

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 25/2024 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara FIORONI

Dott. Piero PAGLICCI REATTELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15

*** ** ** **

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 25/2024 R.G. Es. promossa da:

- [REDACTED]

Esecutante

CONTRO

- [REDACTED]

Esecutato



Consulenza del tecnico incaricato

Dott. Piero Paglicci Reattelli

Perugia li 29 agosto 2024



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 25/2024 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara FIORONI

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15 - reattelli@libero.it

** ** ** ** **

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 25/2024 R.G. Es. promossa da:

- [REDACTED]

Esecutante

CONTRO

- [REDACTED]

Esecutato

PROSSIMA UDIENZA 8 OTTOBRE 2024

** ** ** ** **

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

lo scrivente con ordinanza del 05.03.2024 ha nominato lo scrivente
C.T.U. nell'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 procedente;

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

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 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 12 marzo 2024**

Lo scrivente comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Sara Fiorini l'accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- in data 20 marzo 2024**

Lo scrivente comunicava al legale della parte creditrice, agli esecutati ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato custode giudiziario dell'immobile, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno mercoledì 3 aprile 2024 alle ore 12,00 sul luogo (all. n. 3);

- in data successiva**

Lo scrivente dava inizio alle necessarie indagini preliminari presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) richiedendo e ritirando copia di parte della documentazione catastale;

- in data 3 aprile 2024 alle ore 12,00 sul luogo**

le operazioni peritali, per un sopraggiunto impedimento dello scrivente, avevano inizio alla presenza di un collaboratore di studio, sul luogo, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] [REDACTED] incaricato dal Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie; lo scrivente giungeva sul luogo alle ore 13,30 dello stesso giorno per cui fu possibile prendere visione dello stato dei luoghi. Nella circostanza vennero individuati i terreni ed i manufatti oggetto di valutazione non



risultando possibile accedere all'interno né dell'ex fabbricato colonico

per il rilevato grave stato di pericolo a seguito del rilevato parziale crollo

della copertura e delle mura perimetrali lato a monte né del manufatto

(sub. 2) in quanto interamente coperto ed invaso da macchia di rovi

(visibile solo parte della copertura dal sovrastante terreno) (all. n. 4);

- **in data successiva**

Lo scrivente completava le necessarie indagini sul luogo con rilievi di

dettaglio (sempre dall'esterno) dei fabbricati che dei terreni oltre a

completare le indagini presso l'agenzia del Territorio (ex catasto) e

quindi presso la Conservatoria dei RR II di Perugia per aggiornamento

delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile;

- **in data successiva**

lo scrivente esperiva indagini presso i competenti Uffici Urbanistici

del comune di Città di Castello al fine di verificare eventuale

documentazione relativa alla posizione urbanistica dell'immobile oltre

ad acquisire estratto di PRG per verifica della destinazione del terreno.

** ** ** **

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 Città di Castello;

lo scrivente si 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 di un modesto compendio immobiliare di cui all'atto di Pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 - piena proprietà - su : predio agrario in Comune di Città di Castello Voc. Crecchi costituito da:

- modesto fabbricato ex colonico cielo-terra elevantesi su 3 piani;



- n. 2 ex annessi rurali elevantesi su piano terra (solo uno accatastato);
- appezzamento di terreno agrario circostante della superficie catastale complessiva (esclusa la corte part. n. 59) di ha. 1.89.97.

CAPITOLO N. 2

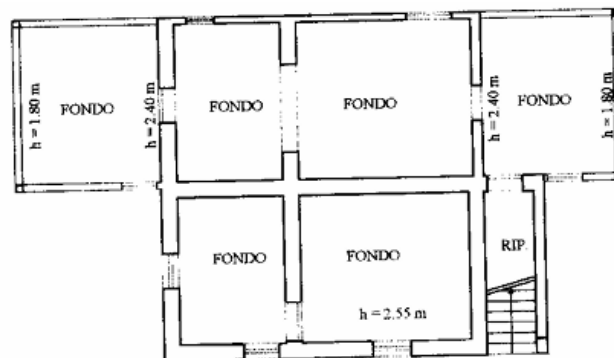
DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) Situazione catastale

Il fabbricato ed annessi ex rurali oggetto di valutazione, in Comune di Città di Castello vocabolo Crecchi, sono correttamente intestati nei registri immobiliari e sono censiti in CF del detto comune al (all. n. 6; n. 7; n. 8; n. 9):

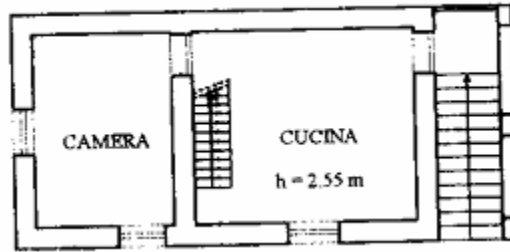
- **foglio n. 334**

- **part.lla n. 59 sub. n. 1;** Vocabolo Crecchi snc, b.c.n.c., senza rendita;
- **part.lla n. 59 sub. n. 2;** Vocabolo Crecchi snc, lotto RR, Piano T., classe 2, cat. C/2, consistenza mq. 26, totale mq. 31, rendita € 24,17;
- **part.lla n. 59 sub. n. 3;** Vocabolo Crecchi snc, lotto RR; Piano T-1-2, classe 1, cat. A/4, cl1, consistenza vani 6,5, superficie Mq. 125, escluse aree esterne mq. 125, rendita € 174,56;

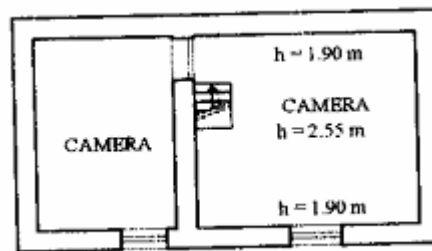


PIANO TERRA





PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ANNESSO PIANO TERRA

Il terreno è parimenti correttamente intestato ed è censito in CT del detto comune di Città di Castello al (all. n. 6; n. 7; n. 10):

- **foglio n. 334**
 - **part.lla n. 59**; Ente urbano; ha. 0.10.82; senza rendita;
 - **Part.lla n. 68**, Pascolo Arborato, Classe 2, sup. Ha. 0.14.10, R.D. € 0,80; R.A. € 0.51;
 - **Part.lla n. 77**, bosco misto, classe 2, sup. Ha 0.20.20, R.D. € 1,36; R.A.



€ 0,42;

- **Part.lla n. 78**, seminativo, classe 4, sup. Ha 0.65.90, R.D. € 18,72; R.A.

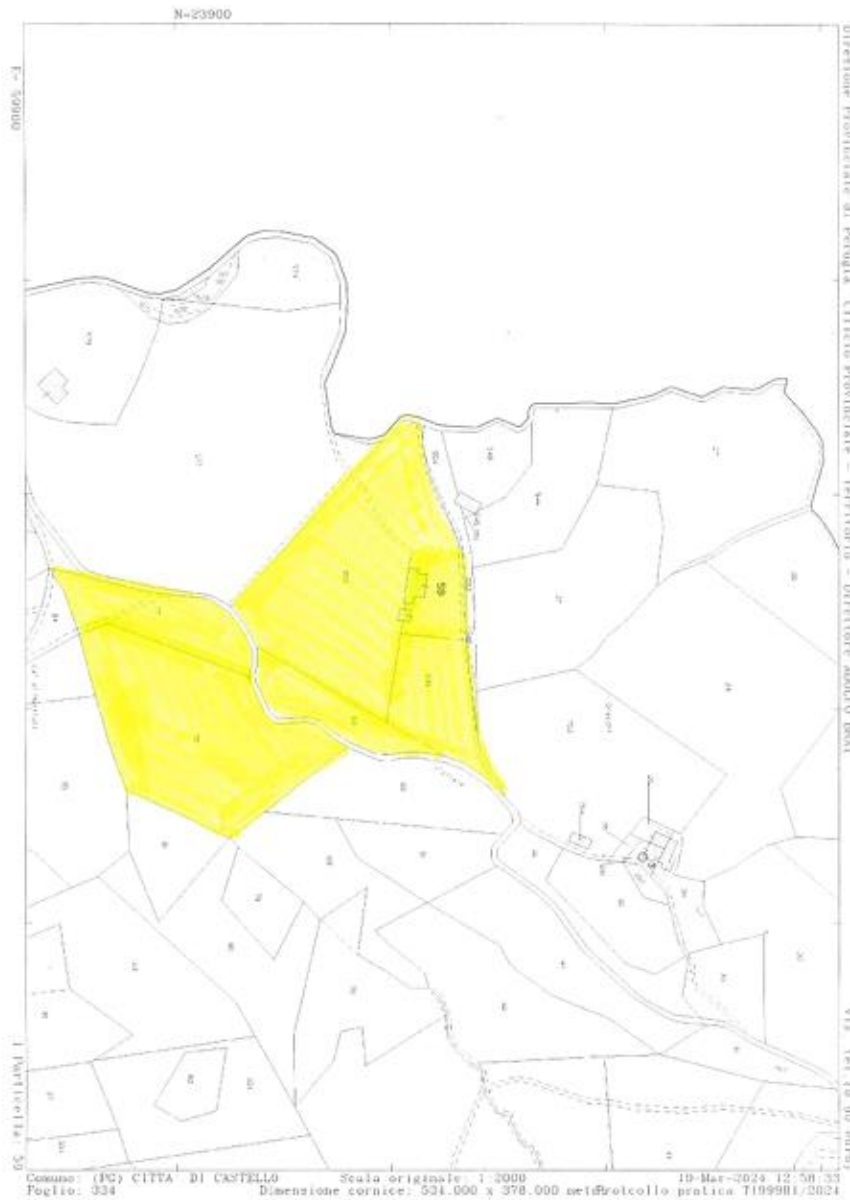
€ 23,82;

- **Part.lla n. 546**, seminativo arborato, classe 4, sup. Ha. 0.19.59, R.D. €

5,56; R.A. € 7,08;

- **Part.lla n. 553**, seminativo, classe 4, sup. Ha. 0.70.18, R.D. € 19,93; R.A.

€ 25,37;



per una superficie complessiva del terreno oggetto di valutazione di ha.



1.89.97 (esclusa la corte part.lla n. 59);

Da attento esame della documentazione catastale, in riferimento a quanto accertato nel corso dei sopralluoghi, risulta:

- **corrispondenza dei dati catastali** indicati nell'atto di pignoramento con i dati di censimento catastale;
- **corretto inserimento in mappa dell'annesso rurale sub. n. 2** (dimensioni del manufatto non verificate per impossibile accesso in quanto interamente colonizzato da estesa macchia di rovi - vedasi foto n. 13, n. 14);
- **mancato inserimento in mappa dell'annesso** posto nell'area a valle dell'ex fabbricato abitativo (di più recente costruzione presumibilmente anni '60-'ante '67);
- **mancato accatastamento dell'annesso** posto nell'area a valle dell'ex fabbricato abitativo (di più recente costruzione presumibilmente anni '60-'70);
- **mancata corrispondenza delle** aperture di finestra dell'ex fabbricato abitativo (per quanto rilevabile dall'esterno) con quanto indicato nella planimetria catastale;
- **mancata possibile verifica della conformità catastale** dell'ex fabbricato colonico per impossibile accesso ai locali per il rilevato stato di pericolo.

**

b) Descrizione del bene oggetto di valutazione

E' oggetto di valutazione:

a) edificio ex rurale (foto dalla n. 1 alla n. 12)



isolato, cielo-terra, elevantesi su 3 piani fuori terra insistente nella

collina sud della valle del torrente Seano in assoluta e panoramica

posizione ad una distanza di circa km. 10 dal paese di Trestina (all. n. 11

e n. 12) con accesso diretto alla corte dalla prospiciente confinante strada

vicinale;

edificio di remota costruzione (sicuramente da ritenere ante '42) con

caratterista tipologia costruttiva della zona in muratura di pietrame del

luogo e laterizi legati da malta, murature esternamente non intonacate

(lavorazione ad opera incerta) ed internamente, presumibilmente,

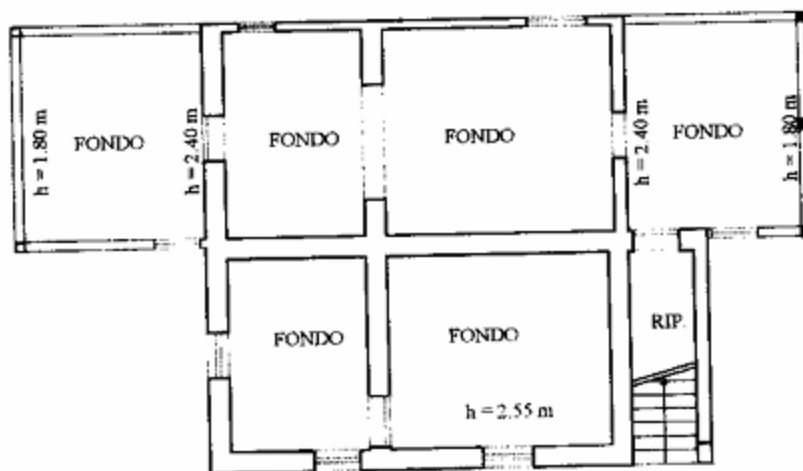
vecchio intonaco tinteggiato





L'edificio, per quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi in riferimento ed a conferma di quanto rilevabile nelle planimetrie catastali depositate (non risultando possibile accedere all'interno per il rilevato stato di pericolo in presenza di crollo parziale del tetto e, presumibilmente, anche dei solai intermedi), si articola:

a) piano terra



Con presenti:

- **n. 2 locali comunicanti** tra loro, un tempo adibiti a stalle con accesso diretto corte nel lato a valle (prospetto principale);



- **n. 2 locali comunicanti** nell'ampliamento realizzato, sempre in

epoche remote (simile caratteristica costruttiva dell'edificio ex

abitativo) in aderenza ed unito al prospetto retrostante

(ampliamento elevantesi sul solo piano terra), con accesso nelle 2

pareti laterali, un tempo stalla e locali a servizio della colonia;

- **n. 2 locali laterali in aggetto** all'ampliamento nel retro,

elevantesi sul solo piano terra, accesso dalla corte, anch'essi di

non recente costruzione (da ritenere successivi alla realizzazione

dell'edificio principale) ad uso magazzino/fondo con copertura in

pendenza in fogli ondulato in eternit; da altezza in gronda ridotta;

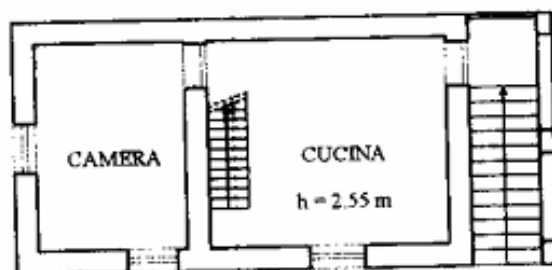
- **ripostiglio** deposito realizzato nel sottoscala;

il tutto per una superficie commerciale dei locali dell'edificio ex

colonico di circa mq. 90,00 oltre ai due locali laterali presenti a questo

piano per complessivi circa mq. 38,00.

b) piano primo



Al quale si accede a mezzo di caratteristica scala esterna con presente

"loggetta coperta" allo sbarco al piano primo, sono presenti (per quanto

rilevato nelle planimetrie catastali) ex locali abitativi della famiglia

colonica rappresentati da :

- **cucina**, entrando, con presente caminetto e scala interna in legno



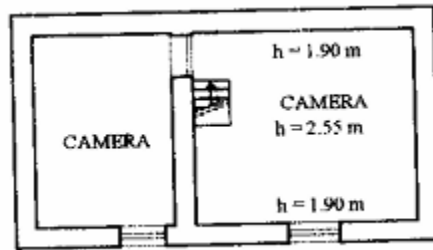
di accesso al piano secondo;

- camera da letto;

il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 45,00 oltre alla loggia di ulteriore mq. 2,00; altezza interna dei locali (da documento catastale) m. 2,55 ca.

c) piano secondo

Si accede (sempre per quanto rilevato nelle planimetrie catastali) a mezzo di scala interna partente dalla cucina al piano primo con presenti:



- n. 2 camere da letto comunicanti;

per una superficie commerciale di circa mq. 45,00; locali a tetto con copertura del tipo a capanna con altezza interna ridotta in gronda (da documento catastale) m. 1,90 ca.

*

Edificio (come detto realizzato in epoche remote in muratura di pietre del luogo e laterizi legati da malta con pareti non intonacate esternamente e vecchio intonaco internamente) verte in stato di completo abbandono, in cattivo stato di conservazione, presente parziale crollo del tetto e di parte della parete perimetrale a monte e, presumibilmente, con possibili lesioni/cedimenti dei solai sottostanti; nella planimetria catastale non si rileva evidenza di servizio igienico



interno con presente, esternamente nella corte, un modesto manufatto che potrebbe essere ritenuto utilizzato come "vecchia latrina".

Dall'esame esterno dell'edificio, inaccessibile per il rilevato evidente grave e prevedibile stato di pericolo, si rilevano alle finestre vecchi infissi in stato di avanzata fatiscenza, impianti non presenti; condizioni e stato dell'immobile come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata.

d) ex annesso rurale (accatastato sub. 2) (foto n. 13 e n. 14)

Al quale si accede dalla corte rappresentato da un manufatto isolato elevantesi sul solo piano terra, presumibilmente in muratura tradizionale con copertura in laterizi (vedasi foto allegate); consistenza del manufatto è stata rilevata da documento catastale (planimetria) in quanto inaccessibile per la fitta vegetazione (macchia di rovi) che ha interamente colonizzato la costruzione.



Lo stesso, sempre per quanto rilevato nel documento catastale, si componeva di n. 3 modesti locali da ritenere destinati a magazzino/allevamento di animali da cortile con altezza interna variabile da un minimo di m. 1,75 ad un massimo di m. 2,60 per una



superficie (sempre da planimetria catastale) mq. 30,00 ca.

e) ex annesso rurale (non accatastato - non autorizzato) (foto

dalla n. 15 alla n. 21)

Manufatto di più recente costruzione (presumibilmente anni '60-'70) a valle del precedente, accesso dalla corte, realizzato parte in muratura di blocchi di tufo e tetto a capanna in legno coperto da lastre di ondulato in eternit e parte con materiale di recupero (colonne in cemento ex vigneto e pali in legno e fogli di lamiera ed in eternit); il tutto, in precario/cattivo stato di conservazione e manutenzione, privo di impianti ed infissi,



pavimento in terra, per una superficie della porzione in blocchi di tufo di circa mq. 21,00 e quindi circa mq. 9,00 la struttura precaria.

f) terreno agrario (foto dalla n. 22 alla n. 24)

completa la proprietà oggetto di pignoramento appezzamento di terreno agrario diviso dal tracciato della strada vicinale in 2 corpi (dalla quale



hanno accesso diretto con ampi fronti), forma irregolare, giacitura collinare in pendenza, parte boschivo e parte ex seminativi con presenti alcune vecchie piante di olivo in mediocre/cattivo stato vegetativo; terreno incolto ed in stato di completo abbandono da anni con presenza di vegetazione spontanea arbustiva, infestante a sviluppo poliennale per una estensione complessiva di ha. 1.89.97 (catastali) oltre la corte dell'ex fabbricato colonico della superficie di ha. 0.10.82 (catastali).

c) Provenienza

l'immobile oggetto di valutazione è pervenuto all'esecutato per atto di acquisto a rogito Dottor Egle Acone 27.06.2017 repertorio n. 48.022 (si allega nota di trascrizione - all. n. 13).

**

d) Situazione urbanistica

• Autorizzazioni edilizie

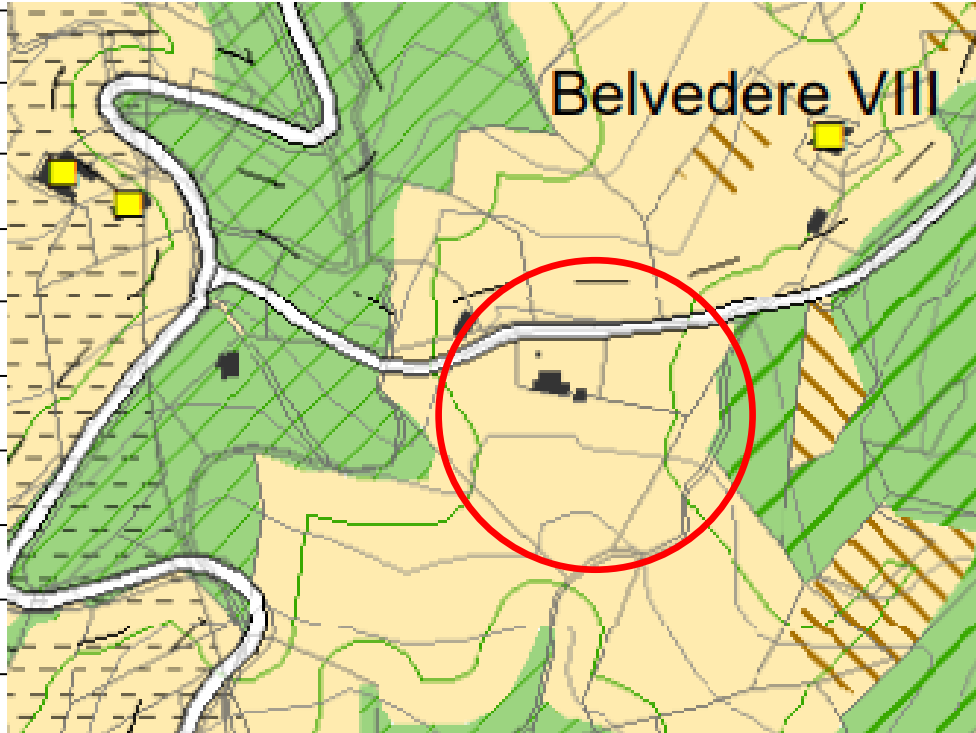
L'edificio ex colonico è di remota costruzione, sicuramente ante '42 e quindi ancor prima dell'entrata in vigore delle vigenti normative urbanistiche; non si è rilevata, dall'esterno dell'edificio, presenza di segni di recenti interventi fatta eccezione per la realizzazione delle due capanne laterali realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato principale (in epoche non recenti) per le quali non risultano rilasciate autorizzazioni.






l'ex annesso rurale censito con il sub. n. 2 risulta anch'esso di remota costruzione (simili caratteristiche costruttive dell'edificio principale); per il secondo annesso, peraltro non inserito in mappa e non accatastato,



non risultano rilasciati permessi di costruzione.

Il terreno oggetto di valutazione, nel vigente PRG del comune di Città di Castello, insiste in zona "Area agricola" come meglio evidenziato nell'estratto di PRG sotto riportato (all. n. 14)



- SPAZIO RURALE
- Uso produttivo del suolo
- Uso agricolo
-  Aree di particolare interesse agricolo
 -  Aree di particolare interesse agricolo di compensazione
 -  Oliveti
 -  Aree agricole
 -  Aree agricole periurbane

**

e) Quote condominiali

Non risulta costituito condominio.

**

f) Disponibilità del bene

i fabbricati pignorati ed oggetto di esecuzione, alla data dei



sopralluoghi, risultavano inagibili ed i terreni incolti ed in stato di abbandono da anni; beni nella disponibilità dell'esecutato.

**

CAPITOLO N. 3

PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premesso che per la stima del piccolo compendio di campagna, 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 complessi residenziali 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, vissuto in un contesto di totale estraniamento della politica (che invece avrebbe potuto in qualche modo governarlo e ridurre gli effetti deleteri), 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-tipologia costruttiva-condizioni interamente da ristrutturare sia nelle opere portanti che nelle finiture ed impianti del fabbricato il quale, tuttavia, è da ritenere per consistenza, posizione panoramica, caratteristiche costruttive, dimensioni, terreno di pertinenza, etc. di possibile certo interesse da



parte di investitori;

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 anche dati indicati dalla stampa specializzata.



Premesso che l'unità immobiliare, allo stato attuale, non presenta

condizioni "ORDINARIE" per quanto attiene 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 si ritiene, per tali motivi, determinare il valore con valutazione sintetica comparativa tenendo conto delle effettive rilevate condizioni di conservazione, delle superfici e quindi 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 a finiture ed impianti, sono stati presi a riferimento e si è tenuto conto di tutti gli elementi specifici che risultano influire nel valore di un immobile 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 a confine con via pubblica e quindi di facile ed immediata individuazione;
- buona caratterizzazione architettonica;



➤ buona accessibilità;

➤ spazi esterni ad uso parcheggi;

➤ panoramicità del compendio;

➤ terreno di pertinenza di possibile destinazione sia per coltivazioni
che realizzazione di attrezzature per attività anche sportive;

➤ presenza di annessi (da regolarizzare);

➤ etc.

**

e quindi i seguenti

B) elementi sfavorevoli

che risultano influire negativamente nella valutazione:

➤ cattive condizioni di conservazione dell'edificio;

➤ costi dei lavori di completa ristrutturazione;

➤ costi per pratiche urbanistiche e catastali;

➤ impianti assenti;

➤ presenza di lastre di eternit da smaltire;

➤ costi per ripulitura e rimessa in coltura dei 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 ridotto e quindi la concorrenza sostanzialmente ridotta/assente.

Nell'insieme si ritiene che gli elementi sfavorevoli sopra descritti possano eguagliare quelli positivi portando ad individuare un grado di commerciabilità medio/ordinario per edifici ex rurali da ristrutturare offerti in vendita nell'Alta Valle del Tevere con valori unitari inferiori - per le rilevate condizioni - a quelli medi 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 circa 18/24 mesi 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 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 - all. n. 15) che nel listino degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio (all. n. 16).

**

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 :

VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 25/2024

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fig.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	fondi/magazzino/ex stalle	334	59/3	Voc. Crecchi snc	T	A/4	90,00	€ 350,00	€ 31.500,00
	locali laterali fondi/magazzini				T		38,00	€ 200,00	€ 7.600,00
	abitazione				1		45,00	€ 500,00	€ 22.500,00
	loggia				1		2,00	€ 100,00	€ 200,00
	abitazione				2		45,00	€ 450,00	€ 20.250,00
2	ex annesso rurale (accatastato)	334	59/2	Voc. Crecchi snc	T	C/2	30,00	€ 200,00	€ 6.000,00
3	ex annesso rurale (non accatastato)				T		30,00	€ 50,00	€ 1.500,00
4	corte e sedime	334	59			ente urbano	1.082,00	€ 0,00	€ 0,00
5	terreno	334	68			pasc. arb	1.410,00	€ 0,50	€ 705,00
	terreno	334	77			bosco misto	2.020,00	€ 0,40	€ 808,00
	terreno	334	78			bosco misto	6.590,00	€ 0,40	€ 2.636,00
	terreno	334	546			semin. arb	1.959,00	€ 1,20	€ 2.350,80
	terreno	334	553			semin.	7.018,00	€ 1,20	€ 8.421,60
VALORE COMPLESSIVO								€ 104.471,40	



Per un complessivo più probabile attuale valore di mercato dell'intero

compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare di :

€. 104.000,00

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

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

II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome

dell'esecutato [REDACTED], con repertori

aggiornati alla data del 29.08.2024, risultano le seguenti formalità (all. n.

17):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2017 - Registro Particolare

13355 Registro Generale 19185 Pubblico ufficiale ACONE EGLE

Repertorio 48022/7258 del 27/06/2017 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO (PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 - Registro Particolare

3163 Registro Generale 4198 Pubblico ufficiale UFFI. GIUDIZIARIO

CORTE DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 622 del 15/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CITTA' DI

CASTELLO (PG).

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE 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 porzione di

fabbricato ex rurale concepito e realizzato, di fatto, per ospitare unica

unità abitativa con unica scala di accesso, unica cucina, appezzamento di

terreno agrario e quindi 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 con 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 di piena proprietà in Comune di Città di Castello, voc. Crecchi su

fabbricato ex rurale costituito, al piano terra, da n. 4 locali (un tempo

adibiti a stalle - locali a servizio dell'attività agricola), n. 2 tettoie in

ampliamento e sottoscala; al piano primo cucina-soggiorno, camera da

letto; n. 2 camere da letto al piano secondo; edificio inagibile, pericolante

con presenti parziali crolli del tetto, della parete a monte e,

presumibilmente, cedimenti di parte dei solai intermedi; **annesso**



rurale elevantesi sul solo piano terra, di remota costruzione, in stato di completa fatiscenza; **annesso rurale** elevantesi sul solo piano terra non accatastato e non autorizzati; **terreno agrario** costituito da 2 corpi divisi dal tracciato di strada vicinale, forma irregolare, giacitura collinare in pendenza, parte boschivo e parte ex seminativi anche arborati, attualmente incolti; il tutto censito nel CF del detto comune al **foglio n. 334 part.lla n. 59 sub. n. 1**; Vocabolo Crecchi snc, b.c.n.c., senza rendita; **part.lla n. 59 sub. n. 2**; Vocabolo Crecchi snc, lotto RR, Piano T., classe 2, cat. C/2, consistenza mq. 26, totale mq. 31, rendita € 24,17; **part.lla n. 59 sub. n. 3**; Vocabolo Crecchi snc, lotto RR; Piano T-1-2, classe 1, cat. A/4, cl1, consistenza vani 6,5, superficie Mq. 125, escluse aree esterne mq. 125, rendita € 174,56; **part.lla n. 59**; Ente urbano; ha. 0.10.82; senza rendita; **Part.lla n. 68, Pascolo Arborato**, Classe 2, sup. Ha. 0.14.10, R.D. € 0,80; R.A. € 0.51; **Part.lla n. 77, bosco misto**, classe 2, sup. Ha 0.20.20, R.D. € 1,36; R.A. € 0,42; **Part.lla n. 78, seminativo**, classe 4, sup. Ha 0.65.90, R.D. € 18,72; R.A. € 23,82; **Part.lla n. 546, seminativo arborato**, classe 4, sup. Ha. 0.19.59, R.D. € 5,56; R.A. € 7,08; **Part.lla n. 553, seminativo**, classe 4, sup. Ha. 0.70.18, R.D. € 19,93; R.A. € 25,37; il tutto a confine con strada vicinale, particelle n. 577, n. 60, n. 95, salvo se altri.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 104.000,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI



Per tutto quanto precede lo scrivente ritiene sinteticamente replicare

che :

a) Oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 25/2024 è

la valutazione :

- della piena proprietà di compendio immobiliare in comune

di Città di Castello fraz. San Leo Bastia voc. Crecchi costituito

da fabbricato ex rurale elevantesi su tre piani fuori terra (n.

6 locali al piano terra e sottoscala); cucina, camera da letto

(al piano primo), n. 2 locali al piano secondo; edificio

inagibile, pericolante con presente parziale crollo della

copertura e della parete a monte; n. 2 ex annessi rurali

elevantesi sul solo piano terra, uno di remota costruzione, in

stato di completo abbandono; appezzamento di terreno

agrario incolto da anni (2 corpi separati dal tracciato della

vicinale), forma irregolare, giacitura collinare in pendenza,

parte boschivo e parte ex seminativi anche arborati;

caratteristiche, consistenza, stato di conservazione e

manutenzione meglio ed in dettaglio descritte nella

trattazione che precede;

b) al compendio immobiliare oggetto di pignoramento,

adottando metodo di stima sintetico comparativo per

confronto diretto applicando i correnti valori di mercato alla

consistenza dei beni accertata sulla base della

documentazione catastale (non possibile accesso per il

rilevato pericolo di crollo) e quindi con riferimento alla



effettiva destinazione, consistenza, stato di manutenzione, conservazione e caratteristiche rilevate nel corso dei sopralluoghi, è stato attribuito il più probabile attuale valore di mercato di:

€. 104.000,00

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, lì 29 agosto 2024

Il C.T.U.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : *Documentazione fotografica*

All. n. 1 : copia atto di nomina



All. n. 2 : *accettazione incarico*

All. n. 3 : *comunicazione inizio operazioni peritali*

All. n. 4 : *verbale operazioni peritali del 03.04.2024*

All. n. 5 : *atto di pignoramento* [REDACTED]

All. n. 6 : *vax catastale*

All. n. 7 : *visure catastali CF e CT*

All. n. 8 : *elaborato planimetrico - elenco subalterni*

All. n. 9 : *planimetrie catastali*

All. n. 10 : *visura catastale CT corte fabbricato*

All. n. 11 : *stradario*

All. n. 12 : *foto aerea*

All. n. 13 : *nota atto di provenienza notaio Acone Egle del 27.06.2017 rep. n.*

48022/7258

All. n. 14 : *estratto PRG*

All. n. 15 : *quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI*

All. n. 16 : *valori immobiliari Camera di Commercio di Perugia*

All. n. 17 : *aggiornamento visura ipotecaria*

