatoria 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 ed accessori, degli eventuali millesimi

delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 l'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 (es. domande giudiziali, atti di

asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni

matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale

al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni

propter rem, servitù, uso, abitazioni e 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 spese 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi*

nn. 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 [un paragrafo per ciascun immobile] ciascuno di essi intitolato



“DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE, ETC.) 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 netta, 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, etc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso e si 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 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 criteri di stima utilizzato, anche
in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della
condizione 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 nonché per eventuali spese
condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti
anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre
diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica
o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla
procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli
oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati
interamente a carico dell'acquirente;

14) ad identificare nel caso di pignoramenti di quota indivisa, i
comproprietari e a valutare 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza do 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** contratti 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 ~~richiesta~~ *richiesta alle parti*".

** ** * ** * **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- In data 05.07.2023

Lo scrivente comunicava accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- In data 05.09.2023

Lo scrivente comunicava al precedente, all'esecutato ed al Custode

Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno venerdì 15
settembre 2023 alle ore 11,30 sul luogo (all. n. 3);

- in data 15.09.2023

lo scrivente alle ore 11,30, alla presenza dell'esecutato Sig.

(nessuno per IVG), dava inizio alle operazioni peritali dando lettura del testo

del quesito cui seguiva, sulla base di quanto emerso a seguito di esame della

documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare

dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente

acquisita, ad una prima ricognizione del fabbricato in comune di Perugia

località Casa del Diavolo via Tiberina Nord n. 203 ed, a seguire, i terreni

agrari in loc. Pieve San Sebastiano (all. n. 4);

- In data 03.10.2023

Lo scrivente inviava all'ufficio SUAPE del Comune di Perugia richiesta di

accesso atti per le necessarie verifiche urbanistiche (all. n. 5) ricevendo, in

data successiva, posta a disposizione della documentazione

relativa al fabbricato principale comunicando, nello stesso tempo, il mancato



reperimento presso i propri archivi comunali delle pratiche relative alla
del 01.10.1984; CE del 14.03.1979; CE del 05.09.1972; CE del 24.09.1951

6)

- In data 20.20.2023

Lo scrivente non avendo ancora ricevuto dal Comune di Perugia la
necessaria documentazione urbanistica attinente ai beni oggetto di
valutazione, depositava istanza di proroga per il deposito della CTU (all. n.

7) ricevendo comunicazione dell'accettazione in data 13.11.2023 (all. n. 8);

- In data successiva

lo scrivente eseguiva ulteriori accessi sul luogo per rilievi di dettaglio,
verifiche della conformità urbanistica dei beni ai progetti approvati oltre che
per acquisire ulteriori notizie ed informazioni di dettaglio utili e necessarie
per la valutazione dei beni;

- In date successive

Lo scrivente completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del
Comune di Perugia e quindi presso la conservatoria dei registri immobiliari
per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in
allegato al presente elaborato.

**

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e
dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di
mercato dei beni oggetto di pignoramento; eseguite visure catastali per la
verifica delle intestazioni nei RR II con richieste e ritiro della



documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l'Agencia del Territorio di Perugia e quindi le varie richieste e solleciti effettuati presso gli Uffici Urbanistici, Tecnici e SUAPE del comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

- 1) PREMESSA
- 2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- 4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 6) CONCLUSIONI

** ** *

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e Valutazione Dei Beni Immobili di cui ad pignoramento immobiliare a



firma dei Legali Avv. OMISSIS Ed Avv.OMISSIS a favore
di OMISSIS (esecutante) (all. n. 9) :

gravante per la quota di piena proprietà

su fabbricati e terreni agrari così indicati nell'atto di pignoramento:

“... ”

1) In località Casa del Diavolo, Strada Tiberina Nord 11.203: fabbricato di
civile abitazione da terra a cielo su due livelli e garage al piano terra; a

confine con:

OMISSIS, OMISSIS, strada.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia detto immobile si identifica

con i seguenti dati:

Foglio 101

- particella n. 133/sub 6 - Strada Tiberina Nord piano T-1 - Categ. A/4 -

Classe 5 - vani 10,5 - Rendita Euro 623,62;

- particella n. 133/sub 5 - Strada Tiberina Nord piano T-1 - Categ. C/6 -

classe 5 - mq.35 - Rendita Euro 54,23.

2) In località Pieve San Sebastia appezzamento terreno a natura

agricola su un unico corpo di forma irregolare, della superficie di 79,530

(settantanovemilacinquecentotrenta); a confine con: OMISSIS, strada, fosso.

Nel Catasto Terreni del Comune di Perugia detto terreno è censito con i

seguenti dati.

Foglio 155:

particelle nn. 51 - seminativo - classe 5 - ha 2.73.70 R.D. Euro 28,27 - R.A

Euro 25,44;



- 80 - bosco ceduo - classe 3 - ha 3.00.15 - R.D. Euro 9,30 - R.A. Euro

1,55;

- 85 - seminativo - classe 5 - ca 20 - R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;

- 89 - bosco ceduo - classe 3 - ha 3.15 - R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01

- 98 - seminativo - classe 4 - are 1.70 - R.D. Euro 0,31 - R.A. Euro 0,26;

- 74 - seminativo - classe 5 - ha 2.19.40 - R.D. Euro 22,66 - R.A. Euro

20,40

.....”

CAPITOLO N. 2

DATI CATASTALI

a) Fabbricato di civile abitazione in loc. Casa del Diavolo
 del comune di Perugia

risulta correttamente intestato nei registri immobiliari al :

- Sig. OMISSIS per la quota di piena proprietà (100%)

censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12):

- foglio n. 101

- part.IIIa n. 133 sub 5; Strada Tiberina Nord; P.T; cat. C/6; cl. 5;

cons. mq. 35; rendi 54,23;

- part.IIIa n. 133 sub 6; Strada Tiberina Nord; P.T-1; cat. A/4; cl. 5;

cons. vani 10,5; rendita € 623,62;

corte e sedime del fabbricato - particella non indicata nell'atto di

pignoramento ma che si ritiene costituire pertinenza essenziale del

compendio in quanto sulla stessa insistono i beni pignorati - censita in CT



del detto comune al (all. n. 10, n. 13):

- foglio n. 101
 - part.IIa n. 133; ente urbano di ha. 0.06.10 senza rendita;

Non si rileva conformità tra lo stato dell'immobile abitativo e la documentazione catastale (planimetrie) in quanto al piano interrato non risulta depositata la planimetria della cantina, al piano terra il portico tamponato nel retro non risulta accatastato nell'attuale consistenza, la tettoia nel retro non è inserita in mappa e non è accatastata, al piano sottotetto la soffitta non è accatastata.

L'annesso esterno isolato (manufatto ad uso magazzino) non è inserito in mappa e quindi non risulta accatastato.

b) Appezamento di terreno agrario in località Pieve San Sebastiano del comune di Perugia

risulta correttamente intestato nei registri immobiliari in capo al :

- Sig. OMISSIS per la quota di piena proprietà (100%)

censito in CT del comune di Perugia al (all. n. 14, n. 15):

- foglio n. 155
 - part.IIa n. 51; seminativo; classe 5°; ha. 2.13.7028,27;
R.A. € 25,44;
 - part.IIa n. 74; seminativo; classe 5°; ha. 2.19.40; R.D. € 22,66;
R.A. € 20,40;
 - part.IIa n. 80; bosco ceduo; classe 3°; ha. 3.00.159,30;
R.A. € 1,55;



▪ part.IIa n. 85; seminativo; classe 5°; ha. 0,00,02;

R.A. € 0,02;

▪ part.IIa n. 89; bosco ceduo; classe 3°; ha. 0,00,150,01;

R.A. € 0,01;

▪ part.IIa n. 98; seminativo; classe 4°; ha. 0,01,03,1;

R.A. € 0,26;

per una superficie catastale complessiva di ha. 7.95.30.

**

DESCRIZIONE

a) fabbricato cielo/terra in loc. Casa del Diavolo strada

Tiberina Nord civico n. 203

Porzione di fabbricato cielo-terra in comune di Perugia, frazione Casa del

Diavolo strada Tiberina n. 203 con accesso da quest'ultima a mezzo

di cancello carrabile e pedonale che immettono nella corte/parcheggio di

pertinenza esclusiva dell'edificio pignorato;

fabbricato realizzato in più tempi per successivi ampliamenti a partire dai

primi anni '50 con modesta architettura (tipica del primo dopoguerra) in

muratura tradizionale parte con paramento in mattoni e parte intonacata

esternamente, elevantesi su piano interrato (cantina) e due piano fuori terra

(oltre al sottotetto) ospitante unica unità immobiliare abitativa su due livelli

con presenza zona giorno al piano terra e zona notte al primo ;

il compendio immobiliare evidenzia buona posizione fronte via pubblica

(accessodiretto da via Tiberina), felice posizione di immediata

individuazione con facilità di accesso a mezzo di ampio ingresso carrabile e



pedonale con presentancelli in ferro ad apertura motorizzata che

immettono all'interno della corte/giardino privato (all. n. 16 e n. 17).

L'edificio si compone di :

PIANO INTERRATO

- cantina fondo unico ambiente ad uso fondo/cantina con accesso dalla scala interna di collegamento dei 4 piani, illuminato da n. 3 finestre del tipo a "bocca di lupo", presente pavimento in mattonelle, alle pareti vecchio intonaco, impianto elettrico ma non di riscaldamento; superficie del locale, con altezza interna ridotta di circa m. 2,00, di circa mq. 40,00.

PIANO TERRA RIALZATO

"Zona giorno" dell'edificio accessibile dalla corte/giardino salendo alcuni gradini con presente :

- portico fronte strada sul quale si apre:
- **l'ingresso principale** all'abitazione che immette in disimpegno centrale che da accesso a partire dal lato sinistro ai seguenti ambienti:
 - studio/camera;
 - vano scala interno di accesso ai piani superiori ed al locale al piano interrato;
 - primo salone rustico con cucina e quindi;
 - bagno con finestra;

dall'interno del locale rustico si accede ad un



- secondo salone rustico con caminetto (con accesso indipendente dalla corte nel retro)

al piano terra del fabbricato è infine presente:

- garage con accesso carrabile fronte strada comunicante, nella parete di fondo con un locale ad uso fondo/magazzino (con accesso dal primo salone) privo di illuminazione naturale quest'ultimo, a sua volta comunicante con ripostiglio (con accesso anche dalla corte nel retro) e da quest'ultimo ad un locale ad uso lavanderia privo di illuminazione naturale,
- tettoia, nel retro, addossata al fabbricato abitativo;

Il tutto per una superficie dei locali abitativi di circa mq. 156,00 (di cui mq. 56,00 circa rappresentati dal portico tamponato senza autorizzazione), garage di circa mq. 25,00 oltre al portico fronte strada di circa mq. 10,00 e tettoia nel retro di circa mq. 20,00.

PIANO PRIMO

al quale si accede in prosecuzione della scala interna già indicata ospita la "zona notte" dell'unità abitativa; dal pianerottolo di sbarco della scala, a partire dal lato destro:

- camera (a lato ed a confine con il vano scala) illuminata da finestra e porta-finestra di accesso all'ampio terrazzo sovrastante il garage al piano terra;
- ex cucina/studio con finestra e porta-finestra di accesso ad un terrazzino sovrastante il portico fronte strada con presente, al suo



interno, caminetto e caldaia murale a metano;

in posizione frontale allo sbarco della scala e presente

- bagno, sovrastante quello del piano terra, con finestra;

nel lato sinistro dello sbarco della scala un porta immette in un

- corridoio in posizione centrale a forma di "L" che disimpegna e da

accesso ai seguenti locali (a partire dal lato destro):

- camera con finestra;

- camera all'angolo illuminata da n. 2 finestra;

- bagno, con finestra;

- camera con finestra nella parte terminale del corridoio;

- camera (a lato ed a confine con il vano scala) con porta-finestra di

accesso al terrazzo sovrastante il garage;

Il tutto per una superficie dei locali abitativi di circa mq. 140,00, oltre a

terrazzo della superficie complessiva di circa mq. 41,00;

- PIANO SOTTOTETTO

soffitta sottotetto accessibile a mezzo della già indicata scala interna è

rappresentata da :

- Unico locale sottotetto illuminato da alcune finestre "basse

pressochè a livello pavimento , soffitto in pendenza con altezza

massima (a centro locale) di circa m. 2,50 e minima, in gronda, di

circa m. 0,80 per una superficie di circa mq. 99,00

E' di pertinenza del fabbricato oggetto di valutazione, in quanto insistente



nella corte di proprietà in corrispondenza dell'angolo sud-est un :

- manufatti di non recente realizzazione in muratura tradizionale

intonacata e tinteggiata nei due lati, piano terra, forma rettangolare

con presente impianto elettrico e pavimento ma non impianto di

riscaldamento; lo stesso si compone di n. 2 ambienti comunicanti

attualmente con destinazione a magazzino/ripostiglio per una

superficie di circa mq. 55,00 (dimensioni esterne di circa m. 8,00 x

7,00)

Edificio in buono stato conservativo a seguito di alcuni recenti

interventi di ammodernamento delle finiture e degli impianti con

presente pavimento in mattonelle di differente materiale forma e

colore al piano terra ed in alcuni locali del piano primo nei quali si

rileva anche pavimento in parquet;

presente impianto elettrico sottotraccia funzionante (da verificare se a

norma), impianto idrico e di riscaldamento con radiatori murali e CT a

metano; in alcune camere al piano primo è presente impianto di

raffrescamento con split a parete;

infissi di finestra in legno taluni di non recente fattura con vetri

semplici ed in alcuni locali di più recente fattura con vetri doppi

protetti esternamente parte da persiane e parte da avvolgibili; infissi di

porta interna in legno tamburato;

bagno del piano terra normalmente accessoriato con rivestimento

murale, sanitari e rubinetteria di tipo datato oltre che economico fin



dall'origine; bagni del piano primo, seppur di più recente fattura (rispetto a quello del piano terra), presentano anch'essi accessori non più in linea con le attuali mode e tendenze.

Il tutto in ordinario stato di manutenzione e conservazione (in relazione all'età dell'edificio) con finiture, condizioni, caratteristiche dei materiali, stato dei locali, etc. come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 52).

b) Appezzamento di terreno in Perugia loc. Pieve San Sebastiano

Vasto appezzamento di terreno agricolo di catastali ha. 7.95.30 costituito da unico corpo in frazione Pieve San Sebastiano (comprensorio Monte La Guardia) ad una distanza di circa km. 5/6 dalla città di Perugia comodamente e facilmente raggiungibile mezzo di strada comunale bitumata di collegamento delle frazioni di Ponte Rio e Ponte Pattoli percorrendo, quindi, breve tratto della Vicinale della Fagiola con fondo in massicciata con la quale il terreno in oggetto presenta esteso fronte stradale di circa m. 500 (all. n. 18 e n. 19); terrenocollinare, forma irregolaregiacituradeclive rappresentato catastalmente da seminative e bosco- ma, a seguito della mancata coltivazione da anni, attualmente incolto in stato di abbandono con il seminativo invaso da alberature, arbusti e vegetazione spontanea infestante a sviluppo poliennale da rimettere in coltivazione.



Il tutto come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 53 alla n. 58).

SITUAZIONE URBANISTICA

a) fabbricato cielo/terra in loc. Casa del Diavolo strada

Tiberina Nord civico n. 203

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica lo scrivente riferisce che, a seguito dell'accesso presso l'ufficio urbanistico del comune di Perugia, per l'edificio oggetto dell'attuale valutazione, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- C.E. del 24/09/1951 (pratica non trovata nell'archivio comunale come da lettera Ufficio Urbanistico del comune di Perugia - all. n.20);
- C.E. del 05/09/1972 (pratica non trovata nell'archivio comunale - come da lettera Ufficio Urbanistico del comune di Perugia - all. n.20);
- C.E. del 01/10/1975 pratica 1975-R-1899 (pratica non trovata nell'archivio comunale - come da lettera Ufficio Urbanistico del comune di Perugia all. n.20);
- C.E. del 14/03/1979 (pratica non trovata nell'archivio comunale - come da lettera Ufficio Urbanistico del comune di Perugia - all. n.20);
- C.E. del 01/10/1984 (pratica non trovata nell'archivio comunale - come da lettera Ufficio Urbanistico del comune di Perugia - all.



n.20);

- Richiesta di C.E. prat. n. 3828° prot. 080564 del 1710/00 per

“progetto per la ristrutturazione e ampliamento di un edificio di civile abitazione” (pratica in sospeso – all. n. 21)

- di C.E. n. 7 del 22/01/2001 per *“spostamento del passo carrabile sito lungo S.P. 175 di Bosco al Km 5+332”* (all. n. 22)

- di C.E. in Sanatoria n. 11.831 del 24/06/2003 per *“... Nell’anno 1979, in difformità della concessione edilizia, ampliamento di un edificio di civile abitazione.”* (all. n. 23)

Si rileva mancanza di conformità tra lo stato dell’immobile abitativo e la

documentazione urbanistica rilasciata per la costruzione/modifica

dell’edificio in quanto al piano terra il portico esterno nel retro risulta tamponato e trasformato in locale abitativo, la tettoia nel retro non è autorizzata;

per quanto attiene al magazzino isolato lo scrivente nulla può riferire in merito alla conformità o meno del manufatto in quanto nell’archivio comunale non sono state rintracciate le relative pratiche che sarebbero state rilasciate per la sua realizzazione oltre che lo stesso non risulta accatastato.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità;

Il terreno oggetto di pignoramento, nel vigente PRG del comune di Perugia, insiste parte in zona classificata “Ea2” area di particolare interesse agricolo di collina e parte in zona “Boscata” di cui agli articoli n. 55 e n. 58 delle



NTA (all. n. 24).

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento, per quanto indicato e si legge nel certificato catastale risultano pervenuti al proprietario per:

1) fabbricato abitativo in Perugia loc. Casa del Diavolo :

a) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1999

ISTANZA 34299/00 voltura n. 10387.2/1999 Pratican. 56820 in atti dal
03/07/2000

2) Appezzamento di terreno in Perugia loc. Pieve San Sebastiano del
Diavolo :

b) SCRITTURA PRIVATA del 25/01/2000 Pubblico ufficiale OMISSIS

Sede PERUGIA (PG) Repertorion. 91199 - AP Sede PERUGIA (PG)

Registrazione n. 148 registrato in data 11/02/2000 - COMPRAVENDITA Voltura

n. 1732.1/2000 - Pratica n. PG0301512 in atti dal 01/12/2006)

c) SCRITTURA PRIVATA del 25/01/2000 Pubblico ufficiale OMISSIS

Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 91199 - Voltura n. 1732.1/2000 in atti dal

13/03/2000

**

STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE

Il piccolo compendio immobiliare e l'appezzamento di terreno risultano, per quanto dichiarato dall'esecutato al momento del sopralluogo, nella disponibilità di quest'ultimo.



SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio costituito.

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà

qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la

determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza

meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico

comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico

di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in

quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più

adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio

di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello

che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in

occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa

quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel

determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed

inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta

risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel

determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è

incerto oltre che probabilistico;



le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “più probabile valore di mercato” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “sintetico comparativo per valori tipici” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l’applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai



prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevolmente per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso ufficio/direzionale e magazzino nella media valle del Tevere (nei comuni di Perugia ed Umbertide) e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del piccolo compendio oggetto di valutazione.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori sia positivi che negativi tenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

1) fattori positivi

- Buona posizione del compendio posto lunga via Tiberina Nord a breve distanza dalla uscita di Casa del Diavolo della strada a quattro corsie E 45 Orte Ravenna e di collegamento alla città di Perugia;
- comodo accesso;
- facilità di individuazione;
- presenza di giardino/corte circostante privato;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi a verde circostanti;
- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinarie caratteristiche costruttive del fabbricato;



- manutenzioni eseguite;
- zona con presenza di servizi;

di contro ha inciso negativamente nella valutazione del bene i seguenti:

b) fattori negativi

- livello datato e di tipo economico di alcune finiture interne;
- ordinario stato di manutenzione, conservazione;
- costo per regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione del cespite;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolare personale approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio e il listino



immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 25; n. 26), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ il valore dei diritti sul giardino/corte dei magazzini è stato conteggiato e ricompreso nel valore dei fabbricati;
- ❖ si è tenuto conto, al momento della valutazione del bene, dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale degli abusi/diformità in precedenza indicate, costi a carico dell'aggiudicatario;
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento a carico dell'aggiudicatario)
- ❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- ❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire il seguente più probabile valore di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento :



VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 21/2023

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
ABITAZIONE IN LOC. CASA DEL DIAVOLO STR. TIBERINA NORD									
1	cantina/fondo	101	133/6	Str. Tiberina Nord	S1	A/4	40,00	€ 200,00	€ 8.000,00
2	abitazione				T		100,00	€ 650,00	€ 65.000,00
3	abitazione - portico tamponato				T		56,00	€ 250,00	€ 14.000,00
4	portici				T		10,00	€ 200,00	€ 2.000,00
5	tettoia				T		20,00	€ 50,00	€ 1.000,00
6	abitazione				1		140,00	€ 850,00	€ 119.000,00
7	terrazzo				1		41,00	€ 150,00	€ 6.150,00
8	soffitta				2		99,00	€ 50,00	€ 4.950,00
9	garage	101	133/5	Str. Tiberina Nord	T	C/6	25,00	€ 350,00	€ 8.750,00
10	annesso	non accatastato			T		55,00	€ 150,00	€ 8.250,00
11	corte	101	133		T	enter urbano	610,00	€ 0,00	€ 0,00
VALORE ABITAZIONE IN LOC. CASA DEL DIAVOLO								€ 237.100,00	
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRARIO IN LOS. PIEVE SAN SEBASTIANO									
11	seminativo	155	74				21.940,00	€ 0,60	€ 13.164,00
12	seminativo		51				27.370,00	€ 0,60	€ 16.422,00
13	bosco ceduo		80				30.015,00	€ 0,30	€ 9.004,50
14	seminativo		85				20,00	€ 0,60	€ 12,00
15	bosco ceduo		89				15,00	€ 0,30	€ 4,50
16	seminativo		98				170,00	€ 0,60	€ 102,00
TOTALE SUPERFICIE MQ.							#####		
VALORE TERRENO AGRARIO LOC. PIEVE SAN SEBASTIANO								€ 38.709,00	
VALORE COMPLESSIVO INTERA PROPRIETA'								€ 275.809,00	

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni
 oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi

€ 275.809,00



CAPITOLO N. 4

VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia a nome del debitore sui beni pignorati, con repertori aggiornati alla data del 15 dicembre 2023, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicate nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 27):

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/1993 - Registro Particolare 2606 Registro Generale 3289 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 42598 del 09/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in PERUGIA (PG)

2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/1993 - Registro Particolare 2731 Registro Generale 3453 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 42599 del

09/02/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in PERUGIA (PG)

3) ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/1994 - Registro Particolare 1624 Registro Generale 10514 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 3587 del

07/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PERUGIA (PG)

1. Annotazione n. 2814 del 29/09/1994 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2000 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 1936 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 91199/11787 del

25/01/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

1. Trascrizione n. 2923 del 24/02/2000

5) Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2000 - Registro Particolare 2923



Registro Generale 4237 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 91199/11787

del 25/01/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1340 del 2000

6) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2000 - Registro Particolare 16119 Registro

Generale 24232 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/927 del

06/11/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE Immobili siti in PERUGIA (PG)

7) TRASCRIZIONECONTRO del 15/05/2008 RegistroParticolare8162 Registro

Generale 14417 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 228660/40383 del

28/04/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in PERUGIA (PG)

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2018 - Registro Particolare 8039 Registro

Generale 11447 Pubblico ufficiale PERUGIA Repertorio 483/9990 del 21/03/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PERUGIA (PG)

9) TRASCRIZIONECONTRO del 10/07/2019 RegistroParticolare12233Registro

Generale 17274 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio

269339/63138del 27/06/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI

COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

10) TRASCRIZIONECONTRO del 09/02/2023 RegistroParticolare2634 Registro

Generale 3768 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 681/2022 del

30/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)

11) TRASCRIZIONECONTRO del 10/07/2023 RegistroParticolare13978Registro



Generale 19666 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 3471/2195 del

14/06/2023 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in

PERUGIA (PG)

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare :

- posizione;
- localizzazione;
- elementi costitutivi;
- consistenza e superfici;
- caratteristiche costruttive;
- numero e localizzazione degli accessi;
- numero e posizione dei servizi igienici;
- destinazione dei locali e loro vocazione produttiva;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- più frequenti ed ordinarie richieste sia in affitto che in vendita degli operatori della zona per uffici e magazzini;
- disponibilità di spazi e piazzale/giardino
- etc.

inoltre, rilevato che :



- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per singoli ed autonomi edifici;
- Il piccolo compendio immobiliare pignorato di fatto è costituito da un fabbricato cielo-terra concepito, organizzato e realizzato con "zona giorno" al piano terra e "zona notte" al piano primo e quindi per ospitare unico nucleo familiare;
- Il frazionamento dell'edificio in n. 2 unità immobiliari, oltre al costo per permesso d'intervento a giudizio di chi scrive determinerebbe sensibile diminuzione del valore e dell'appetibilità dello stesso anche per le inevitabili servitù che dovrebbero, in questo caso, essere necessariamente costituite;
- L'appezzamento di terreno collinare risulta accorpato ed è costituito da unico corpo di terreno boschivo e seminativo quest'ultimo eventualmente da rimettere in coltura;
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massima realizzazione della vendita debba essere proposta in n. 2 lotti, autonomi ed indipendenti così meglio concepiti e formulati:

LOTTO N. 1

diritti di piena proprietà per il 100% in comune di Perugia frazione Casa del Diavolo via Tiberina Nord n. 203 di compendio immobiliare rappresentato da lotto di terreno con entrostante fabbricato abitativo, cielo-



terra, in un lato in aderenza ad altro edificio, costituito al piano interrato da locale cantina/magazzino al piano terra da ingresso/soggiorno/salone rustico con cucina, salone rustico con caminetto, camera/studio, bagno, magazzino, ripostiglio, lavanderia, garage e tettoia nel retro; al piano primo (accessibile da scala interna) n. 5 camere, n. 2 bagni ed ampio terrazzo; al piano sottotetto soffitta (su parte dell'edificio); nella corte si rileva manufatto piano terra ad uso magazzino costituito da n. 2 locali comunicanti, non accatastato; nei registri immobiliari compendio intestato e censito (ad eccezione del manufatto ad uso magazzino non ancora inserito in mappa e quindi non censito) in CF del comune di Perugia Umbra foglio n. 101, part.IIa n. 133 sub 5; Strada Tiberina Nord; P.T; cat. C/6; cl. 5; cons. mq. 35; rendita €. 54,23; part.IIa n. 133 sub 6; Strada Tiberina Nord; P.T-1; cat. A/4; cl. 5; n. vani 10,5; rendita €. 623,62; corte e sedime del fabbricato particella non indicata nell'atto di pignoramento ma che si ritiene costituire pertinenza esclusiva del compendio - censita in CT del detto comune al foglio n. 101; part.IIa n. 133; ente urbano di ha. 0.06.10 senza rendita; a confine con Strada Tiberina Nord, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, s.s.a.

valore del lotto n. 1 per i diritti di piena proprietà

€. 237.100,00

**

LOTTO N. 2

diritti di piena proprietà per il 100% in comune di Perugia comprensorio Monte la Guardia loc. Pieve San Sebastiano vasto appezzamento di terreno



agricolo di catastali ha. 7.95.30, unico corpo collinare, forma irregolare,
giacitura declive, catastalmente seminativo e bosco attualmente incolto ed in
statodi abbandono, nei registri immobiliari terreni è correttamente
intestato e censito in CT del comune di Perugia foglio n. 155, part.IIa n. 51;
seminativo; classe 5°; ha. 2.73.70; R.D. €. 28,27; R.A. €. 25,44; part.IIa n.
74; seminativo; classe 5°; ha. 2.19.40; R.D. €. 22,66; R.A. €. 20,40; part.IIa
n. 80; bosco ceduo; classe 3°; ha. 3.00.15; R.D. €. 9,30; R.A. €. 1,55;
part.IIa n. 85; seminativo; classe 5°; ha. 0.00.20; R.D. €. 0,02; R.A. €. 0,02;
part.IIa n. 89; bosco ceduo; classe 3°; ha. 0.00.15; R.D. €. 0,01; R.A. €. 0,01;
part.IIa n. 98; seminativo; classe 4°; ha. 0.01.70; R.D. €. 0,31; R.A. €.;
a confine con part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis,
part.IIa n. omissis, s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà
€. 38.709,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella

trattazione che precede, sinteticamente ritiene riferire che :

a) agli immobili oggetto di pignoramento rappresentati da :

a. piccolo compendio immobiliare costituito da lotto di terreno con

entrostante fabbricato abitativo, cielo-terra su piano interrato,

piano terra, primo e soffitta in frazione Casa del Diavolo via

Tiberina Nord n. 203 censito in CF foglio n. 101, part.IIa n. 133 sub 5;

part.IIa n. 133 sub 6;



b. in comune di Perugia comprensorio Monte la Guardia loc. Pieve San

Sebastiano vasto appezzamento di terreno agricolo di catastali ha.

7.95.30, unico corpo collinare, forma irregolare, giacitura declive,

catastalmente seminativo e bosco attualmente incolto ed in stato di

abbandono; censito in CF foglio n. 155, part.IIa n. 51; part.IIa n. 74;

part.IIa n. 80; part.IIa n. 85; part.IIa n. 89; part.IIa n. 98;

applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto

diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili

per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc.

alle consistenze accertate sulla base della documentazione

catastale con successivi riscontri metrici a campione nel corso dei

sopralluoghi, alla data odierna – tenuto conto dei costi di

regolarizzazione catastale ed urbanistica relativi al fabbricato

abitativo ed all'annesso (posti a carico dell'aggiudicatario in

quanto degli stessi si è tenuto conto al momento della valutazione

dei beni - vedasi quanto in dettaglio nella trattazione che precede)

è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi

€. 278.809,00

così singolarmente definito

a. compendio immobiliare in Casa del Diavolo a Tiberina n. 203

censito in CF foglio n. 101, part.IIa n. 133 sub 5; part.IIa n. 133 sub 6

€. 237.100,00

b. appezzamenti di terreno agrario in comprensorio Monte la

Guardia loc. Pieve San Sebastiano in CT foglio n. 155, part.IIa n.



51; part.IIa n. 74; part.IIa n. 80; part.IIa n. 85; part.IIa n. 89;
 part.IIa n. 98

€. 38.709 ,00

b) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle
 caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione,
 etc. dei beni lo scrivente ha ritenuto formulare N. 2 LOTTI
 AUTONOMI ED INDIPENDENTI come meglio ed in dettaglio in
 precedenza descritti;

c) per tutte le altre notizie ed informazioni relative ad occupazione
 dei beni, individuazione e consistenza catastale, situazione
 urbanistica, stato di occupazione, situazione condominiale,
 iscrizioni e trascrizioni gravanti sui cespiti pignorati, etc. lo
 scrivente si riporta integralmente quanto esposto nella
 trattazione che precede;

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.
 Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 13 dicembre 2023.

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 30

documentazione allegata da n. 1 a n. 29

