

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Terza Sezione

GIUDIZIO DI DIVISIONE RG 28/2023
nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 183-2021
██████████ (per ██████████.)
contro
██████████

RELAZIONE INTEGRATA E AGGIORNATA DI STIMA DELL'INTERO BENE

Giudice: dott.ssa Sara FIORONI

Esperto stimatore: dr. agr. Antonella LUNA

Deposito telematico: 28/03/2024

Udienza di rinvio: 11/04/2024

Diritto: piena proprietà

Beni: Compendio immobiliare costituito da un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra su tre livelli, con annesso da cielo a terra disposto su di un unico piano adibito a rimessa e pertinenza esclusiva costituita da locali di deposito; il tutto con corte esclusiva dotata di pozzo e terreno in proprietà per una superficie catastale complessiva 5.080,00 mq compresa l'area di sedime delle strutture

Ubicazione: Corciano, via Giacomo Prampolini n.5

Stato: lo stato di manutenzione e le finiture della parte residenziale del fabbricato sono sufficienti; le restanti parti sono in mediocre stato di manutenzione senza finiture. La rimessa e i locali di deposito sono in pessimo stato di manutenzione

Lotti: UNICO

Dati Catastale attuali: Corciano - Catasto Fabbricati, foglio n.24, particella n.32, subalterno n.2, Categoria C/6; subalterno n.3, Categoria A/2; Subalterno n.4, BCNC; Subalterno n.5, Categoria C/2; Catasto Terreni, foglio n.24, particella n. 32 ente urbano, particella n.30, pascolo cespugliato, particella n. 287, seminativo

Occupazione: occupato dall'esecutato e figlio

Regolarità catastale: presente

Differenze rispetto al pignoramento: è presente un'estensione del precedente pignoramento (a carico di ██████████ per i diritti di ¼ di piena proprietà) anche ai diritti di ¼ di nuda proprietà sempre a carico di ██████████ con la trascrizione del verbale di pignoramento n.5838 del 21/03/2022

Irregolarità/abusi: necessita di pratiche ai fini del rilascio dell'agibilità

Valore di vendita giudiziaria: € 192.000,00

Vendibilità: buona

Oneri: nessuno

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagine 7-8-9

INDICE

1	PREMESSA
2	INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI <u>DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA</u> <u>STATO DI POSSESSO</u> <u>ACCESSI</u> <u>DATI CATASTALI</u> <u>CONFINI</u>
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u> <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA</u> <u>PROCEDURA</u> <u>ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u> <u>PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>
4	PRATICHE EDILIZIE <u>ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI</u> <u>CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ-AGIBILITÀ, DOMANDE DI</u> <u>SANATORIA</u>
5	DESCRIZIONE ANALITICA
6	VALUTAZIONE
7	FORMAZIONE DEI LOTTI
8	ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta dr. agr. Antonella Luna, già esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 183/2021 e nel successivo giudizio di divisione n.28/2023; con perizie di stima già depositate rispettivamente in data 16/04/2022 e 26/01/2023;

premesso che:

- nel corso dell'udienza dell'11 gennaio 2024 il Giudice dott.ssa Sara Fioroni ha disposto che il perito *“provveda ad integrare l'elaborato peritale depositato il 26.01.2023, specificando se è stata completata la pratica DOCFA e se è stato redatto l'elaborato planimetrico aggiornato della particella 32, provvedendo, in caso di risposta negativa, all'effettuazione dei relativi incombeni, con termine per il deposito dell'aggiornamento peritale fino al 29.03.2024”*;

comunica che, in evasione all'incarico ricevuto, ha provveduto in data 20/03/2024 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, al completamento della pratica di regolarizzazione catastale della pertinenza ricadente sulla particella 32 del foglio 24, già avviata con l'inserimento in mappa (Tipo mappale del 17/10/2022), espletando le seguenti attività:

(1) accatastamento dell'unità immobiliare (pertinenza costituita da ex stalletti) con rappresentazione grafica, classamento e compilazione DocFa con costituzione al Catasto Fabbricati del subalterno 5 della particella 32 del foglio 24, categoria C/2, adibito a fondi e rata di corte (cfr. allegati n.8-13);

(2) costituzione al Catasto Fabbricati del subalterno 4 della particella 32 del foglio 24, Bene Comune Non Censibile (cfr. allegato n.15);

(3) rappresentazione grafica di tutte le unità immobiliari (incluso il BCNC) e redazione di elaborato planimetrico aggiornato (cfr. allegato n.9).

Tutto quanto premesso, **in data odierna procede all'invio alle parti e al deposito dell'elaborato peritale integrato con i dati catastali, ipotecari e valore di stima aggiornati.**

2. INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA: i beni pignorati, tutti in Comune di

Corciano (PG), sono composti da:

- **Compendio immobiliare in via Giacomo Prampolini n.5, costituito da un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra su tre livelli (piani terra, primo e secondo), con annesso da cielo a terra disposto su di un unico piano adibito a rimessa e pertinenza esclusiva costituita da locali deposito, il tutto con corte esclusiva dotata di pozzo e terreno in proprietà per una superficie catastale complessiva di 5.080,00 mq compresa l'area di sedime delle strutture.**

STATO DI POSSESSO: il compendio è ad oggi di proprietà dell'esecutato signor ██████████, nato a ██████████, codice fiscale ██████████, residente a ██████████ (per i diritti di ½ proindiviso in regime di comunione dei beni) e della moglie signora ██████████, nata a ██████████, codice fiscale ██████████, residente a ██████████ (per i diritti di ½ proindiviso in regime di comunione dei beni), **per l'avvenuta riunione del diritto di ½ di nuda proprietà (pari al diritto di ¼ ciascuno dei coniugi ██████████) al diritto di ½ di usufrutto, di cui era titolare il ██████████. ██████████** (cfr. estratto per riassunto dal registro degli atti di morte; allegato n.1).

Il compendio è occupato dall'esecutato ██████████, sopra generalizzato e dal figlio ██████████, nato a ██████████ (cfr. certificato contestuale di residenza, stato civile e di stato di famiglia; allegato n.2).

ACCESSI: il compendio immobiliare si trova nel comune di Corciano, in zona agricola facilmente raggiungibile dall'uscita Mantignana del raccordo autostradale Perugia Bettolle, proseguendo poi in direzione Pierantonio sulla SS728, con svolta su via Arturo Graff prima e via Adriano Grande dopo per arrivare infine in via Giacomo Prampolini. Il

contesto è quello rurale di basso versante collinare posto sul lato ovest di Corciano (cfr. foto aerea con accesso e ubicazione; allegato n.3).

DATL CATASTALI: i beni sono ad oggi così censiti:

- Catasto Fabbricati del Comune di Corciano (PG):
- **foglio n. 24, particella 32 subalterni 2-3-5**, intestati ad ██████████, sopra generalizzato per i **diritti di proprietà di 1/2** e ██████████ sopra generalizzata per i **diritti di proprietà di 1/2**, con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea con sovrapposizione catastale, estratto di mappa, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie u.i.u; allegati n.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13):

Fgl	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro
24	32	2	C/6	3	45 mq	45 mq	118,53
24	32	3	A/2	4	9,5 vani	Totale: 262 mq Totale escluse aree scoperte: 262 mq	907,67
24	32	5	C/2	2	27 mq	40 mq	29,28

Si precisa che ad oggi l'area di sedime di tutti i fabbricati presenti, compresa la corte esclusiva è censita al Catasto Terreni al foglio n.24 particella n.32, ente urbano della superficie di 4.320 mq, senza reddito (ex ente urbano di 3370 mq) a seguito di variazione con approvazione di Tipo mappale del 17/10/2022 Pratica n.PG0136914 in atti dal 17/10/2022 che ha soppresso le particelle 31 e 33, originando le particelle 1506 e 1505, entrambe soppresse e unite alla particella 32 (cfr. foto aerea con catastale, estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n. 3-4-14). La corte esclusiva è altresì censita al Catasto Fabbricati al foglio n.24 particella n.32, subalterno n.4, Bene Comune Non Censibile (cfr. elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n.9-10-15).

L'intestazione catastale dei beni ad oggi, trova corrispondenza riguardo l'effettiva

proprietà dei beni pignorati. Al fine di un'esatta individuazione dell'immobile necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, la sottoscritta ha infatti provveduto al completamento dell'aggiornamento catastale:

- (1) presentando in data 14/04/2022 la domanda di voltura nel catasto fabbricati per riunione di usufrutto con riferimento al documento accertante la morte del signor [REDACTED] (cfr. copia ricevuta di registrazione voltura; allegato n.16).
- (2) presentando in data 20/03/2024 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, la pratica di regolarizzazione catastale della pertinenza ricadente sulla particella 32 del foglio 24 (già avviata con l'inserimento in mappa - Tipo mappale del 17/10/2022), con il relativo accatastamento e la costituzione del subalterno 5 della particella 32 del foglio 24 oltre al ripristino del bene comune non censibile identificato con il subalterno 4 e l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico (cfr. copia ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e di pagamento; allegato n.17).

Le planimetrie catastali u.i.u. depositate sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

- Catasto Terreni del Comune di Corciano (PG):
 - foglio n. 24, particelle 30-287, intestate ad [REDACTED], sopra generalizzato per i diritti di proprietà di 1/2 e [REDACTED] sopra generalizzata per i diritti di proprietà di 1/2, con le seguenti caratteristiche, con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea con catastale, estratto di mappa, visure storiche per immobile; allegati n.4-5-18-19):

Fgl	Part	Qualità	Classe	Superficie ha. are. ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
24	30	Pascolo Cespugliato	1	0.03.10	€ 0,19	€ 0,14
24	287	Seminativo	4	0.04.50	€ 0,93	€ 0,93
Totale				0.07.60	€ 1,12	€ 1,07

L'intestazione catastale dei beni ad oggi, trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà dei beni pignorati. Al fine di un'esatta individuazione dell'immobile necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, la sottoscritta ha infatti provveduto all'aggiornamento catastale, presentando in data 14/04/2022 la domanda di voltura nel catasto terreni per riunione di usufrutto con riferimento al documento accertante la morte del signor Bordoni Primo (cfr. copia ricevuta di registrazione; allegato n.16).

CONFINI: [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base del certificato notarile allegato all'atto di pignoramento e dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome dell'esecutato, della comproprietaria e sui beni oggetto di pignoramento a tutto il **giorno 26/03/2024** (cfr. ispezioni ipotecarie del 26/03/2024; allegati n.20-21), **risulta la seguente iscrizioni ipotecarie.**

contro:	2389	19/06/2017	Unicredit Spa	Ipoteca giudiziale
---------	------	------------	---------------	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Iscrizione n. 2389 del 19/06/2017:** ipoteca giudiziale a favore di Unicredit spa, con sede in Roma e contro [REDACTED] sopra generalizzato, per € 20.000,00, di cui € 16.461,88 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 30/11/2016 repertorio 12389.

Circa le **trascrizioni contro**, a nome dell'esecutato, della comproprietaria e sui beni oggetto di pignoramento a tutto il giorno **26/03/2024** (cfr. ispezioni ipotecarie del

26/03/2024; allegati n.20-21), risultano le seguenti formalità:

contro:	16054	22/08/2007	██████████ + 3	Domanda giudiziale
contro:	11175	05/07/2012	██████████	Domanda giudiziale
contro:	21917	04/11/2021	██████████ ██████████	Pignoramento
contro:	5838	21/03/2022	██████████ ██████████	Pignoramento
a favore e contro:	9157	08/05/2023	██████████ ██████████	Domanda giudiziale

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

Trascrizione n. 16054 del 22/08/2007: a favore di ██████████ nata a ██████████, ██████████, ██████████
██████████ e contro ██████████ sopra generalizzati, dichiarazione di annullamento atti, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 16/08/2007 rep.0/601.

██████████ a favore di ██████████
██████████ e contro ██████████ sopra generalizzati, dichiarazione di annullamento atti, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 16/02/2012 rep.0.

- **Trascrizione n. 21917 del 04/11/2021:** a favore di ██████████
██████████ con sede a ██████████ e contro ██████████ sopra generalizzato, verbale di pignoramento a seguito di atto giudiziario notificato dall'U.N.E.P. presso la Corte di appello di Perugia in data 23/09/2021 rep.2829 **per la quota di ¼ di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.**

- **Trascrizione n. 5838 del 21/03/2022:** a favore di ██████████
██████████ con sede a ██████████ e contro ██████████ sopra generalizzato, verbale di pignoramento a seguito di atto giudiziario notificato dall'U.N.E.P. presso la Corte di

appello di Perugia in data 31/01/2022 rep.330 **per la quota di ¼ di nuda proprietà dei beni oggetto di esecuzione.**

- **Trascrizione n.9157 del 08/05/2023**; a favore e contro di [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, domanda giudiziale derivante da Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia in data 01/12/2022 rep. 8193.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CARICATI DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva la presenza di due domande giudiziali e/o di altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

- Iscrizione n. 2389 del 11/06/2017: ipoteca giudiziale
- Trascrizione n. 16054 del 22/08/2007: domanda giudiziale
- Trascrizione n. 11175 del 05/07/2012: domanda giudiziale
- Trascrizione n.21917 del 04/11/2021: verbale di pignoramento.
- Trascrizione n.5838 del 21/03/2022: verbale di pignoramento
- Trascrizione n. 9157 del 08/05/2023: divisione giudiziale
-

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Perugia del 9 marzo 2007 repertorio n.186397/15949, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15 marzo 2007 al n. 5173 di formalità; favore: [REDACTED], sopra generalizzato, per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà, [REDACTED], sopra generalizzata, per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti 1/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà, con riserva della quota di 1/4 ciascuno del diritto di usufrutto, con reciproco diritto di accrescimento.

Atto notarile pubblico di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 9 agosto 1980 al n. 11558 di formalità; favore: [REDACTED], sopra generalizzati, per i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà, [REDACTED] e [REDACTED], per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto “*coniuntivo loro vita natural durante*”; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

4. PRATICHE EDILIZIE

ACCERTAMENTI URBANISTICI VINCOLI

Dalle indagini espletate presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Corciano (PG), l'area in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato (cfr. CDU pratica 60/2022 dell'11 aprile 2022; allegato n.22):

- Zona Ecr – Aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati (particelle 30-31-33-287 del foglio 24).
- Parte zona Ecr – Aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in

parte o totalmente alterati Parte zona E2 – Aree agricole (particella 32 del foglio 24).

E' presente il Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136.

CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ - AGIBILITÀ, DOMANDE DI SANATORIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano (PG), per i beni in oggetto è presente il seguente quadro autorizzativo:

- **Autorizzazione n. 272 del 12/04/1990 di cui alla legge 29/06/1939, n.1497 protocollo n. 615** a nome [REDACTED] **per l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento di un edificio posto in Corciano** (cfr. autorizzazione, elaborati e relazione tecnica; allegato n.23).
- **Concessione ad eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica protocollo n. 35 del 20/04/1990, pratica n.6348** a nome [REDACTED] **per lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale** in località Latrino identificato al foglio 24 particella n.32 (cfr. concessione, elaborati, relazione tecnica e documentazione fotografica; allegato n.24).
- **Concessione ad eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica protocollo n. 12825 del 24/10/1991, pratica n.7016** a nome [REDACTED] **per cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale a civile abitazione** (cfr. concessione, elaborati; allegato n.25).

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato, non si evidenziano particolari difformità, ad eccezione della tamponatura con materiali di recupero della porta di collegamento dei due fondi al piano terra sul lato nord dell'edificio.

Infine riguardo al certificato di agibilità ad oggi non risulta rilasciato né richiesto.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Il fabbricato di civile abitazione da cielo a terra su tre livelli (piani terra, primo e secondo) è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nel 1990 (cfr. foto 1-2-3-4-5-6- 7).

La struttura portante è costruita in muratura di pietra locale con elementi in laterizio. Il tetto, con tipologia a capanna è realizzato parte con solaio con struttura lignea e pianelle e parte con solaio in laterocemento; il manto di copertura in tegole e coppi è rifinito con gronda parte con pianelle a sbalzo e parte con zampini in cemento prefabbricati con canali di gronda e discendenti in rame. Il solaio del fondo al piano terra sottostante la cucina è realizzato a volticine in ferro e laterizio; il solaio dei fondi sempre al piano terra sottostante le camere sul lato nord dell'edificio è realizzato con volte a vela. Gli infissi delle finestre sono in legno con battenti sempre in legno. Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne sono sempre in legno del tipo alla mercantile. I pavimenti sono parte in marmittoni e parte in monocottura. Al piano terra la pavimentazione ove presente è in pianelle. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimenti, per una altezza di ml 2,40, in ceramica. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idro-termo- sanitario è del tipo con caldaia alimentata a GPL (con serbatoio interrato ma non recintato e la caldaia alloggiata in un vano tecnico esterno posto sul retro del fabbricato, in adiacenza alla cantina del piano terra).

Il piano terra, della superficie calpestabile di 160,20 mq circa, è composto da sei fondi (cfr. foto 11-12-13-15-16) tutti dotati di accesso dall'esterno (partendo da quello a nord rispettivamente della superficie utile di 26,20 mq - 53,50 mq – 24,50 mq – 12,35 mq – 13,30 mq – 5,60 mq circa e un'altezza compresa fra un minimo di 1,50 ml e un massimo di 3,63 ml) e una cantina di 24,75 mq e altezza 2,75 ml (cfr. foto 14); è infine presente un forno sul prospetto sud di 8,25 mq (cfr. foto 3).

Il piano primo è raggiungibile tramite una scala esterna sul prospetto sud che termina con un piccolo terrazzo coperto di 8,25 mq circa (cfr. foto 3). L'interno, della superficie complessiva di 129,00 mq circa, è distinto in cucina (27,40 mq circa e altezza 2,70 ml); soggiorno (18,65 mq e altezza variabile da un minimo di 2,50 ml ad un massimo di 3,50

ml), bagno (7,15 mq e altezza 2,50 ml), due camere da letto sul lato est dell'edificio di 12,35 mq e 12,55 mq e altezza variabile da un minimo di 2,50 ml ad un massimo di 3,50 ml, una camera di passaggio e altre due camere sul lato nord dell'edificio di 23,75 mq – 13,57 mq e 13,58 mq e altezza variabile da un minimo di 2,84 ml ad un massimo di 3,91 ml (cfr. foto 17-18-19-20-21-21-23-24).

Il piano secondo è costituito da un unico vano adibito a soffitta non rifinita accessibile tramite una botola dal soggiorno della superficie calpestabile di 26,65 mq con un'unica falda con altezza minima di 2,10 ml e altezza massimo di 3,20 ml (cfr. foto 20-25-26).

L'ingombro del piano terra al lordo dei muri divisorii e portanti è pari a 217,75 mq circa; quella del piano primo è pari a 181,00 mq circa e quella del piano secondo è pari a 39,00 mq circa.

Lo stato di manutenzione e le finiture della parte residenziale del fabbricato sono sufficienti; le restanti parti sono in mediocre stato di manutenzione senza finiture.

L'annesso al piano terra adibito a rimessa è realizzato in muratura di pietra locale mista a laterizio e copertura a capanna con struttura in legno e piastrelle con manto di copertura in tegole e coppi (cfr. foto 1-10). L'interno, della superficie calpestabile di 32,10 mq circa è distinto in due vani di 16,50 mq e 15,60 mq circa e altezza variabile da un minimo di 2,60 ml ad un massimo di 4,00 ml. L'ingombro dell'annesso al lordo dei muri divisorii e portanti è pari a 45,00 mq circa.

La pertinenza, costituita dagli ex stalletti, ricade ad oggi nella particella 32, ed è realizzata in muratura di pietra locale mista a laterizio e copertura a capanna ad un'unica falda con struttura in legno e piastrelle con manto di copertura in tegole marsigliesi (cfr. foto 2-8-9). L'interno, della superficie calpestabile di 28,35 mq circa è distinto in due vani deposito con altezza variabile da un minimo di 1,90 ml ad un massimo di 2,70 ml. L'ingombro della pertinenza al lordo dei muri divisorii e portanti è pari a 35,35 mq circa.

La rimessa e la pertinenza sono in pessimo stato di manutenzione.

La corte esclusiva e il terreno di proprietà al netto delle aree di sedime dei fabbricati (di 306,35 mq circa determinati dalla somma di 217,75+8,25+45,00+35,35 mq), costituiscono un unico corpo della superficie complessiva di 4.773,65 mq. La corte pertinenziale al netto delle aree di sedime del fabbricato e della rimessa (di 271,00 mq circa determinati dalla somma di 217,75 +8,25+45,00 mq) è pari a 3.099,00 mq circa, ed è adibita a area di parcheggio e spazi di manovra; al suo interno è presente un pozzo, per il quale non sono state recuperate autorizzazioni, la cui acqua è utilizzata per uso domestico (cfr. foto 27).

Il terreno agricolo (cfr. foto 28) della superficie catastale complessiva di 1.710,00 mq, è adibito in parte a prato e incolto (1.674,65 mq circa) e in parte ad area di sedime degli ex stalletti (35,35 mq). La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Superficie commerciale							
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. lorda	Coeff. di ponderazione	Sup commerciale ponderata mq
24	32	3	T	Fondi	217,75	0,30	65,32
			1	Residenziale	181,00	1	181,00
			2	Soffitta	39,00	0,30	11,70
			T	Forno	8,25	0,30	2,47
			1	Terrazzo	8,25	0,30	2,47
		2	T	Rimessa	45,00	0,25	11,25
			T	Deposito	35,35	0,25	8,84
Totale superficie commerciale							283,05
Corte pertinenziale di 3.099,00 mq							

6. VALUTAZIONE

Per la valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene

opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

Il procedimento per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta. La scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della stima.

Sono poi stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA (III° trimestre 2022 abitazioni da ristrutturare in zona agricola da 300 € a 750 €), i dati OMI (I° semestre 2022 abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da 680 € a 950 €) e i dati del Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media da 619 € a 934 €) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale dei fabbricati e alla superficie catastale del terreno.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati. I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- Intero fabbricato residenziale da ristrutturare con locali accessori al piano terra adibiti a fondi e al piano secondo adibiti a soffitta, con annesso adibito a rimessa, pertinenza e corte esclusiva dotata di pozzo: da 530,00 €/mq a 870,00 €/mq
- Terreno agricolo incolto adiacente ai fabbricati: da €/mq 1,00 a €/mq 1,50

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali, si ottiene il valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo:

- Intero fabbricato residenziale da ristrutturare con locali accessori al piano terra adibiti a fondi e al piano secondo adibiti a soffitta, con annesso adibito a rimessa, pertinenza e corte esclusiva: **mq 283,05 * €/mq 700,00 = € 198.135,00** (*Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende quello della corte pertinenziale esclusiva dotata anche di pozzo*)
- Terreno agricolo incolto adiacente ai fabbricati: **mq 1.710,00 * €/mq 1,25 = € 2.137,50**

La tabella successiva riassume le stime di cui sopra:

Destinazione	Euro
Intero fabbricato residenziale da ristrutturare con locali accessori al piano terra adibiti a fondi e al piano secondo adibiti a soffitta, con annesso adibito a rimessa, pertinenza e corte esclusiva	198.135,00
Terreni agricolo incolto adiacente	2.137,50
Totale	200.272,50

La scrivente applica poi la necessaria correzione di stima, che permette di tener conto (1) dello stato dei luoghi, (2) dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti, (3) dei costi per le pratiche ai fini del rilascio dell'agibilità e (5) dei costi della certificazione energetica (APE), con una riduzione del 4% al valore complessivo sopra calcolato:

$€ 200.272,50 - (4\%) = (200.272,50 - 8.010,90) = € 192.261,60$

Si stima pertanto per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in Corciano, via Giacomo Prampolini n.5 - costituito da un fabbricato di civile abitazione da cielo a

terra su tre livelli (piani terra, primo e secondo), con annesso da cielo a terra disposto su di un unico piano adibito a rimessa e pertinenza esclusiva costituita da deposito, il tutto con corte esclusiva dotata di pozzo e terreno in proprietà e di complessivi 5.080,00 mq compresa l'area di sedime dei fabbricati - un valore definitivo, al netto delle detrazioni di € 192.261,60 che si arrotonda a € 192.000,00 (diconsi Euro centonovantaduemila/00).

Quanto innanzi descritto si intende nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto e servitù attiva o passiva.

Si precisa che nel valore espresso sono compresi tutti gli investimenti fissi, così come presenti al momento del sopralluogo e il valore delle pertinenze e degli accessori.

Tale valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni al momento si trovano e comprensiva dei proporzionali diritti condominiali su tutti gli impianti e spazi in comunione di cui all'art.1117 cc..

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente, non avendo potuto identificare alcun ente che potesse essere separato in favore della procedura, a conferma che il compendio immobiliare in oggetto sia NON COMODAMENTE DIVISIBILE, ritiene che lo stesso, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, debba formare **un UNICO LOTTO**, così composto: **Diritto di piena proprietà su compendio immobiliare in Corciano, via Giacomo Prampolini n.5 - costituito da un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra su tre livelli (piani terra, primo e secondo), con annesso da cielo a terra disposto su di un unico piano adibito a rimessa e pertinenza esclusiva costituita da locali deposito, il tutto con corte esclusiva dotata di pozzo e terreno in proprietà per una superficie catastale complessiva di 5.080.00 mq compresa l'area di sedime delle**

- 3) Foto aerea con accesso e ubicazione
- 4) Foto aerea con sovrapposizione catastale
- 5) Estratto di mappa
- 6) Visura storica per immobile – CF foglio n. 24 p.32 sub.2
- 7) Visura storica per immobile – CF foglio n. 24 p.32 sub.3
- 8) Visura storica per immobile – CF foglio n. 24 p.32 sub.5
- 9) Elaborato planimetrico foglio n. 24 p.32
- 10) Elenco subalterni foglio n. 24 p.32
- 11) Planimetria u.i.u. CF foglio n. 24 p.32 sub.2
- 12) Planimetria u.i.u. - CF foglio n. 24 p.32 sub.3
- 13) Planimetria u.i.u. - CF foglio n. 24 p.32 sub.5
- 14) Visura storica per immobile – CT foglio n. 24 p.32
- 15) Visura storica per immobile – CF foglio n. 24 p.32 sub.4
- 16) Ricevuta di registrazione voltura
- 17) Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e pagamento
- 18) Visura storica per immobile - CT foglio n. 24 p.30
- 19) Visura storica per immobile - CT foglio n. 24 p.287
- 20) Ispezione ipotecaria del 26/03/2024 a nome Bordoni Adriano
- 21) Ispezione ipotecaria del 26/03/2024 a nome Mendico Angela
- 22) CDU pratica 60/2022
- 23) Autorizzazione n. 272 del 12/04/1990
- 24) Concessione protocollo n. 35 del 20/04/1990, pratica n.6348
- 25) Concessione protocollo n. 12825 del 24/10/1991, pratica n.7016

Tanto si doveva riferire riguardo all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Con osservanza

Perugia, 28 marzo 2024

dr. agr. Antonella LUNA