

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Luca CIRIMBILLI

Perugia, via Campo di Marte n. 4/P1 - Tel. e Fax 075.5006085

** ** * ** * ** *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA
FINALIZZATA AL GIUDIZIO DI DIVISIONE**

G.I. Dott.ssa Rosa LAVANGA

Causa Civile n. 3660/2018 R.G.

promossa da:

- **OMISSIS**

contro

- **OMISSIS**

** ** * ** * ** *

UDIENZA DI RINVIO 13.12.2018

** ** * ** * ** *

Alla c.a. dell'ill.mo Sig. G.I. Dott.ssa Rosa LAVANGA

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cirimbilli Luca

SOMMARIO

A - PREMESSA	pag. 03
B - OPERAZIONI DEL CONSULENTE	pag. 03
C - DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE	pag. 06
C.1. - BREVE DESCRIZ. BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DIVISIONE	pag. 07
C.2. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag. 12
D - SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 14
E - PROVENIENZA E DISPONIBILITA' DEL BENE	pag. 16
F - PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 17
G - VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI ED ONERI	pag. 21
H - VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE	pag. 23
I - FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 24
L - CONCLUSIONI	pag. 26
M - ALLEGATI	pag. 28

A - PREMESSA

In data 08 Marzo 2018 il G.I. Dott.ssa Rosa Lavanga, con riferimento alla Esecuzione Immobiliare N.394/2015 R.G. Es. riguardante il pignoramento dei diritti di 1/2 della proprietà indivisa di un immobile per il quale non si può procedere alla separazione in natura del bene, disponeva di procedersi al Giudizio di Divisione.

Pertanto lo scrivente in data 02 Luglio 2018 veniva nominato C.T.U. con Giuramento contestuale (art.193 cpc) nel Giudizio di Divisione di cui all'oggetto. Si precisa che nella Ordinanza del 08/03/2018, con la quale veniva disposto il procedersi a giudizio di divisione, la S.V. Ill.ma chiedeva al Perito Estimatore di:

- verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni;
- verificare la comoda divisibilità del bene;
- verificare l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente.

** * * * * *

B - OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **in data 25 Ottobre 2018**

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago dove, sulla base delle Visure Catastali Storiche ed i Rogiti di Provenienza dei beni, insieme all'impiegato addetto ha effettuato la ricerca aggiornata all'attualità per accertare l'esistenza di

recenti ulteriori autorizzazioni edilizie e/o sanatorie presentate
successivamente agli accertamenti già riportati nelle precedenti
Consulenza Tecnica del 2017 relativa alla procedura di esecuzione
immobiliare;

- In data 30 Ottobre 2018

Lo scrivente, avendo preventivamente concordato la data ed ora del
sopralluogo, sulla base della documentazione catastale già in possesso
ed a seguito di un attento studio degli atti di causa e della
documentazione ad essi allegata, il giorno fissato per l'inizio delle
operazioni peritali si recava sul luogo in Loc. Bracacci n.43, Fraz. San
Fatucchio, Castiglione del Lago (PG). Qui alla presenza del Sig. OMISSIS,
fratello dell'esecutato Sig. OMISSIS nonché comproprietario
dell'immobile ed occupante lo stesso con la sua famiglia, lo scrivente
C.T.U. prendeva visione dell'immobile oggetto di esecuzione scattando
alcune fotografie e rilevando alcune misure;

in data 31 Ottobre 2018

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate ex
Catasto per estrarre gli aggiornamenti delle Visure Catastali,
Planimetrie Catastali, ecc. relative all'immobile oggetto della presente
procedura di esecuzione;

in data 07 Novembre 2018

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex
Conservatoria dei Registri Immobiliari) per effettuare le Ispezioni
Ipotecarie relative sia all'esecutato Sig. OMISSIS e sia al Sig. OMISSIS
comproprietario dell'immobile;

- **in data 12 Novembre 2018**

Lo scrivente C.T.U. ha inoltrato formale richiesta agli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago per chiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U..

- **in data 13 Novembre 2018**

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. richiesto, previa consegna delle N.2 marche da bollo e la consegna della ricevuta del bollettino postale attestante il pagamento dei diritti di segreteria previsti.

** ** * * * * *

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 richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso l'Agenzia delle Entrate ex Catasto di Perugia e quindi alle notizie ed informazioni di aggiornamento assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del Comune di Castiglione del Lago;

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 una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei

seguenti capitoli:

1) DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DIVISIONE

2) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

3) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

4) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

5) CONCLUSIONI

** ** * ** * ** *

C - DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DIVISIONE

Forma oggetto della presente Consulenza Tecnica, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione oltre alla verifica dell'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari, alla verifica della comoda divisibilità del bene ed infine alla verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente il tutto riferito ai beni immobili oggetto del presente giudizio di divisione.

Più in particolare il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago (PG) ed è composto dai seguenti beni immobili:

- **appartamento di abitazione ai piani terra e primo con soprastante soffitta al piano secondo sottotetto oltre ad un fondo al piano primo sottostrada, una rata di terreno destinata ad orto ed i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune una delle quali con pozzo** – in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio,

Castiglione del Lago (PG) – per i diritti di 1/2 piena proprietà (quota 1/2) spettanti al Sig. OMISSIS (esecutato) e per i diritti di 1/2 piena proprietà (quota 1/2) spettanti al Sig. OMISSIS (comproprietario).

** ** * ** * ** *

Esaurito quest'argomento nel capitolo che segue :

C.1. - BREVE DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DIVISIONE

Nel presente paragrafo lo scrivente andrà a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

a) Appartamento di Abitazione ai Piani Terra e Primo

Trattasi della quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS (esecutato) e della quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS (comproprietario) sulla porzione di minore consistenza di un complesso edilizio sito in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago (PG) costituita da un Appartamento di abitazione ai Piani Terra e Primo con soprastante Soffitta al Piano Secondo Sottotetto, oltre ad un Fondo al Piano Primo Sottostrada, una Rata di Terreno agricolo di proprietà Esclusiva destinata ad orto, ed i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune, il tutto come anche riportato nei n.2 Rogiti di Vendita di provenienza entrambi del 26 Luglio 1997 del Notaio OMISSIS di Perugia rispettivamente Repertorio n.269259 e Repertorio n.269260 i quali sono allegati alla presente Relazione per farne parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda (Vedi N.2 Rogiti di Vendita del 25/07/1997 Rep.269259 e 269260, All. n.8).

Si precisa infatti che catastalmente l'alloggio è costituito da n.2 unità immobiliari/abitazioni distinte ma adiacenti (entrambi Categoria A/3), le quali in ciascuno dei due piani terra e primo sono collegate tra di loro mediante una porta realizzata nella parete comune in muratura. Pertanto nella realtà queste due unità costituiscono sia funzionalmente che come destinazione-distribuzione interna un unico alloggio e non due. Conseguentemente, nella sottostante descrizione delle porzioni immobiliari, per semplicità espositiva e nel rispetto della realtà effettiva dello stato dei luoghi lo scrivente C.T.U. farà riferimento ad un unico alloggio ai piani terra e primo.

Il complesso edilizio, di cui fanno parte le porzioni di fabbricato in oggetto, è di vecchia costruzione ovvero è stato inizialmente realizzato in data molto antecedente al 01 Settembre 1967 e successivamente sottoposto a vari cambiamenti/ampliamenti. La struttura portante è in muratura, le tamponature sono del tipo parte intonacate e tinteggiate e parte con mattoni faccia a vista, i solai sono sia in piano che inclinati e prevalentemente in legno (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 1, 2, 3 e 4).

Si accede all'appartamento, partendo dalla corte esterna/viabilità comune, a mezzo di due gradini che conducono ad un piccolo lastrico scoperto esterno esclusivo al servizio della porta di ingresso, con specchiatura in cristallo, dell'alloggio al civico n. 43 (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 2).

Per quanto concerne la distribuzione interna dell'alloggio questo si sviluppa su due livelli, collegati tra di loro da una scala interna di proprietà esclusiva, ed è composto da (Vedi Planimetrie Catastali

Appartamento, All. n. 4; Vedi Pianta Rilievo Stato Attuale Appartamento

P.T. e P.1, All. n. 5):

- **Piano Terra**

- **Ingresso direttamente nella Cucina/Pranzo**, illuminata dalla porta con specchiatura in cristallo e dall'adiacente finestra, di accesso in fondo sul disimpegno alla rimanente zona giorno costituita da (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 5 e 6):

- **Disimpegno zona giorno** (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 7 e 11)

- **Bagno-W.C.**, dotato di finestre, normalmente accessoriato (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 7, 8 e 9): si segnala che detto W.C. è stato ampliato a scapito dell'adiacente cameretta riportata nella Planimetria catastale e quindi ora lo stesso W.C. usufruisce di due finestre compresa quella della adiacente ex cameretta (Vedi Pianta Rilievo Stato Attuale Appartamento P.T. e P.1, All. n. 5): si segnala inoltre che la cameretta riportata nella Planimetria catastale, per effetto dell'allargamento del W.C., è ora divenuta un ripostiglio sulla piccola superficie rimasta (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 8 e 10);

- **Ripostiglio** privo di finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 10);

- **Soggiorno**, dotato di una finestra con adiacente porta-finestra: detto locale è inoltre dotato di un accesso direttamente dalla corte esterna, il quale costituisce un ulteriore ingresso all'alloggio (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 11 e 12);

- **Piano Primo**

- **Disimpegno zona notte**, al quale si accede dalla scala interna che parte dal sottostante locale cucina-pranzo, di accesso a (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 13);
- **Camera** illuminata da finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 14 e 15);
- **Camera** illuminata da finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 16 e 17) dalla quale si accede ad ulteriore adiacente (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 18);
- **Camera** illuminata da una finestra con adiacente porta-finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 19 e 20) quest'ultima che da accesso al;
- **Balcone** al quale si accede direttamente dalla porta-finestra della camera (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 21 e 22).

Sono inoltre compresi:

- **Piano Secondo-Sottotetto**

- **Soffitta-Sottotetto** di altezza utile interna ridotta ed illuminata da due finestre.

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio come di seguito:
l'appartamento ai Piani Terra e Primo di complessivi 121,00 mq. circa;
il balcone al Piano Primo di 4,00mq. circa; la soffitta al Piano Secondo Sottotetto di 24 mq. circa.

Si segnala infine che sono compresi i proporzionali diritti sulle parti

comuni del fabbricato e su due rate di corte comune (Vedi Allegato

Fotografico, Foto n. 27 e 28).

** ** *

L'appartamento, per quanto rilevato nel corso del sopralluogo,

verteva in normale stato di uso e manutenzione con finiture di tipo

economico evidenziando infissi di porte interne tamburate in legno,

infissi di finestra parte in legno con vetri semidoppi e avvolgibili esterni

in P.V.C. e parte in legno verniciato con vetri semidoppi e persiane

esterne in legno verniciato alcune delle quali con scuri interni in legno,

pavimenti parte in mattonelle di graniglia levigate e parte in piastrelle

smaltate di vecchia fattura, bagno con parziale maiolicatura delle pareti,

normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di media qualità.

Infine si da atto che l'appartamento risulta provvisto di impianto di

riscaldamento mediante stufa a pellet ubicata in cucina (Vedi Allegato

Fotografico, Foto n. 6), radiatori per il riscaldamento per la maggior

parte in ghisa, impianto elettrico sottotraccia, l'immobile non è servito

dalla rete del metano, impianto idrico e campanello. Infine nel

soggiorno al piano terra e nella camera del piano primo dotata di

balcone è presente uno split con macchina esterna ubicata nel balcone

del piano primo (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 1, 2, 12, 19, 20 e 21).

** ** *

B) Cantina al Piano Primo Sottostrada (Vedi Planimetria Catastale

All. n. 4)

è di pertinenza dell'appartamento in precedenza descritto un locale

ad uso cantina, posto sul retro del complesso edilizio di cui fa parte l'alloggio, al piano primo sottostrada, al quale si accede direttamente dalla corte esterna circostante il suddetto complesso edilizio mediante porta in legno (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 23 e 24).

Detto locale, avente forma approssimativa ad "L", si trova allo stato grezzo ed in passato ha ospitato la centrale termica (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 25 e 26).

La superficie della Cantina, calcolata secondo la predetta norma UNI 10750, è risultata pari a 27,00 mq. circa.

c) Rata di Terreno Agricolo (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.5)

è di pertinenza dell'immobile una rata di terreno agricolo - orto in parte recintata con destinazione del nuovo P.R.G. Aree Agricole di Pregio (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n.146/2018 del 13/11/2018, All. n.6).

La rata di terreno ha forma circa rettangolare ed ha una superficie catastale di 550 mq. circa (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 29 e 30).

** ** * ** * ** *

C.2. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Le porzioni immobiliari in precedenza descritte, di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. OMISSIS (esecutato) e per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS (comproprietario), sono censite al C.F. ed al C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX All. n.1; Elaborato Dimostrazione Grafica ed Elenco Subalterni, All. n.3; Visure Catastali, All. n.2):

Foglio n. 105, Part.IIa n. 195, Sub 1, P.T.-1-2, Cat. A/3, Classe 1,

Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 92,96 (*la porzione di Appartamento ai P.T.-1-2*) (Vedi Planimetria Catastale, All. n.4);

Foglio n. 105, Part.lla n. 195, Sub 5, P.S1- T-1, Cat. A/3, Classe 1,

Vani 4, Rendita Catastale Euro 148,74 (*la porzione di Appartamento ai P.T-1 e la Cantina al P.S1*) (Vedi Planimetria Catastale, All. n.4);

Foglio n. 107, Part.lla n. 195, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup.

550 mq., Reddito Dominicale Euro 2,84, Agrario Euro 2,56 (*la Rata di Terreno Agricolo*) (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.1);

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune: dette corti sono censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX All. n.1; Visure Catastali, All. n.2):

Foglio n. 105, Part.lla n. 199, Qualità Ente Urbano, Sup. 3.920 mq.,

senza Reddito (*l'Area di Sedime e la Corte Circostante il Complesso Edilizio di cui fa parte l'abitazione*) (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.1);

Foglio n. 107, Part.lla n. 27, Qualità Corte, Sup. 1.960 mq., senza

Reddito (*la Corte Antistante al Complesso Edilizio con la sua Corte in Aderenza*) (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.1).

La distribuzione interna dell'appartamento è in parte difforme dalla planimetria catastale relativa all'unità immobiliare di cui Fog.105, Part.195, Sub 5, anche se la superficie ed anche l'ingombro complessivo dell'alloggio sono rimasti inalterati.

Più in particolare al Piano Terra il Bagno-W.C. è stato ampliato a scapito dell'adiacente cameretta riportata nella Planimetria catastale e

quindi ora lo stesso W.C. usufruisce di due finestre compresa quella della adiacente ex cameretta. Si segnala inoltre che la cameretta riportata nella Planimetria catastale, per effetto dell'allargamento del W.C., è ora divenuta un ripostiglio sulla piccola superficie rimasta.

A tale proposito lo scrivente C.T.U. per la presente Consulenza Tecnica ha redatto un elaborato grafico con programma CAD per riprodurre, sulla base delle misure rilevate sul posto, la Pianta di Rilievo dello Stato Attuale dell'Appartamento al P.T. e P.1 a cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento (Vedi Pianta Rilievo Stato Attuale Appartamento P.T. e P.1, All. n. 5).

Si evidenzia che poiché è stata pignorata solamente la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile, lo scrivente C.T.U. in presenza della comproprietà non eseguita nella precedente consulenza della esecuzione immobiliare non poteva procedere nell'aggiornamento di Denuncia di Variazione Catastale. In questa fase di giudizio di divisione lo scrivente C.T.U. rimane in attesa dell'eventuale richiesta e quindi autorizzazione del Giudice alla variazione catastale.

** ** * ** * ** *

D - SITUAZIONE URBANISTICA

a) Autorizzazioni Edilizie

Si premette che lo scrivente C.T.U., per la redazione del presente elaborato peritale, si è recato nuovamente presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglione del Lago al fine di verificare eventuali sopravvenuti aggiornamenti urbanistici, successivi ai precedenti accertamenti di cui alla Consulenza Tecnica della procedura di

esecuzione immobiliare.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione, è di antica costruzione e pertanto è stato realizzato in data antecedente al 01 Settembre 1967. Inoltre questo si compone di numerose unità immobiliari di diversa proprietà. Si segnala che nel corso dei decenni detto complesso edilizio ha subito, nelle sue diverse proprietà, numerose modifiche di ampliamenti, sopraelevazioni, ecc..

Più in particolare le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione sono di vecchia costruzione, ovvero sono state realizzate in data molto antecedente al 01 Settembre 1967. Successivamente il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Licenza di Costruzione N.160/1971 del 20 Novembre 1971** a nome del Sig. OMISSIS per lavori di *“sopraelevazione di fabbricato e ricopertura tetto”* (Vedi Licenza di Costruzione N.160/1971 del 20 Novembre 1971, All. n. 7).

** ** ** **

b) Agibilità/Abitabilità

Per gli immobili in precedenza descritti non risulta essere stato rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune Castiglione del Lago il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Si ribadisce che per la maggior parte delle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione non si hanno a disposizione gli elaborati progettuali, in quanto dalla ricerca svolta dal

Geometra impiegato del Comune Castiglione del Lago l'unica autorizzazione edilizia rilasciata risulta solamente la Licenza di Costruzione N.160/1971 del 20 Novembre 1971 allegata. Si segnala che nello specifico della suddetta Licenza di Costruzione risulta che al Piano Secondo-Sottotetto non è stata realizzata un'unica ampia finestra come da progetto, ma invece sono presenti n.2 finestre separate e distinte più piccole (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 2, 3 e 4).

c) Destinazione da P.R.G. della Rata di Terreno Agricolo

E' ricompresa all'interno del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio di divisione una rata di terreno agricolo - orto della superficie catastale di 550 mq. circa.

Si precisa che recentemente, dopo la redazione della precedente Consulenza Tecnica della procedura di esecuzione immobiliare, è entrato definitivamente in vigore il Piano Regolatore Generale adottato.

Più in particolare il Piano Operativo del nuovo P.R.G. è entrato in vigore dal 09 Agosto 2018 con Delibera del Consiglio Comunale N.27.

Pertanto la rata di terreno agricolo - orto oggetto del presente giudizio di divisione è adesso classificata esclusivamente come Aree Agricole di Pregio (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n.146/2018 del 13/11/2018, All. n.6).

** ** * ** * ** *

E- PROVENIENZA e DISPONIBILITA' DEL BENE

PROVENIENZA DEL BENE

Le due unità immobiliari che costituiscono un unico appartamento, insieme ai rimanenti immobili che fanno parte del presente giudizio di

divisione, sono pervenute agli attuali proprietari Sig. OMISSIS (comproprietario) e Sig. OMISSIS (esecutato) con due distinti Rogiti di Vendita, per acquisto rispettivamente dalla Sig.ra OMISSIS e dal Sig. OMISSIS. I suddetti n.2 Rogiti di Vendita sono stati stipulati entrambi il giorno 26 Luglio 1997 dal medesimo Notaio OMISSIS di Perugia rispettivamente Repertorio n.269259 e Repertorio n.269260 (Vedi N.2 Rogiti di Vendita del 25/07/1997 Rep.269259 e 269260, All. n. 8).

** ** *

DISPONIBILITA' DEL BENE

Le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione risultano abitate ed utilizzate dal Sig. OMISSIS con la sua famiglia. Infatti il Sig. OMISSIS (esecutato) risiede fuori regione Umbria.

** ** *

Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

F - PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel Comune di Castiglione del Lago e nei comuni limitrofi in recenti compravendite di appartamenti aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento per gli immobili lo scrivente ha ritenuto adottare la superficie espressa in metriquadri (mq). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito in

quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'indagine di mercato al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre che consultare sia gli attuali valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate della zona che il listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a cura della locale Camera di Commercio.

Più in dettaglio per quanto concerne la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, gli ultimi dati disponibili relativi al 1° Semestre 2018 forniscono per le Abitazioni di Tipo Economico valori variabili tra Min. 810 e Max. 1000 €/mq. per le Frazioni del comune, mentre per le Zone Agricole detti valori sono compresi tra Min. 720 e Max. 900 €/mq..

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili tenendo conto dello stato dei fabbricati, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare nella valutazione ha influito positivamente:

- l'ampia superficie complessiva disponibile dell'alloggio;

• l'ampia superficie disponibile della corte comune circostante;

• la rata di terreno agricolo destinato ad orto di proprietà esclusiva.

di contro ha influito negativamente:

• la mediocre distribuzione interna degli spazi;

• la qualità delle finiture interne;

• l'ubicazione dell'immobile in aperta campagna distante dai servizi.

** ** * ** * ** *

Si premette che come già in precedenza specificato nel dettaglio, catastalmente l'alloggio è costituito da n.2 unità immobiliari/abitazioni distinte ma adiacenti (entrambi Categoria A/3), le quali a ciascuno dei due piani terra e primo sono collegate tra di loro mediante una porta realizzata sulla muratura in comune. Pertanto nella realtà queste due unità costituiscono sia funzionalmente che come destinazione-distribuzione interna un unico alloggio e non due. Conseguentemente nella sottostante individuazione del Lotto, costituito da tutte le porzioni immobiliari oggetto della procedura di esecuzione, per semplicità espositiva e nel rispetto della realtà effettiva dei luoghi lo scrivente C.T.U. farà riferimento ad un unico alloggio ai piani terra e primo.

Lo scrivente, applicando alle entità sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi, in ultimo, in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione come qui di seguito:

Appartamento ai Piani Terra e Primo con soprastante Soffitta al

Piano Secondo-Sottotetto, Fondo al Piano Primo Sottostrada e

Rata di Terreno Agricolo in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio,

Castiglione del Lago (PG).

• **Appartamento** (piani terra e primo)

mq. 121,00 x €/mq 750,00 = € 90.750,00

• **Balcone** (piano primo)

mq. 4,00 x €/mq 190,00 = € 760,00

• **Soffitta** (piano secondo-sottotetto)

mq. 24,00 x €/mq 250,00 = € 6.000,00

• **Cantina** (piano primo sottostrada)

mq. 27,00 x €/mq 190,00 = € 5.130,00

• **Rata Terreno Agricolo**

mq. 550,00 valutazione a corpo = € 3.000,00

Sommano € 105.640,00

Pertanto all'appartamento di abitazione posto ai piani terra e primo, con soprastante soffitta al piano secondo-sottotetto, cantina al piano primo sottostrada e rata di terreno agricolo destinata ad orto, oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune una delle quali con pozzo, in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago (PG), nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore di mercato di €.105.640,00 che si arrotondano ad €.106.000,00 (Euro Centoseimila/00).

In conclusione alla quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS (esecutato) ed alla quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS

(comproprietario) e quindi in definitiva per l'intera proprietà dell'appartamento ai piani terra e primo, con soprastante soffitta al piano secondo-sottotetto, cantina al piano primo sottostrada e rata di terreno agricolo destinata ad orto, oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune una delle quali con pozzo, in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago (PG) - nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore di mercato di €.106.000,00 (Euro Centoseimila/00).

**** ** ***

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:

G - VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI ed ONERI

a) Ispezioni ipotecarie

Da un attento esame del Certificato Notarile e della relazione notarile ventennale depositate nei fascicoli dell'esecuzione, risultano a carico del Sig. OMISSIS (esecutato) e del Sig. OMISSIS (comproprietario) e gravanti sui beni in oggetto, le seguenti iscrizioni ipotecarie (Vedi Certificato Notarile del 21/12/2015 e Ispezioni Ipotecarie del C.T.U., All. n. 9):

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il 24 Gennaio 2007 al n.675 Reg. Part. e n.2732 Reg. Gen. di originarie Euro 78.000,00 sorte ingiunta di Euro 42.440,79 a favore di OMISSIS con sede in Roma ed a carico di OMISSIS;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il 30 Agosto 2007 al n.7645 Reg. Part. e n.28705 Reg. Gen. di originarie Euro 50.000,00 per sorte ingiunta di Euro 28.119,02 a favore di OMISSIS con sede in

Cortona ed a carico di OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili censiti al Fog.105, Part.lla 195, Sub 5, e Fog.105, Part.lla 195, Sub 1, oltre a Fog.105, Part.lle 199 e 27. Si segnala inoltre successiva Ipoteca in Estensione emessa dal Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 Rep.3146/2007 per omissione del terreno censito al Fog.107, Part.lla 195 la quale è stata iscritta a Perugia il 09/05/2011 al n.2103 Reg. Part. e n.11903 Reg. Gen.;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il 09 Maggio 2011 al n.2103 Reg. Part. e n.11903 Reg. Gen. di Capitale Euro 28.119,02 e Totale Euro 50.000,00 a favore di OMISSIS con sede in Cortona ed a carico di OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile censito al Fog.107, Part.lla 195, Terreno della superficie di 550 mq..

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Perugia il 16 Dicembre 2015 al n.19939 Reg. Part. e n.27354 Reg. Gen. a favore di OMISSIS con sede in Verona (VR) ed a carico di OMISSIS per: A) la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili censiti al Fog.105, Part.lla 195, Sub 1 Natura C/2-Magazzini e Locali di Sgombero; Fog.105, Part.lla 195, Sub 5 Natura A/3-Abitazione di Tipo Economico; Fog.105, Part.lla 195, Sub 1 Natura A-Appartamento; Fog.105, Part.lla 195, Sub 1 Natura R-Fabbricato Rurale; Fog.107, Part.lla 195, Natura T-Terreno della superficie di 550 mq.; Fog.105, Part.lla 195, Sub 5 Natura R-Fabbricato Rurale. B) per i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni

censite al Fog.105, Part.IIa 199 Natura E-Ente Comune; Fog.107,
Part.IIa 27 Natura E-Ente Comune.

A seguito dell'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei
RR II di Perugia lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dei Sig.ri
OMISSIS e OMISSIS e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, **alla data
del 07 Novembre 2018 risulta Domanda Giudiziale - Ordinanza
Divisionale** oltre a quelle già indicate (Vedi Certificato Notarile del
21/12/2015 e Ispezioni Ipotecarie del C.T.U., All. n.9):

- **domanda giudiziale - ordinanza divisionale ex art.600, II
comma c.p.c.** iscritta a Perugia il 24 Agosto 2018 al n.14775
Reg. Part. e n.21076 Reg. Gen. relativa agli immobili censiti al:
Fog.105, Part.IIa 195, Sub 1; Fog.105, Part.IIa 195, Sub 5;
Fog.107, Part.IIa 195, Terreno della superficie di 550 mq..

** ** *

b) Quote condominiali

Per quanto dichiarato al C.T.U. nel corso del sopralluogo il
condominio non è stato costituito.

** ** *

H - VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE

In ottemperanza al quesito posto dalla S.V., ovvero la verifica della
comoda divisibilità del bene, a seguito delle indagini condotte anche al
fine di ottenere il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico
incanto, si osserva quanto di seguito:

rilevato che trattasi sostanzialmente di una (n. 1) distinta, separata
ed autonoma unità immobiliare ad uso abitativo, per i motivi in

precedenza esposti, con fondo e rata di terreno agricolo destinata ad orto il tutto compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune una delle quali con pozzo, avente propria specifica vocazione ed autonomia funzionale (appartamento di abitazione con fondo ed orto);

rilevato che un eventuale frazionamento dei beni determinerebbe la formazione di beni sicuramente di minor appetibilità nel mercato e comunque di difficile e soprattutto di antieconomica e costosa realizzazione;

lo scrivente per tutto quanto precede ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di un **Unico Lotto**.

Pertanto, per quanto sopra esposto, il bene oggetto di perizia non risulta comodamente divisibile e quindi deve essere proposto per la vendita al pubblico incanto come un unico compendio immobiliare.

I - FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto in precedenza esposto, per la vendita al pubblico incanto si propone la formazione di un Unico Lotto così costituito.

Quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. OMISSIS e quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. OMISSIS e quindi l'intera quota di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago (PG) costituita da un appartamento di abitazione ai piani terra e primo con soprastante soffitta al piano secondo sottotetto oltre ad un fondo al piano

**primo sottostrada, una rata di terreno destinata ad orto, ed i
proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate
di corte comune una delle quali con pozzo.**

L'appartamento, il quale si sviluppa su complessivi n.2 livelli collegati tra di loro da una scala interna di proprietà esclusiva, è così composto: ingresso direttamente nella cucina pranzo, soggiorno, bagno-W.C., ripostiglio e disimpegno al Piano Terra; tre camere, disimpegno e balcone al piano primo. Sono inoltre compresi soffitta al Piano Secondo-Sottotetto, cantina al Piano Primo Sottostrada ed una rata di terreno agricolo (orto), oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune una delle quali con pozzo.

Il tutto censito al C.F. ed al C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinto al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.1; Vedi Visure Catastali al C.F. ed al C.T., All. n.2): **Foglio n. 105, Part.IIa n. 195, Sub 1**, P.T.-1-2, Cat. A/3, Classe 1, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 92,96 *(la porzione di Appartamento ai P.T.-1-2)*; **Foglio n.105, Part.IIa n. 195, Sub 5**, P.S1- T-1, Cat. A/3, Classe 1, Vani 4, Rendita Catastale Euro 148,74 *(la porzione di Appartamento ai P.T-1 e la Cantina al P.S1)*; **Foglio n. 107, Part.IIa n. 195**, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. 550 mq., Reddito Dominicale Euro 2,84, Agrario Euro 2,56 *(la Rata di Terreno Agricolo)*.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune: dette corti sono censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX All. n.1; Visure Catastali al C.F. ed al C.T., All. n.2): **Foglio n.**

105, Part.lla n. 199, Qualità Ente Urbano, Sup. 3.920 mq., senza

Reddito (*l'Area di Sedime e la Corte Circostante il Complesso Edilizio di cui fa parte l'abitazione*);

Foglio n. 107, Part.lla n. 27, Qualità Corte, Sup. 1.960 mq., senza

Reddito (*la Corte Antistante al Complesso Edilizio con la sua Corte in Aderenza*).

Appartamento a confine con: prop. OMISSIS, prop. OMISSIS, salvo se altri.

Cantina a confine con prop. OMISSIS, corte comune, salvo se altri.

Terreno Agricolo (orto) a confine con: prop. OMISSIS e OMISSIS, prop. OMISSIS e OMISSIS, strada salvo se altri.

Valore del Lotto per l'intera quota di piena proprietà

€.106.000,00.

** ** * ** * ** *

Nel capitolo:

6) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

a) Quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. OMISSIS e quota di

1/2 di piena proprietà del Sig. OMISSIS e quindi l'intera

quota di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in

Loc. Bracacci n.43, Fraz. Sanfatucchio, Castiglione del Lago

(PG) costituita da un appartamento di abitazione ai piani

terra e primo con soprastante soffitta al piano secondo

sottotetto oltre ad un fondo al piano primo sottostrada, una

rata di terreno destinata ad orto, ed i proporzionali diritti

sulle parti comuni del fabbricato e su due rate di corte comune. All'immobile alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di €. 106.000,00

b) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un Unico Lotto, autonomo ed indipendente come meglio in precedenza formulato;

c) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

** ** * * * * *

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, 13 Novembre 2018.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Luca Cirimilli

- ALLEGATI.

- ALL. 1: Estratto di Mappa VAX.

- ALL. 2: Visure Catastali al C.F ed al C.T..

- ALL. 3: Elaborato Dimostrazione Grafica dei Subalterni e Elenco Sub.

- ALL. 4: Planimetrie Catastali Appartamento P.T.-1-2 e Fondo P.S1.

- ALL. 5: Pianta Rilievo Stato Attuale Appartamento P.T. e P.1;

- ALL. 6: Certificato di Destinazione Urbanistica n.146/2018 del 13/11/2018

- ALL. 7: Licenza di Costruzione N.160/1971 del 20 Novembre 1971.

- ALL. 8: N.2 Rogiti di Vendita del 25/07/1997 Rep.269259 e 269260.

- ALL. 9: Certificato Notarile del 21/12/2015 e Ispezioni Ipotecarie del CTU

- ALL.10: Allegato Fotografico.

- ALL.11: Ricevute Invio Copia della Perizia alle Parti.