



regolarizzazione catastale già indicata e meglio esplicitata nelle note depositate in data 25/10/2021.

**(Allegato n. 1: Corrispondenza intercorsa e Modello Unico di rettifica catastale)**

Il Modello Unico di rettifica catastale veniva tempestivamente inoltrato in data 20/01/2022, a mezzo pec all'Agenzia del Territorio (Ex Sezione Catasto). **(Allegato n. 2: Attestazione avvenuto deposito a mezzo pec del Modello Unico e lettera accompagnatoria)**

Successivamente il Geom. Marco Montanari segnalava l'avvenuta registrazione dell'istanza del 15/02/2022 prot. PG0021399 per la rettifica della D.V. n. 556/87 **(Allegato n. 3: Lettera accompagnatoria del 15/02/2022 e visura catastale del Debitore Esecutato).**

Stante l'accertata soppressione della p.lla 234 sub. 1 che nella D.V. n. 556/87 rappresentava la corte comune, il Geom. Marco Montanari precisava recentemente che **la soppressione dell'originaria p.lla 234 sub. 1 aveva generato la p.lla 234 sub. 5, indicata come bene comune non censibile (b.c.n.c.),** anche se non perfettamente coerente con l'elaborato grafico originario. **(Allegato n. 4: Precisazioni del 01/03/2022 ed elenco dei subalterni assegnati).**

Sulla base delle attuali risultanze catastali e dell'aggiornamento dello stato dei luoghi effettuato in data 03/09/2021, a cui si farà espresso riferimento (vedi primo supplemento di c.t.u.), è possibile rispondere in via definitiva ai quesiti integrativi nella presente

### **RELAZIONE PERITALE**

così articolata:

- 1) REGOLARIZZAZIONE CATASTALE;**
- 2) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA;**
- 3) AGGIORNAMENTO BANDO DI VENDITA.**

\*\*\*\*\*

- 1) REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Come riportato nelle operazioni peritali, lo scrivente avvalendosi della collaborazione del Geom. Marco Montanari, ha rivolto istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio affinché rettificasse negli atti catastali la p.lla 234 sub. 1 in conformità alla D.V. 556/87.



L'Ufficio al fine di "regolarizzare" la p.lla 234 sub. 1 rappresentata dalla corte comune e quindi b.c.n.c., ha soppresso tale p.lla ed originato la p.lla 234 sub. 5 che attualmente identifica catastalmente la corte comune, seppure non perfettamente coerente con la D.V. 556/87.

A completamento e per i dettagli si allegano:

- (Allegato n. 5: attuale estratto di mappa);
- (Allegato n. 6: visura p.lla 234 sub. 1);
- (Allegato n. 7: elenco subalterni p.lla 234).

## 2) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA;

In considerazione delle accertate condizioni manutentive e stato conservativo durante l'accesso del 03/09/2021 e quindi della sostanziale conformità rispetto al precedente giudizio di stima, viene aggiornata la stima in considerazione delle seguenti condizioni di stima:

### 1) Epoca;

### 2) Regolarizzazione catastale relativamente alla corte comune;

### 3) Legittimazione dei diritti pro quota sulla corte comune, garantendone l'accesso.

Riguardo al primo aspetto, per la tipologia immobiliare simile a quella oggetto di stima e l'ubicazione rispetto al centro abitato di Bastia Umbra, non sono state accertate sensibili variazioni dei valori di mercato, come si evince dai valori pubblicati nel periodo (Allegato n. 8: Valori pubblicati nel primo semestre 2019 e 2021).

Per quanto riguarda il secondo e terzo aspetto, senza dubbio la detrazione apportata in occasione del primo giudizio di stima va esclusa nella ponderazione e quindi il valore unitario andrà ricercato tra quello della fascia media con un incremento stimabile complessivamente del 20%.

L'aggiornamento della stima, viene così a concretizzarsi:

$$Vm \text{ agg} = Vante + A$$

dove:

Vm agg: Valore di mercato aggiornato;

Vm ante: Valore di mercato originario



A: aggiornamento con incremento %

Pertanto avremo:

$Vm_{agg} = € 123.000,00 + 20\% = € 148.000,00$  (arr.)

In definitiva, il valore finale di mercato dei diritti di piena proprietà spettanti al Debitore Esecutato, afferenti alle u.i. pignorate unitamente a quelli pro quota sulla corte comune (ora p.lla 234 sub 5) è risultato pari ad € 148.000,00 (arr.)

### 3) AGGIORNAMENTO BANDO DI VENDITA:

Allo stato non è possibile una stesura definitiva del bando di vendita, poiché permangono le problematiche già richiamate nel primo elaborato a firma dello scrivente del 01/03/2019 e sul primo supplemento, con particolare riferimento ai diritti di proprietà pignorati e quelli effettivi pro quota sulla corte comune rappresentata attualmente dalla p.lla 234 sub. 5.

L'aggiornamento del bando di vendita a seguito delle precisazioni indicate evidenziate in giallo, viene di seguito riportata precisando che allo stato è da considerarsi comunque provvisoria:

#### **LOTTO UNICO (Provvisorio da integrare con pignoramento)**

Diritti di piena proprietà, spettanti a ( \_\_\_\_\_ ) cesco, nato a Assisi  
2 \_\_\_\_\_ )55 ( \_\_\_\_\_ ) G), su unità immobiliare residenziale,  
ubicata in Comune di Bastia Umbra, Loc Bastiola, Via Marzabotto, n. 23,  
rappresentata da porzione abitativa, cielo-terra, facente parte di edificio di  
maggiore consistenza, censita al C. F. del Comune di Bastia Umbra, al  
Foglio 8, particella 186 sub. 2 Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani,  
Superficie catastale Totale: 98 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 93 m<sup>2</sup>,  
Rendita: Euro 480,30 e Foglio 8, particella 186 sub. 3 Cat. C/2, Classe 2,  
Consistenza 43 m<sup>2</sup> Superficie catastale: Totale: 49 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 95,49.  
L'abitazione si articola su tre livelli, oltre a piccola locale ad uso cantina al  
piano primo sottostrada; il piano terra è composto da ingresso, locali



abitativi e piccolo bagno nel sottoscala in discrete condizioni; piano primo è composto da appartamento suddiviso in cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno oltre a corridoio e due balconi in discrete condizioni; piano sottotetto assentito come abitativo, si presenta al grezzo, privo di impianti e di finiture con tramezzatura, provvisto di balcone, piano seminterrato è rappresentato da cantina/deposito al grezzo, con altezza ridotta e dotazioni minimali; da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente alcune porzioni, privo di agibilità; l'accesso all'immobile sia dalla pubblica via che all'interno, avviene attraverso corte comune recintata e sistemata con diritti pro quota del Debitore Esecutato sulla particella 234 sub. 5, come b.c.n.c. Attualmente occupato dall'Esecutato e dal proprio nucleo familiare. Confina con proprietà Casagrande L. /Tommasini, corte, s.a.

**Valore: € 148.000,00**

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, al Debitore Esecutato e p.c. al Custode Giudiziario IVG. (**Allegato n. 9: Attestazione avvenuto invio al Legale del Creditore Procedente, al Debitore Esecutato ed al Custode Giudiziario**).

Si rimane a disposizione per fornire qualsiasi ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 10/03/2022

Allegati n. 9

Il Perito Estimatore

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri



