

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 193/2022 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da:

Contro:

GIUDICE ESECUZIONE:

Dott.ssa Sara Fioroni

ESPERTO CTU:

Geom. DONATELLA MONACELLI

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, in data 15/11/2004 veniva nominata in data 14/03/2023 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine (**ALLEGATO 1**), e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 21/03/2023 (**ALLEGATO 1**) l'accettazione dell'incarico, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- "1) Provveda l'esperto prima 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 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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 sommaria 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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'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 della 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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della 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 6 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 6 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 e considerati 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 condizioni 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 sola 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 sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 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 assegnati 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; procedeva a comunicare alle parti e al Custode Immobiliare IVG Perugia, in data 20/04/2023, con Raccomandate 1 e PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 16/05/2023 alle ore 09:45 presso l'immobile pignorato sito in Città di Castello, Loc. Coldipozzo, Via Casacce di Sotto **(ALLEGATO 2)**.

In tale data alla presenza dei _____
(esecutato proprietario dell'immobile),
(Custode IVG), si procedeva ad un rilievo fotografico e controllo planimetrico dell'immobile onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, successivamente veniva redatto apposito verbale **(ALLEGATO 2)**.

- In data 03/07/2023 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 60 gg. necessaria per il completamento delle indagini sull'immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 04/07/2023 **(ALLEGATO 1)**.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:



- 1) In differenti date si è provveduto ad effettuare ricerche ed ispezioni presso:
- **L'Agenzia del Territorio di Perugia** (ricerche e visure di natura catastale);
 - **Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** (ispezioni ipo-catastali);
- 2) In data **26/05/2023** tramite PEC è stata inoltrata istanza **L'Agenzia delle Entrate di Perugia** per ricerche di eventuali contratti di locazione e/o comodati registrati; in data **31/05/2023** è stata rilasciata la dichiarazione da parte dell'Ufficio medesimo.
- 3) In data **07/06/2023** presso il Comune di Città di Castello Ufficio Anagrafe si è provveduto ad estrapolare il Certificato di Residenza, di stato di famiglia dell'esecutato.
- 4) In data **26/05/2023** tramite PEC è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Città di Castello per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato;
- 5) In differenti date, considerate le difficoltà nel reperire i titoli abilitativi, presso lo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Città di Castello** si è proceduto a prendere visione ed estrarre copia dei precedenti edilizi.
- Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente:



RELAZIONE PERITALE

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore del MONTE PASCHI DI SIENA SPA, con sede Legale in Siena, P.zza Salimbeni n. 3, con atto giudiziario del 07/09/2022 Repertorio 3435/2022, trascritto il 05/12/2022, Registro Particolare 25660 Registro Generale 36177 riguarda il bene immobile catastalmente censito nel Comune di Città di Castello, come di seguito indicato:

A. Immobile sito in Località Coldipozzo, Vocabolo Casacce di

Sotto n. 69:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti al Sig.:

- _____ nata a _____ il _____, Cod. Fisc. _____ proprietario per 1/1 bene personale;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 300 | 72 | - | - | A/2 | 2 | 10 Vani | 353 mq. | € 542,28 |

Vocabolo Casacce San Leo Bastia n. 69, Vocabolo Coldipozzo - Piano terra - Primo - Secondo.

CONFINI: _____ da più lati - _____ da



più lati - salvo altri.

(ALLEGATO 3: visura catastale attuale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa).

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di un edificio plurifamiliare, di più ampie dimensioni, è composto di cantine al piano terra con accesso diretto dall'esterno e non comunicanti con il resto dell'abitazione; abitazione posta al piano terra, primo e secondo con scala interna; corte esclusiva; il tutto sito in Comune di Città di Castello, Località Coldipozzo, Vocabolo Casacce di Sotto n. 69, zona rurale, con limitate dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze.

La corte esclusiva è adibita a percorsi pedonali, carrabili e verde privato.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica Foto 1-2-3-4-5-6-7).

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla Strada principale denominata Vocabolo Tufi, attraverso la proprietà privata del Confinante tramite una servitù, che

non risulta costituita nell'atto di divisione donazione e

provenienza (vedi ALLEGATO 3 - estratto mappa con

l'indicazione dell'attuale servitù e ALLEGATO 4 - Planimetria



con individuazione foto - Documentazione Fotografica Foto 1).

La proprietà dista circa quattro chilometri dallo svicolo della S.S. E45, della Frazione Promano di Città di Castello e si raggiunge percorrendo parte della strada denominata vocabolo Gucci e parte della strada denominata vocabolo Tufi.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967, e successivamente oggetto di ristrutturazione totale negli anni 1975/1978.

Si presenta con struttura portante in muratura, solai interpiano in parte con travi in ferro e voltine ed in parte in laterocemento, la copertura è in laterocemento con sovrastante manto di copertura con tegol-coppo; le tramezzature interne sono in forati di laterizio; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, le finiture sono di discreto livello qualitativo.

La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 1 alla 24).

3. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà:

CATASTO FABBRICATI (attuale)

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 300 | 72 | - | - | A/2 | 2 | 10 Vani | 353 mq. | € 542,29 |

- nata a _____ : il _____ , Cod. Fisc.



proprietario per 1/1 bene personale;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di donazione rogito Notaio Alberto Pesole con sede in Città di Castello del 19/01/1991 rep. 170970/15151, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 15/02/1991 Registro Particolare 4659, Registro Generale n. 3661.

- Ricongiungimento di Usufrutto (catastale) in morte di _____) in data _____ e dopo di lui usufrutto con diritto di accrescimento a favore di _____ deceduta in data _____.

(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copia atto del ventennio con relativa nota di trascrizione);

4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Da informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/05/2023 non risultano registrati contratti di locazione o comodato sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dal certificato di Residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Demografico del Comune di Città di Castello, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal Coniuge _____, nata a _____.

(ALLEGATO 8):

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E



NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare, in varie date, in base ai dati dell'immobile, pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 6)**:

- FOGLIO 34 PARTICELLE 335 sub 3 (attuale 335 sub 4):

- **Iscrizione:** R.P. 2263 R.G. n. 10952 del 28/04/2010
Pubblico Ufficiale PANNI FRANCESCO Repertorio n.
86316/12998 del 22/04/2010;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;

- **Trascrizione:** R.P. 25660 R.G. n. 36177 del 05/12/2022
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio
n. 3435/2022 del 07/09/2022;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

Le formalità di cui sopra, relative al bene oggetto di pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

6. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Alla data attuale non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione straordinaria da rilevare, come dichiarato dall'esecutato. L'immobile oggetto della presente perizia non si configura come condominio.



7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:

FOGLIO 300 PARTICELLA 72 (CATASTO TERRENI) in data antecedente al 19/01/1991 (data atto di provenienza)

- _____, nato a _____ il _____

Cod. Fisc. _____, proprietà 1/2;

- _____ nato a _____ il _____

Cod. Fisc. _____, proprietà 1/2;

dal 19/01/1991 al 05/01/2009;

- _____, nato a _____ il _____

Cod. Fisc. _____ Usufruttuario 1/1;

- _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

nudo proprietario 1/1;

dal 05/01/2009 al 21/11/2014;

- _____, nata a _____ il _____

Cod. Fisc. _____, Usufruttuaria 1/1;

- _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

nudo proprietario 1/1;

dal 21/11/2014 alla data odierna;

- _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

proprietario 1/1;

(ALLEGATO 5: Visura Storica, Copie atti del ventennio).

8. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i



competenti uffici del Comune di Città di Castello, il fabbricato costruito in data antecedente al 1967, successivamente risulta oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche :

1 - Licenza di Costruzione n. 8252 del 17/05/1976, notificata ai richiedenti in data 19/05/1976, rilasciata ai Sig.ri _____, _____ e _____, avente ad oggetto: Ampliamento e sistemazione di una casa colonica in loc. Coldipozzo.

2 - Concessione in Sanatoria per eseguire attività edilizia o di trasformazione n. 373 del 23/04/1993 - Pratica di Condono n. 868 Prot. N. 21923, numero progressivo 0612063110 Mod. n. 1 - L. 47/85 D, rilasciata ai Sig.ri _____ e _____, avente ad oggetto: Ampliamento (sopraelevazione) e Ristrutturazione di edificio di abitazione situato in Città di Castello, Loc. Coldipozzo, Voc. Case di Sotto, 69.

Successivamente non sono stati rilasciate né licenze, né autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Città di Castello sull'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto:

- **Da un punto di vista urbanistico:**

Allo stato attuale, al piano terra, sono state eseguite delle tramezzature nei locali destinati a tinello e cantine, in modo da realizzare un disimpegno, n. 2 ripostiglio e un W.C.

L'apertura sul muro portante di collegamento tra il disimpegno e il W.C. era esistente nel primo progetto del 1975, pertanto



non ha comportato una variazione strutturale.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967, ma parzialmente difforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Città di Castello e sanabile con la presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 154 della L.R. n.1/2015 e s.m.i..

Nella corte esclusiva è stato realizzato un piccolo fabbricato con struttura portante in muratura in assenza di Autorizzazione Urbanistica.

Tale fabbricato dovrà essere demolito in quanto abusivo.

- Da un punto di vista catastale, allo stato attuale non si sono riscontrare difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene colpito dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

9.1 LOTTO N.1:

Comune di Città di Castello - Diritti di proprietà esclusiva spettanti al sig. _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____, proprietario 1/1 bene personale; su porzione celo terra di fabbricato residenziale



con corte esclusiva, sito nel Comune di Città di Castello, Località Coldipozzo, Vocabolo Casacce di Sotto n. 69, composto da piano terra, primo e secondo, distinta al catasto fabbricati al foglio 300 con la particella 72, Cat. A/2, Classe 2, Vani 10, Superficie catastale mq. 353 e rendita catastale € 542,28.

**10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI
PIGNORATI**

Di seguito viene riportata la descrizione analitica del lotto, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".

LOTTO 1:

A. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, sito in COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO, Località COLDIPOZZO, Vocabolo CASACCE DI SOTTO n. 69.

Il piano terra del fabbricato è composto da due cantine e un ripostiglio con accesso diretto sulla corte esterna, aventi un'altezza di ml. 2,95, la restante porzione di piano è composta da una cucina, un ripostiglio, un disimpegno ed un W.C., aventi un'altezza di ml. 2.95, con accesso dal vano scala interno.

L'appartamento posto al piano primo è accessibile dal vano scala ed è composto da un corridoio (H 2.65 ml.), n. 3 camere, cucina, sala pranzo, antibagno, bagno e terrazza aventi



un'altezza di ml. 2.80; il piano secondo accessibile sempre dal vano scala, è composto da due locali adibiti a soffitta con altezze variabili da ml. 0.60 a ml. 2.80.

Il portone d'ingresso principale è in alluminio, la pavimentazione della scala è in granito grigio, la ringhiera è in ferro con corrimano in legno.

I pavimenti dell'intero edificio sono prevalentemente in ceramica come i rivestimenti delle cucine e dei bagni; le porte interne, gli infissi esterni con vetro semplice e le persiane sono in legno.

L'impianto di riscaldamento alimentato da termostufa a legna, posta nella cucina al piano terra è del tipo autonomo con radiatori in ghisa.

Gli impianti, presumibilmente realizzati al momento della ristrutturazione del fabbricato, sono sprovvisti di certificato di regolare esecuzione come dichiarato dall'esecutore.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di discreto livello qualitativo e l'interno edificio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica Foto 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24).

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie



commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

| DESCRIZIONE | SUP. | COEFF. | SUP. | ESPOSIZ. | STATO DI |
|-------------|-------|--------|-------|----------|----------|
| LOCALI | NETTA | ABBATT | COMM. | LOCALE | MANUT. |
| Cantina | 33,75 | 0,60 | 20,25 | Sud | Discreto |
| Cantina | 12,45 | 0,60 | 7,47 | Nord | Discreto |
| Ripostiglio | 6,40 | 0,60 | 3,84 | Sud | Discreto |
| Cucina | 26,90 | 1,20 | 32,28 | Sud | Discreto |
| Disimpegno | 4,10 | 1,20 | 4,92 | Centrale | Discreto |
| Ripostiglio | 11,50 | 1,20 | 13,80 | Nord | Discreto |
| W.C. | 6,45 | 1,20 | 7,74 | Nord | Buono |
| Vano scala | 13,20 | 1,20 | 15,84 | Est | Buono |
| Corridoio | 14,85 | 1,20 | 17,82 | Centrale | Buono |
| Camera | 18,90 | 1,20 | 22,68 | Sud | Buono |
| Cucina | 8,25 | 1,20 | 9,90 | Sud | Buono |
| Sala Pranzo | 17,95 | 1,20 | 21,54 | Sud | Buono |
| Camera | 17,95 | 1,20 | 21,54 | Nord | Buono |
| Ant. Bagno | 2,65 | 1,20 | 3,18 | Centrale | Buono |
| Bagno | 5,45 | 1,20 | 6,54 | Nord | Buono |
| Camera | 18,90 | 1,20 | 22,68 | Nord | Buono |
| Terrazza | 7,45 | 0,25 | 1,86 | Sud | Buono |
| Vano scala | 13,20 | 0,60 | 7,92 | Est | Buono |



| | | | | | |
|-----------------|---------------|------|---------------|-------------------|----------|
| Soffitta | 47,80 | 0,60 | 28,68 | Nord-Sud | Discreto |
| Soffitta | 69,60 | 0,60 | 41,77 | Nord-Sud | Discreto |
| Corte esclusiva | 785,00 | 0,15 | 117,75 | Nord-Sud-Est | Buono |
| TOTALE | 159,10 | | 430,00 | ABITAZIONE | |

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, l'immobile da un punto di vista urbanistico allo stato attuale al piano terra, sono state eseguite delle tramezzature nei locali destinati a tinello e cantine, in modo da realizzare un disimpegno, n. 2 ripostiglio e un W.C.

L'apertura sul muro portante di collegamento tra il disimpegno e il W.C. era esistente, nel primo progetto del 1975, pertanto non ha comportato una variazione strutturale.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967, ma parzialmente difforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Città di Castello e sanabile con la presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 154 della L.R. n.1/2015 e s.m.i..

Nella corte esclusiva è stato realizzato un piccolo fabbricato con struttura portante in muratura in assenza di Autorizzazione Urbanistica.

Tale fabbricato dovrà essere demolito in quanto abusivo.

- Da un punto di vista catastale, allo stato attuale non si sono riscontrare difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate -



Ufficio Territorio di Perugia.

11. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato dai titoli di cui all'oggetto.

12. SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Come dichiarato dall'esecutato, non ci sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione o spese straordinarie già preventivate.

L'immobile non si configura come condominio.

13. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale dell'immobile, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

14. Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;

15. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al Primo Trimestre 2023;

16. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;



sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla **superficie commerciale** come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005 (**Superficie Convenzionale vendibile**).

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo la destinazioni d'uso presente.

13.1 LOTTO N. 1:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, sito in COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO, località COLDIPOZZO, vocabolo CASACCE DI SOTTO n. 69, DI CUI ALLA "LETTERA A", distinto al catasto fabbricati al foglio 300 con la particella 72.

Superf. Commerciale con destinazione abitativa 430,00 mq

$$430,00 \times 450,00\text{€}/\text{mq} = 193.500,00 \text{ €}$$

A detrarre costo presunto Progetto di Sanatoria

valutato secondo la normativa attuale,

comprensivo di spese tecniche e sanzioni - 4.500,00 €

demolizione annesso abusivo - 1.000,00 €

TOTALE LOTTO 188.000,00 €

Con riferimento a quanto sopra determinate, si può stabilire che il valore di € 188.000,00 (centoottantottomila/00)



rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al **LOTTO 1** che verrà indicato nel bando di vendita.

14. VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI.

Non ci sono quote indivise sul bene pignorato.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 28 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 13/07/2023

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico - Richiesta proroga in data 03/07/2023 - Proroga in data 04/07/2023 (pag. n. 13);
- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali, Verbale operazioni peritali(pag. n. 7);
- **ALLEGATO 3:** Visure Catastali Attuali - Planimetria Catastale
 - Estratto di mappa (pag. n. 6);



- **ALLEGATO 4:** Planimetria con individuazione foto -
Documentazione Fotografica (pag. n.15);
- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche - Copie Atto del ventennio con
relativa nota di Trascrizione (pag. n.27);
- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie (pag. n. 17);
- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 40);
- **ALLEGATO 8:** Dichiarazione Agenzia delle entrate in merito
all'occupazione dell'immobile - Certificato contestuale di
residenza e stato di famiglia esecutato (pag. n. 3);

