

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 471/2009 R.G. Es. promossa da:

- [REDAZIONE]

Avv. [REDAZIONE]

Esecutante

CONTRO

- [REDAZIONE]

Esecutato

\*\*

Ill.mo G.E. Dott. Franco Colonna

al sottoscritto Geom. Mirco Bacelli, nominato C.T.U. nell'esecuzione per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

***“Provveda il CTU:***

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;***
- 2) 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 delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

- 3) 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;*
- 4) 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;*
- 5) 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);*

- 6) *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 spese in corso;*
- 7) *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 precedente;*
- 8) *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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 9) *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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE, ETC.) 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, etc.);*
- 11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso e si 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;*



- 12) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese 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.*
- 13) *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri 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;*
- 14) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il bene*



*non comodamente divisibile, bozza do ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria:*

- 15) 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;*
- 16) 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;*
- 17) 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;*
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.*

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

## **OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

- in data 21.09.2020



Lo scrivente comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione l'accettazione dell'incarico;

- **in data 21.09.2020**

contattava l'Avv. [REDACTED] (domiciliatario) del Foro di Perugia per la parte creditore procedente per richiesta degli estremi per la fatturazione dell'acconto spese che veniva versato con bonifico del 15/10/2020

- **in data successiva**

il sottoscritto, a seguito di colloquio telefonico con IVG di Perugia (nominato custode giudiziario del bene) comunicava di essere ancora in attesa della documentazione tecnico catastale e Urbanistica necessaria per effettuare un primo accesso;

- **in data successiva**

lo scrivente necessariamente si è visto costretto a sospendere le operazioni peritali per motivi di salute (come da certificato medico allegato alla istanza di proroga);

- **in data 19.12.2020**

a seguito dell'acquisizione della documentazione catastale relativa al bene pignorato lo scrivente contattava telefonicamente l'ufficio SUAPE di ASSISI il quale, a seguito della conoscenza di alcuni dati estrapolati da detta documentazione tecnico catastale, comunicava l'esistenza di una pratica edilizia visionata a mezzo terminale ma la mancanza completa del cartaceo;

- **in data 31.12.2020**

lo scrivente inviava all'ufficio SUAPE di Assisi PEC di richiesta di accesso atti (all. n. 2);

- **in data 05.01.2021**

lo scrivente, a causa del mancato possibile accesso agli uffici comunali per le necessarie verifiche urbanistiche, depositava istanza di proroga del termine per il deposito della consulenza (all. n. 2/bis).

- **in data 23.01.2021**

Lo scrivente inviava all'ufficio Settore Urbanistica ERP e ambiente del relativo comune richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni oggetto di valutazione versando il relativo importo a pagamento dei diritti i (all. n. 3);



- **in data successiva**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso la Conservatoria dei RR II con aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile con stampa delle stesse (all. n. 4);

- **in varie date successive**

lo scrivente sollecitava telefonicamente più volte l'ufficio urbanistico del Comune di Assisi per la messa a disposizione della pratica urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento;

- **in data 04.02.2021**

il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei registri RR II. di Perugia effettuando e ritirando le relative visure ipo-catastali aggiornate (vedi all n. 4);

- **in data successiva**

Non avendo ancora ottenuto risposta dall'ufficio urbanistico del Comune di Assisi relativamente alla richiesta visione della pratica lo scrivente riteneva doversi comunque procedere a sopralluogo presso gli immobili, concordando con l'IVG Perugia la data per il giorno 22 febbraio 2021 (all. n. 5);

- **in data 04.02.2021**

Comunicava con raccomandata all'esecutato [redacted] l'incarico ricevuto invitando quest'ultimo ad essere presente al sopralluogo nel giorno fissato (vedi all. n. 5);

- **in data successiva**

l'esecutato signor [redacted] comunicava a mezzo e-mail di non poter essere presente nella indicata data delegando per il sopralluogo, in sua sostituzione, il confinante [redacted] (all. n. 6);

- **in data 08.02.2021**

Lo scrivente, ottenuta la disponibilità del delegato [redacted] confermava all'IVG la data del fissato sopralluogo per il giorno 22/2/21 ore 14,30 presso il compendio pignorato (all. n. 7);





- **in data 22.02.2021**

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali sul luogo alla presenza del delegato dell'esecutato e dell'incaricato dell'IVG prendendo visione dell'immobile come da relativo verbale redatto nell'occasione (all. n. 8). In tale sede il delegato dall'esecutore \_\_\_\_\_ forniva copia della \_\_\_\_\_ ma sprovvista dei relativi grafici (all. n. 11).

- **in data 25.02.2021**

lo scrivente ritirava presso l'ufficio Urbanistica e Paesaggio del Comune di Assisi il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che in originale si allega al presente elaborato (all. n. 10);

- **in data 08.03.2021**

lo scrivente, a causa del mancato possibile accesso agli uffici comunali per le necessarie verifiche urbanistiche, depositava istanza di proroga del termine per il deposito della consulenza (all. n. 9).

- **in data 15.03.2021**

lo scrivente, in collaborazione con il Geom. \_\_\_\_\_ depositava presso il Comune di Assisi ulteriore richiesta di accesso atti (all. n. 13).

- **in data 21.04.2021**

lo scrivente, a causa del mancato possibile accesso agli uffici comunali per le necessarie verifiche urbanistiche, depositava istanza di proroga del termine per il deposito della consulenza (all. n. 12).

- **in data 21.07.2021**

la SV Ill.ma all'udienza revocava al sottoscritto l'incarico conferito (all. n. 14) e quindi a seguito di istanza di riassegnazione dell'incarico motivando il ritardo nel deposito dell'elaborato per le rilevate difficoltà di accesso all'ufficio urbanistico del Comune di Assisi e che le istanze di proroga per il deposito dell'elaborato non erano state ricevute dall'Ufficio a seguito dei continui disservizi per aggiornamenti del sistema SICIT - come



confermato dal funzionario di cancelleria - la S.V. Ill.ma, accogliendo l'istanza, all'udienza del 23.09.2021 confermava lo scrivente nell'incarico affidato con termine fino al 30/10/21 per il deposito della consulenza (all. n. 15).

- **in data successiva**

Lo scrivente contattava nuovamente telefonicamente l' Ufficio SUAPE di Assisi mettendo il funzionario a conoscenza della responsabilità dell'Ufficio nel ritardo nella consegna dei richiesti documenti nonché della data ultima stabilita dal Signor Giudice delle esecuzioni per il deposito della C.T.U. ottenendo dall'ufficio, nei giorni subito successivi, comunicazione che la pratica urbanistica relativa all'immobile era stata rintracciata fissando per il pagamento dei relativi diritti, per il giorno 02.10.2021 (all. n. 16);

- **in data 08.10.2021**

lo scrivente veniva ricevuto dal responsabile del Settore infrastrutture Ufficio Servizi operativi Comune di Assisi (PG) Geom. [REDACTED] per verifica della pratica urbanistica, delle difformità riscontrate e quindi della possibile o meno sanabilità delle stesse;

\*\* \*\* \* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;  
eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;  
eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;  
elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del comune di Assisi;  
lo scrivente ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente :

## **CONSULENZA TECNICA**

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:



- 1) **PREMESSA**
- 2) **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 3) **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 4) **RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 5) **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 6) **CONCLUSIONI**

\*\* \* \* \* \* \*\*

## **CAPITOLO N. 1**

### **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., 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 favore della società \_\_\_\_\_ a firma dell'avv. \_\_\_\_\_ del 30.12.2019 (vedi all. n. 4) gravante sui beni di proprietà dell'esecutato rappresentati da :

- a) quota di 65/100 su rudere di ex fabbricato rurale censito in CF del detto comune al
  - Foglio 94 (all. n. 18 – 18/A)
    - o part. 76 cat. F2 (unità collabente)con relativi accessori e pertinenze;
- b) quota di 100/100 (piena proprietà) su terreno agrario in comune di Assisi censito in CT del detto comune al
  - Foglio 94 (all. n. 17)
    - o part. lle n. 70, n. 71; n. 72; n. 73, n. 80; n. 174; n. 227

della superficie catastale complessiva di ha. 6.74.15 oltre alla corte del fabbricato di mq. 730.

\*\*

Preliminarmente, prima ancora di entrare nel merito della valutazione descrizione e valutazione dei beni oggetto di pignoramento si ritiene necessario evidenziare che da attento esame e studio degli atti di causa e di tutta la documentazione acquisita nel corso delle indagini peritali presso i pubblici uffici risulta quanto segue:



- Esiste difformità nella posizione della strada Vicinale di accesso e che attraversa la proprietà tra quanto indicato nella documentazione catastale e lo stato dei luoghi; in sede di sopralluogo lo scrivente ha infatti rilevato che, un tratto di strada vicinale risulta in diversa posizione e con modifica della consistenza rispetto alla posizione indicata nella relativa mappa catastale;
- venuto a conoscenza dell'esistenza, ed acquisita parziale copia della pratica edilizia (sprovvista di relativi grafici di progetto) consegnata al momento del sopralluogo dall'incaricato dell'esecutato e che venne a suo tempo presentata dalla sig.ra Annunziata Armani (precedente proprietaria) per dismissione della strada vicinale (Concessione n. 243 del 16/5/94) al Comune di Assisi;
- nella già indicata impossibilità di essere ricevuto dal funzionario dell'ufficio SUAPE di Assisi lo scrivente riteneva contattare direttamente il progettista geom. [redacted] per chiarimenti;
- nel corso delle successive indagini presso l'Ufficio comunale è risultato che la concessione per dismissione strada vicinale n. 243 del 16 maggio 1994 era scaduta e che pertanto la rilevata difformità della posizione della sede stradale dovrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

\*\*

## CAPITOLO N. 2

### DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### a) situazione catastale

- **FABBRICATO DIRUTO (INAGIBILE) PER I DIRITTI DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO DI 65/100**

A seguito di indagini tecniche effettuate personalmente presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito nel CF del Comune di Assisi al (all. n. 18; n. 18/A)

- foglio 94
  - o particella 76, categoria unità collabente; Frazione Costa di Trex; piano T-1 senza reddito

- **TERRENI AGRARI PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATI**



I terreni risultano, parimenti, regolarmente censiti in CT del Comune di Assisi al (all. n. 17):

- Foglio 94
  - part. n. 70; Bosco Alto, cl. 2; sup. ha. 1 are 12 ca. 70, RD €. 14,55; RA €. 2,33;
  - part. n. 71, Pascolo Arb., cl. 2; sup. are 56 ca. 50, RD €. 5,54; RA €. 2,33;
  - part. n. 72, Qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha. 2 are 83 ca. 30, RD euro 20,48, RA euro 5,85;
  - part. n. 73, Qualità Pascolo, classe 3, superficie are 04 ca. 20, RD euro 0,24, RA euro 0,11;
  - part. n. 80, Qualità Pascolo Cespugliato classe 2, superficie are 64 ca. 50, RD euro 3,00, RA 3,33;
  - part. n. 174, Qualità Pascolo Cespug. classe 2, superficie are 01 ca. 60, RD €. 0,07, RA €. 0,08;
  - part. n. 227, Bosco Misto, classe 2 superficie ha. 1 are 51 ca. 35, RD euro 10,94, RA euro 3,13

per una superficie catastale complessiva di ha. 6.74.15 (vedi vax all. n. 20)

\*

## **b) descrizione del bene oggetto di valutazione**

### **a) ex fabbricato rurale diruto**

Oggetto di valutazione è un ex fabbricato rurale diruto isolato nella collina sovrastante la cittadina di Assisi in loc. Costa di Trex, ad una distanza di circa km. 8,000 dalla predetta cittadina al quale si accede direttamente deviando dalla strada comunale sulla vicinale e direttamente da quest'ultima presentando la corte un fronte di circa m. 25,00 con la corte del fabbricato, con fondo in massiciata naturale di scomoda percorribilità, come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (all. n. 21). L'edificio, di remota costruzione (sicuramente antecedente al '42) in muratura di pietre e laterizi legati da malta, si eleva - per quanto rilevato dall'esame delle planimetrie catastali depositate (in data antecedente alla classificazione come edificio collabente) (all. n. 19) non risultando possibile accedere all'interno per il cattivo stato di conservazione con presenza di crollo parziale del tetto, dei solai intermedi e gravi lesioni alle pareti - si



compone (vedi doc. fotografica all. n. 21), per quanto emerso nel corso del sopralluogo, di n. 2 piani e precisamente:

**a) piano terra**

- n. 4 locali comunicanti tra loro, un tempo adibiti a stalle – locali di servizio dell'attività agricola con accesso dalla corte;
- N. 3 ripostigli;

per una superficie commerciale dei locali a questo piano di circa mq. 200,00.

\*\*

**b) piano primo**

Al quale si accedeva a mezzo di caratteristica scala esterna con presente "loggetta coperta" (oggi inagibile) al termine della rampa, sono presenti (per quanto rilevato nelle planimetrie catastali) locali abitativi della famiglia colonica rappresentati da :

- ampia cucina
- n. 4 camere da letto

per una superficie pari a metri quadrati 200,00.

\*\*

L'edificio, realizzato in epoche remote in muratura di pietre del luogo e laterizi legati da malta con pareti non intonacate esternamente, risulta in cattivo stato di conservazione con presenti parziali crolli del solaio di copertura, dei solai sottostanti e con importanti lesioni alle pareti verticali interamente colonizzato da vegetazione spontanea arbustiva poliennale, inagibile e con evidente grave e prevedibile stato di pericolo che non ha reso possibile accesso all'interno;

dall'esame esterno dell'edificio non si rileva presenza di infissi ed impianti; condizioni e stato dell'immobile come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata.

Fa parte dell'immobile corte esterna pianeggiante della superficie catastale, compresa l'area occupata dal sedime, di mq. 730.

\*\*



### **c) terreni agrari**

rappresentati da terreni di varia natura ubicati nell'alta collina nel Comune di Assisi in località Costa di Trex costituiti da unico appezzamento accorpato, posto a breve distanza dal fabbricato ma non accorpato ad esso, di natura boschiva con presenti bosco alto e bosco misto oltre alcuni appezzamenti a pascolo e pascolo cespugliato di nessun interesse per le coltivazioni (terreni in stato di abbandono non coltivati da anni) (vedi doc. fotografica all. n. 21) per una superficie totale di ha. 6.74.15 da ritenere di nessun interesse per le coltivazioni.

\*\*

### **c) provenienza**

i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ per atto di divisione del 12 settembre 2014 a rogito Dott. Zecchinato Enrico, notaio in Padova, repertorio n. 1.182 e trascritto il 24 settembre 201 nel, Registro Particolare al n. 15.244 e nel Registro Generale al n. 19.835 (vedi all. n. 4);

\*\*

### **d) situazione urbanistica**

#### **• Autorizzazioni edilizie**

L'edificio del quale l'unità immobiliare fa parte è di remota costruzione, sicuramente ante '42 e, presumibilmente, ancor prima dell'entrata in vigore delle vigenti normative urbanistiche non avendo rilevato, dall'esterno dell'edificio, segni/tracce di più recenti interventi.

L'edificio ha la possibilità di essere ristrutturato o ricostruito mediante presentazione, nel rispetto delle normative vigenti del Comune di Assisi e della Regione Umbria, di piano attuativo presso il Comune di Assisi risultando una:

- Suc (superficie utile coperta) pari a circa 200 a piano (PT-1°)

Dalle indagini svolte presso il Comune di Assisi si è riscontrata una C.E. n. 243 del 16.05.1994 per dismissione strada vicinale e che la stessa risulta scaduta (all. n. 22); pertanto il sottoscritto previo appuntamento con il responsabile del settore infrastrutture servizio operativi in persona del Geom. \_\_\_\_\_ dell'8 ottobre 2021, veniva a conoscenza che la suddetta concessione scaduta è possibile riattivarla facendo specifica



richiesta agli organi competenti, per richiesta presa d'atto da parte del Comune di Assisi per sdemanializzazione.

\*\*

Il terreno, sulla base di quanto indicato nel CDU rilasciato dal comune di Assisi è sottoposto a Vincolo Paesaggistico Ambientale di cui al D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.li. con la seguente destinazione urbanistica (PRG PARTE STRUTTURALE - Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20 febbraio 2014 e Piano Di Gestione del sito UNESCO).

- 1) Parte in Zona AP2.1 area agricola compresa nel "Paesaggio agrosilvopastorale della Media Valle del Tescio" P2.1 e nel contesto paesaggistico dell'alta collina "C2" (particelle 80-174-71-72-73);
- 2) Parte in Zona AP2.2 - area agricola compresa nel "Paesaggio agroforestale delle interconnessioni ambientali" P2.2 nel contesto paesaggistico dell'alta collina "C2" (particelle 70-227-76);
- 3) Parte in Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (particelle 70/p-227/p-71/p-72/p-73);
- 4) Aree boscate "AE1" definite dal PRG (particelle 70/p- 227/p-71-72/p-73 part.80/p-174)

#### **CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

1-2-3-4) interventi consentiti nei limiti e con le prescrizioni a norma dell' articolo 10 della L. n. 353 del 21 novembre 2000, si dichiara che i terreni di che trattasi non ricadono in Territorio Percorso da Fuoco.

Si ritiene infine evidenziare che il rilasciato certificato CDU non attesta eventuali asservimenti e/o cessione di volumetria eventualmente intercorsi tra privati (vedi C.D.U. all n. 10)

\*\*

#### **e) quote condominiali**

Non risulta costituito condominio.

\*\*

#### **f) disponibilità del bene**





I beni pignorati ed oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi, risultavano inagibili ed in stato di abbandono.

\*\*

## CAPITOLO 3

### PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Premesso che per la stima del bene in oggetto, date le condizioni dei locali ed in considerazione delle attuali condizioni di stagnazione e fermo del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla consistenza/rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel particolare momento.

Premesso ancora che la valutazione di fabbricati ex rurali del tipo in esame presenta oggi non pochi elementi d'incertezza, determinati dal fatto che alla forte crisi del settore economico/edilizio manifestatasi a partire dall'anno 2008/09 a seguito del venir meno della cosiddetta "bolla immobiliare" si è accompagnata una crisi per così dire "strutturale" del settore motivata dalla fortissima congiuntura che ha colpito il paese; si uniscono pertanto due effetti, entrambi negativi:

la riduzione di valore degli immobili ed il venir meno, nello specifico tempo, di richieste di fabbricati del tipo in esame fortemente diruti potendo assumere ad emblema di tale situazione anche a seguito di scelte di tipo economico in ambito locale poco attente assunte in passato anche dalla politica.

Tale crisi, sebbene qua e là qualche spiraglio si veda, è tuttora ben lontana dall'essere risolta; l'attuale momento, peraltro, è uno dei più negativi perché è arrivata da non molti anni l'onda lunga della crisi economica insieme agli effetti, dopo i periodi di istruttoria, delle innumerevoli vendite/aste immobiliari in sede esecutiva o fallimentare.

Questo fenomeno ha comportato l'immissione sul mercato di una quantità enorme di cespiti anche abitativi ed il meccanismo delle aste al ribasso esaltato dall'assenza di operatori ha avuto come effetto il raggiungimento di valori ribassati che sono al di fuori di qualsiasi logica estimativa ed ai quali, francamente, risulta difficile attribuire una giustificazione oggettiva se non quella della totale inesistenza di un mercato di riferimento, proprio per la mancanza di operatori.



In tale contesto occorre comunque orientare la valutazione a criteri prudenziali dovendosi introdurre coefficienti commisurati alla particolarità dei beni in esame.

\*\*\*

Nel caso in esame si è ritenuto adottare un criterio di valutazione sintetico-comparativo sulla base dei correnti prezzi di mercato per immobili che pur nelle particolari caratteristiche-locazione-tipologia costruttiva-condizioni (interamente da ristrutturare sia nelle opere portanti che nelle finiture ed impianti) si ritiene che possano presentare, come nel caso specifico per la particolare posizione nella collina sovrastante la cittadina di Assisi a breve distanza da quest'ultima, un certo interesse;

in tale contesto la stima è stata perfezionata attraverso indagine di mercato, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi dovendo comunque tener presente e far necessariamente riferimento alle caratteristiche, consistenza (sulla base delle planimetrie catastali) ed in particolare allo stato di degrado della struttura al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata; nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale avendo prescelto, per le particolari caratteristiche del bene da stimare, metodo di "stima sintetico-comparativa" che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi di transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi ed in condizioni di ordinarietà prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata.

\*

Premesso che l'unità immobiliare, allo stato attuale, non presenta condizioni "ORDINARIE" per quanto attiene lo stato di conservazione (sia statica che per finiture/impianti) necessitando di importanti e radicali interventi di recupero edilizio a partire dal consolidamento delle strutture e rinnovo di tutte le finiture/ed impianti e pertanto, per tali motivi, il valore con valutazione sintetica comparativa deve necessariamente tener conto delle effettive rilevate condizioni di conservazione, delle superfici nella consapevolezza che i valori/prezzi dei comparabili ed i valori tabellari



disponibili sono riferiti ad immobili di consistenza e condizioni ordinarie e pertanto solo per questi ultimi di immediato possibile utilizzo.

\*\*

### **Grado di commerciabilità**

Nella determinazione del valore del compendio necessariamente, oltre a tener conto degli oneri per i predetti motivi e quindi per una rivisitazione delle pratiche urbanistiche e la regolarizzazione catastale e dei vari aspetti relativi alle opere necessarie per il recupero funzionale, sono stati presi a riferimento e si è tenuto conto di tutti gli elementi specifici che risultano influire nel valore del bene ed in particolare, nel caso in esame, i seguenti :

#### **A) elementi favorevoli - addizioni**

che incidono positivamente sul valore del cespite:

- regolare distribuzione interna degli spazi;
- buona posizione di facile ed immediata individuazione;
- strada di accesso;
- spazi esterni ad uso verde/parcheggio;
- ampia area esterna boscata;
- etc.

\*\*

e quindi i seguenti

#### **B) elementi sfavorevoli**

che risultano influire negativamente nella valutazione:

- cattive condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio;
- costi dei lavori di completa ristrutturazione;
- costi per pratiche urbanistiche e catastali;
- impianti assenti;
- costi per regolarizzazione della posizione della strada Vicinale che risulteranno a carico dell'aggiudicatario in quanto già conteggiati e considerati nel valore del



compendio;

➤ fabbricato non accorpato ai terreni;

➤ etc.

\*\*\*\*

Per ultimo, ma non certo per importanza, si prende in considerazione quell'aspetto di decremento, nella comparazione, derivante dalla difficoltà di collocare con facilità sul mercato un bene in tali condizioni di conservazione e quindi degli elevati costi di ristrutturazione/recupero difficoltà che può determinare tempi lunghi per portare a termine l'operazione e comunque nell'esigenza di selezionare potenziali acquirenti/imprenditori capitalizzati. Questi soggetti sono usualmente particolarmente agguerriti e le trattative si evolvono con difficoltà, spesso sulla base di sconti particolari che vengono concessi anche nella consapevolezza che il novero dei soggetti interessati è molto e quindi la concorrenza sostanzialmente ridotta/assente.

Nell'insieme si ritiene che gli elementi sfavorevoli sopra descritti possano superare quelli positivi portando ad individuare un grado di commerciabilità basso con valori unitari inferiori a quelli dei listini immobiliari comunemente consultati e che potranno risultare inferiori anche ai valori determinati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

In ultimo si evidenzia il fatto che al fine di reperire parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine ed atti di recenti vendite con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simili; L'analisi ha coperto un arco temporale di 18 mesi circa (in considerazione del blocco del mercato nel periodo di lockdown, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso).

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità andando a perequare i dati e le informazioni così reperite alla realtà oggetto di valutazione.

Al solo fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso si è ritenuto, infine, eseguire una terza ed ultima indagine consultando i valori pubblicati sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori OMI) che nel listino degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

\*\*



Applicando alla entità come sopra descritta e determinata i valori medi come precedentemente reperiti lo scrivente, in ultimo, è stato in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di pignoramento come qui di seguito:

EX FABBRICATO RURALE ISOLATO, FATISCENTE - CIELO-TERRA IN LOC. COSTA DI TREX IN COMUNE DI ASSISI (PG)										
n. ord	destinazione	Dati catastali				superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)		
		fig.	part/sub	Ubicazione	piano				cat.	
1	locali ad uso fondo/magazzino (ex stalle)				T		200,00	€ 90,00	€ 18.000,00	
3	locali ad uso abitativo				1		200,00	€ 130,00	€ 26.000,00	
4	Bosco - pascolo (mq. - valore medio)				1		67415	€ 0,3	€ 20.224,00	
5	Corte fabbricato ex rurale								0	

Per un più probabile valore dei diritti di proprietà in capo all'esecutato di:

a) diritti di 65/100 su ex fabbricato rurale

$$\text{€}. 44.000,00 / 100 \times 65 = \text{€}. 28.600,00$$

b) diritti di 100/100 su appezzamento d terreno

$$\text{€}. 20.224,00 / 100 \times 100 = \text{€}. 20.224,00$$

SOMMANO €. 48.824,00

Per un complessivo più probabile complessivo attuale valore di mercato dei diritti di proprietà in capo all'esecutato sul compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare di :

**€. 48.824,00**

\*\*

## CAPITOLO N. 4

### VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia a



nome dell'esecutato \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ con repertori aggiornati alla data del  
04.02.2021 (vedi all n. 4)

\*\*

## CAPITOLO N. 5

### STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per un migliore realizzo unitamente al più breve tempo possibile in occasione della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi dei diritti di piena proprietà su costituito da appezzamento di terreno boschivo con entro stante ruderi di ex fabbricato rurale quest'ultimo concepito e realizzato, di fatto, per unica unità abitativa con locali a servizio della colonia al piano terra e quindi unica scala di accesso con propria specifica vocazione ed autonomia funzionale e reddituale;

rilevato che un eventuale frazionamento determinerebbe decremento del valore - ma soprattutto ed in particolare - dell'appetibilità del bene oltre ad elevati costi per pratiche urbanistiche, difficoltà per eseguire i lavori di recupero abitativo dei locali oltre ai costi di divisione in due o più porzioni del bene;

a giudizio di chi scrive si ritiene che per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione nel mercato il bene pignorato **debba essere posto in vendita in un lotto unico ed indipendente** così concepito e formulato:

#### **LOTTO UNICO**



Diritti 100/100 (di piena proprietà) in Comune di Assisi località Costa di Trex su piccolo compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno boschivo-pascolo della superficie catastale di ha. 6.74.15; Diritti di 65/100 in Comune di Assisi località Costa di Trex su fabbricato rurale isolato, elevantesi su piano terra e primo in stato di fatiscenza, pericolante con parziali crolli del tetto, di parte dei solai intermedi (non accessibile) compresa la corte di mq. 730. Esiste difformità nella posizione della strada Vicinale di accesso che attraversa la proprietà tra quanto indicato nella documentazione catastale e lo stato dei luoghi; i costi di regolarizzazione della strada faranno carico all'aggiudicatario in quanto considerati e conteggiati nel valore del bene. Il tutto censito nel CF del detto comune al foglio n. 94, particella n. 76, categoria unità collabente; Frazione Costa di Trex; piano T-1 senza reddito; i terreni risultano censiti in CT del Comune di Assisi al Foglio n. 94, part. n. 70; Bosco Alto, cl. 2; sup. ha. 1 are 12 ca. 70, RD €. 14,55; RA €. 2,33; part. n. 71, Pascolo Arb., cl. 2; sup. are 56 ca. 50, RD €. 5,54; RA €. 2,33; part. n. 72, Qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha. 2 are 83 ca. 30, RD euro 20,48, RA euro 5,85; part. n. 73, Qualità Pascolo, classe 3, superficie are 04 ca. 20, RD euro 0,24, RA euro 0,11; part. n. 80, Qualità Pascolo Cespugliato classe 2, superficie are 64 ca. 50, RD euro 3,00, RA 3,33; part. n. 174, Qualità Pascolo Cespug. classe 2, superficie are 01 ca. 60, RD €. 0,07, RA €. 0,08; part. n. 227, Bosco Misto, classe 2 superficie ha. 1 are 51 ca. 35, RD euro 10,94, RA euro 3,13; per una superficie catastale complessiva di ha. 6.74.15; il tutto a confine con strada Vicinale, [redacted] particelle n. 192, n. 191 salvo se altri.

**Valore del lotto per i diritti di proprietà sopra indicati**

**€. 48.824,00**

\*\*\*

## CAPITOLO N. 6

### CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede lo scrivente ritiene sinteticamente replicare che :

- a) **Oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 14/2020 è la valutazione di piccolo compendio immobiliare, in Assisi località Costa di Trex, costituito da:**



- **Diritti di 65/100** su fabbricato rurale isolato, elevantesi su piano terra e primo in stato di fatiscenza, pericolante con parziali crolli del tetto, di parte dei solai intermedi (non accessibile);

- **Diritti 100/100 (piena proprietà)** su appezzamento di terreno boschivo-pascolo della superficie catastale di ha. 6.74.15;

b) Esiste difformità nella posizione della strada Vicinale di accesso che attraversa la proprietà tra quanto indicato nella documentazione catastale e lo stato dei luoghi; i costi di regolarizzazione della strada faranno carico all'aggiudicatario in quanto considerati e conteggiati nel valore del bene;

b) Ai diritti del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, adottando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto applicando i correnti valori di mercato alla consistenza ed alle particolari condizioni del fabbricato accertate sulla base della documentazione catastale (non possibile accesso per il rilevato stato di pericolo) e quindi con riferimento alla destinazione, stato di manutenzione e conservazione e caratteristiche del bene rilevate alla data dei sopralluoghi, è stato attribuito il più probabile attuale valore di mercato di:

**€. 48.824,00**

c) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di LOTTO UNICO, autonomo ed indipendente come meglio in precedenza formulato;

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





**precede.**

\*

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

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 30 ottobre 2021

Il C.T.U.

**Geom. Mirco Bacelli**

