



Dott. Sabato Antonio Luongo



Via Volumnia, 79

06135 Ponte San Giovanni (Perugia)

Tel. e fax 075.3722981 – Cell. 349.5629877

santonioluongo@gmail.com – s.luongo@epap.conafpec.it

studiotecnicoluongo.it

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 52/2023 R.G. Es. promossa da:

[REDACTED]

Esecutante

Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Esecutata

oo oo

Udienza del 10 ottobre 2023

oo oo

Dott.ssa Sara Fioroni

INDICE

Elenco allegati.....	3
Quesito.....	4
Operazioni del Consulente	12
Consulenza tecnica	14
Premessa	15
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	15
Appartamento piano primo e secondo (Fig.108, part.62, sub.●) ...	15
Locali fondo piano terra (Fig.108, part.62, sub.●)	17
Identificazione catastale	17
Situazione urbanistica	17
Provenienza	18
Disponibilità dei bei beni	18
Procedimento di stima e valutazione	18
Verifica dei carichi pendenti	20
Studio e formazione dei lotti	21
Conclusioni	22
Allegato fotografico	fine testo
Allegati	fine testo

ELENCO ALLEGATI

All. n. 1 – Atto di pignoramento del 06.02.2023

All. n. 2 – Planimetrie catastali (fg. 108, part. 62, sub. 1)

All. n. 3 – Estratto di mappa (fg. 108, part. 62)

All. n. 4 – Visura C.F. Castiglione del Lago (fg. 108, part. 62, sub. 1)

All. n. 5 – Elaborato planimetrico (fg. 108, part. 62)

All. n. 6 – Elenco subalterni (fg. 108, part. 62)

All. n. 7 – Atto di compravendita del 16.02.2015

All. n. 8 – Aggiornamento ispezioni ipotecarie del 28.08.2023

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 52/2023 R.G. Es. promossa da:



Esecutante



CONTRO



Esecutato

oo oo

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara Fioroni, lo scrivente con ordinanza del giorno 16.05.2023 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto ed accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 25.05.2023, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto prime di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- *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 di parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- *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 integrazione delle perizia senza ulteriore compenso;

- 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 asservimento 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, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso;*
- 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 procedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto*

- del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito o considerarti ai fini della stima;*
- *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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della*

determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la solo quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo fin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e 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;*
- *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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *In caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il*

deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnanti o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori”.

oo oo

1) OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 31 maggio 2023

Lo scrivente, con raccomandata AR, comunicava all'esecutato sig. [REDACTED] e quindi, a mezzo email pec, all'avv. [REDACTED] rappresentante e difensore della [REDACTED] (esecutante) ed all'IVG di Perugia, custode, la data dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 15 giugno 2023 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 14 giugno 2023

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle visure catastali tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Servizi Catastali.

In data 15 giugno 2023

Lo scrivente, a seguito di un attento studio degli atti di causa e della documentazione ad essa allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, si recava sul luogo in Castiglione del Lago (PG) non

riuscendo ad accedere agli immobili in quanto l'esecutato non era presente.

Contestualmente veniva consegnata, nelle mani del sig. [REDACTED] (padre dell'esecutato), comunicazione con la quale si sollecitava il sig. [REDACTED] a contattare lo scrivente entro e non oltre sette giorni dalla data del sopralluogo (15.06.2023) per concordare la data di accesso agli immobili.

In data 20 giugno 2023

Lo scrivente, veniva contattato telefonicamente dalla sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutato) e concordava la data per l'accesso agli immobili per il giorno 30 giugno 2023 alle ore 10:00.

In data 21 giugno 2023

Lo scrivente, a mezzo email pec, comunicava all'avv. [REDACTED] rappresentante e difensore della [REDACTED] (esecutante), ed all'IVG di Perugia, custode, la data del sopralluogo fissata per il giorno 30 giugno 2023 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 30 giugno 2023

Lo scrivente, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, si recava sul luogo in Castiglione del Lago (PG) dove alla presenza dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (genitori dell'esecutato) e del rappresentante dell'IVG di Perugia (custode) prendeva visione degli immobili oggetto di pignoramento, scattando alcune fotografie.

In data 05 luglio 2023

Lo scrivente inoltrava allo studio del Notaio dott.ssa [REDACTED] richiesta di copia dell'atto di compravendita relativo agli immobili oggetto di pignoramento e quindi riceveva copia dello stesso.

In data 21 agosto 2023

Lo scrivente, tramite e-mail, inviava all'ufficio Unità Operativa Accesso Atti, Area Governo del Territorio, del Comune di Castiglione del Lago (PG) la richiesta di verifica di autorizzazioni rilasciate da detto Comune per gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 28 agosto 2023

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

oo oo

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;

eseguito l'aggiornamento delle visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco;

lo scrivente si ritiene ora in grado di illustrare le indagini compiute nella susseguente **consulenza tecnica** la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

- PREMESSA
- DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI
- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

- CONCLUSIONI

oo oo

2) PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza tecnica, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. [REDACTED] del 06.02.2023 (all. n. 1) con il quale sono stati posti a procedura esecutiva i diritti della piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] sull'immobile in Castiglione del Lago (PG), località Pineta, censiti al catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al foglio 108, part. 62, sub. 1, cat. A/2, vani 8,5, piano T-1-2.

oo oo

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

3.1) APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO IN CASTIGLIONE DEL LAGO, VIA PINETA N. [REDACTED] (fg. 108, part. 62, sub. 1)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione disposto al piano primo e secondo (foto n. 1) di un edificio di maggiore consistenza con facciate intonacate e tinteggiate.

Si accede all'immobile dalla corte comune a mezzo di un ingresso indipendente che immette nel vano scala coperto; lo stesso si compone di (all. n. 2):

- a) **disimpegno** di accesso da lato destro a
- b) **cucina/soggiorno**, con due finestre (foto n. 2 e n. 3);

- c) **camera**, illuminata da due finestre (foto n. 4, n. 5);
- d) **bagno**, con finestra, con normale dotazione di sanitari e box doccia (foto n. 6, n. 7 e n. 8);
- g) **camera**, naturalmente illuminata da finestra (foto n. 9 e n. 10);
- h) **camera**, con finestra e portafinestra di accesso al piccolo balconcino (foto n. 11 e n. 12);
- g) secondo **bagno**, con finestra, disposto al piano secondo ed al quale si accede tramite scala interna avente origine dal disimpegno disposto al piano primo, con vecchio wc (foto n. 13, n. 14 e n. 15).

*

Il tutto per una superficie dell'appartamento di abitazione al piano primo di circa 105,00 m² oltre al balconcino per un ulteriore superficie di circa 2,50 m² ed il bagno al piano secondo di circa 2,50 m².

*

L'appartamento, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in mediocre stato di uso e manutenzione con vistose ed estese macchie di infiltrazioni di acqua/umidità dal soffitto in tutti gli ambienti, presenza di vecchi infissi di porta, vecchi infissi di finestra in legno con vetri semplici, persiane in legno del tipo a doppio battente, pavimenti in alcuni locali in piastrelle ed in altri in laminato tipo parquet, bagno al piano primo con parziale maiolicatura delle pareti e con normale dotazione di sanitari.

L'appartamento, per quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali, risultava provvisto di impianti idrico, impianto elettrico mentre sprovvisto di impianto di riscaldamento.

oo oo

3.2) LOCALI FONDO AL PIANO TERRA IN CASTIGLIONE DEL LAGO, VIA PINETA [REDACTED] (fg. 108, part. 62, sub. 4)

Trattasi di locali ad uso fondo (all. n. 2), ubicati all'interno della corte comune ed elevatesi sul solo piano terra, di pertinenza dell'appartamento in precedenza descritto ai quali si accede direttamente dalla corte comune.

Detti fondi si compongono di vari locali a costituire un'unica struttura a forma di L della superficie di circa 62,00 m² in mediocre stato di manutenzione e conservazione (foto dalla n. 16 alla n. 24).

oo oo

3.3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in precedenza descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG) risultano censiti al (all. dal n. 3 al n. 6):

Foglio n. 108, Part. n. 62, sub.: 3, cat.: A/2, cl.: 2, cons.: 8,5 vani, rendita: euro 460,94, Località Pineta, piano T-1-2.

*

Conformità catastale

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali depositate ad eccezione della cucina/soggiorno (appartamento al piano primo) ove non risulta più presente la parete divisoria tra soggiorno e cucina.

oo oo

3.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Nel corso delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago, consultando la pratica urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente valutazione, non sono state rintracciate

autorizzazioni rilasciate per l'edificazione dell'immobile ovvero edificato in data anteriore al 01.09.1967.

*

Certificato di abitabilità e/o agibilità

Nel corso delle indagini per gli immobili, in precedenza descritti, non sono stati rintracciati certificati abitabilità e/o agibilità.

oo oo

3.5) PROVENIENZA

Gli immobili, in precedenza descritti, risultano pervenuti al sig. [REDACTED] (esecutato) per atto di compravendita a rogito Dott.ssa Matilde Patrizia Leotta, notaio in Bastia Umbra, del 16.02.2015, rep. n. 584, racc. n. 432 (all. n. 7).

oo oo

3.6) DISPONIBILITA' DEI BENI

Gli immobili, per quanto rilevato e dichiarato dai sig.ri [REDACTED] Adriana Maria (genitori dell'esecutato), risultano abitati dall'esecutato.

oo oo

4) 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 ed in comuni limitrofi in recenti compravendite di immobili 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 metri quadrati (m²). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore immobiliare 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 di valutazione.

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 immobile tenendo conto dello stato del fabbricato, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare, nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente e negativamente sul valore degli immobili e quindi ha influito positivamente:

- la vicinanza a Castiglione del Lago (PG);
- disponibilità di spazi esterni;

di contro ha influito negativamente:

- il mediocre stato di uso e manutenzione dell'appartamento;
- il mediocre stato di uso e manutenzione dei locali fondo;
- vistose ed estese macchie di infiltrazioni di acqua/umidità dal

soffitto in tutti gli ambienti dell'appartamento.

*

Lo scrivente, applicando all'entità come sopra descritte e determinati i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione e precisamente:

Appartamento - Castiglione del Lago (PG)

descrizione	id. catastale			superficie (m ²)	valore unitario (€/m ²)	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano primo (appartamento)	108	62	●	105,00	650,00	68.250,00
balconcino camera				2,50	150,00	375,00
piano secondo (wc)	108	62	●	2,50	450,00	1.125,00

Fondi - Castiglione del Lago (PG)

descrizione	id. catastale			superficie (m ²)	valore unitario (€/m ²)	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano terra (fondi)	108	62	●	62,00	300,00	18.600,00

Pertanto agli immobili in Castiglione del Lago (PG), via Pineta n. 36/A, oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di **88.350,00 euro**.

oo oo

5) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

5.1) Ispezioni ipotecarie

A seguito dell'aggiornamento effettuato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a nome ed a carico del sig. [REDACTED] e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del 28.08.2023 non risultavano ulteriori formalità (all. n. 8) oltre a

quelle già indicate nel certificato notarile del 08.05.2023 in atti, di cui:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.02.2015, rep. N. 585/433, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena;
- Verbale di pignoramento immobili del 23.02.2023, rep. n. 599 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli.

oo oo

6) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che gli immobili in Castiglione del Lago (PG), via Pineta n. [REDACTED] di fatto sono rappresentati da una distinta, separata ed autonoma unità immobiliare avente proprie specifiche vocazioni ed autonomie funzionali;

lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, proporre la vendita al pubblico incanto con formazione di **un unico lotto** così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti della piena proprietà in Castiglione del Lago (PG), via Pineta n. [REDACTED] su appartamento di abitazione al piano primo e secondo e locali fondi al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'appartamento è composto da disimpegno, cucina/soggiorno, tre (n. 3) camere, due (n. 2) bagni, locali fondi a forma di L al piano terra. L'immobile

è censito al C.F. del Comune di Castiglione del lago al Foglio n. 108, Part. n. 62, sub.: [REDACTED] cat.: A/2, cl.: 2, cons.: 8,5 vani, rendita: euro 460,94, Località Pineta, piano T-1-2. A confine con il subalterno n. 4 della particella n. 62 del foglio 108 del Comune di Perugia, salvo se altri.

Valore del lotto: 88.350,00 euro.

oo oo

7) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

- A) all'appartamento per civile abitazione ed ai locali fondo, in Castiglione del Lago (PG), via Pineta n. [REDACTED] è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 88.350,00 euro;
- 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 come meglio in precedenza formulato;
- C) per quanto concerne la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni, lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

oo oo

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, lì 29 agosto 2023.

Il C.T.U.

Sabato Antonio Luongo, dottore agronomo