

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 245/2021 R.G. Es.Imm.

Promossa da

- [REDACTED] (per [REDACTED])

Esecutante

Avv. Luca TAMBURELLI

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutata in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI

lo scrivente con ordinanza del 02.05.2022 è stato nominato 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 09.05.2022**

Lo scrivente comunicava accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- **in data 17.05.2022**

Lo scrivente comunicava al precedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno venerdì 27 maggio 2022 alle ore 15,30 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 07.06.2022**

lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso i beni oggetto di pignoramento siti in Fraz. San Savino del Comune di Magione alla presenza della [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e del Sig. [REDACTED] quale incaricato di IVG di Perugia – nominato custode giudiziario del bene – dando lettura del testo del quesito, cui seguiva una prima ricognizione dei documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente acquisita con rilievi di dettaglio e con riprese fotografiche dello stato dei luoghi (all. n. 4);

- **In data 19.07.2022**

lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico del Comune di Magione per acquisire dati relativi alle concessioni edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione (all. n. 5).

- **in date successive**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso la Conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile.

**

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 sulla base della documentazione messa a disposizione dall'esecutato per la parte urbanistica;

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 dei beni immobili di cui all'atto di Pignoramento Immobiliare a
firma dell'Avv. Luca Tamburelli (all. n. 6) a favore di :

██

ed a carico dell'

██

gravante su :

“... ”

- diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla Curatela dell'Eredità Giacente del

defunto Sig. ██████████ (C.F. ██████████, nato a ██████████

(██████) il 10/██████, deceduto in data ██████████), C.F. ██████████

██████████, in persona del Curatore ██████████ Avv. ██████████

██████████, con studio in Perugia, Via della Filanda 37, aventi ad oggetto i

seguenti immobili siti in Magione (PG), Frazione San Savino, censiti al NCEU

come segue:

- **Fg. 54, part. 120, sub. 7, P.S1-1-2, Cat. D/1, Rend €4.140,00;**

Con diritti di proprietà proporzionali (senza specificazione di quote) sul seguente

bene comune non censibile, che pure si assoggetta a pignoramento, sito in

Magione (PG), Frazione San Savino, censito al NCEU come segue:

- Fg. 54, part. 120, sub. 3, bene comune non censibile.

.....”

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

A) DATI CATASTALI

i beni pignorati risultano regolarmente intestati e censiti nel CF del

Comune di Magione al (all. n. 7; n. 8; n. 9, n. 10) :

➤ **foglio n. 54**

○ **part.lla n. 120; sub. 7;** fraz. San Savino; P. S1-T-1°; Cat. D/1;

rendita €. 4.140,00;

○ **part.lla n. 120; sub 3;** fraz. San Savino; P.T; B.C.N.C. ai subalterni

n. 6 e n. 7; senza rendita.

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

eventuali modeste difformità potranno essere sanate (a cura e carico

dell'aggiudicatario) con procedura docfa il cui costo è stato tenuto in

considerazione al momento della valutazione.

**

B) DESCRIZIONE

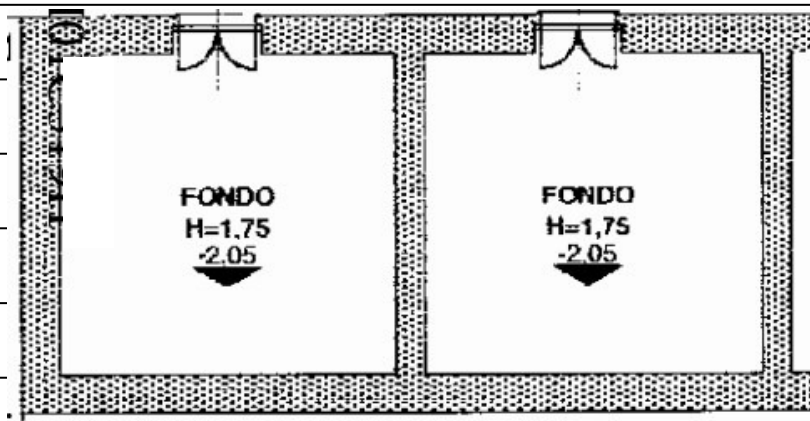
Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà in primo luogo a descrivere

brevemente le caratteristiche dei beni pignorati rappresentati, come detto, da n. 2 piccoli ambienti ad uso magazzino al piano seminterrato, ampi locali ad uso opificio/laboratorio (catastalmente D/10) al piano primo e sovrastanti locali ad uso soffitta al piano sottotetto ricompresi in edificio di maggior consistenza (foto dalla n. 1 alla n. 3), in loc. San Savino del comune di Magione, corte lungo ed a confine diretto la strada SR n. 599, in posizione leggermente sopraelevata e panoramica sul lago Trasimeno (all. n. 11, n. 12).

Al piano seminterrato di vetusto edificio in muratura tradizionale con paramento esterno in mattoni f.a.v. di maggior consistenza posto lungo la S.R. 599 dalla quale si accede direttamente al piazzale/corte comune del fabbricato si rilevano:

1) N. 2 LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO AD USO FONDO

Locali Piano Seminterrato



con accesso diretto dalla corte esterna a mezzo di autonome porte con infisso in ferro; locali di ridotte dimensioni, altezza interna ridotta di m. 1,70 circa caratterizzati da vecchio intonaco, impianti assenti, tracce di umidità, in mediocre stato di manutenzione e conservazione come meglio

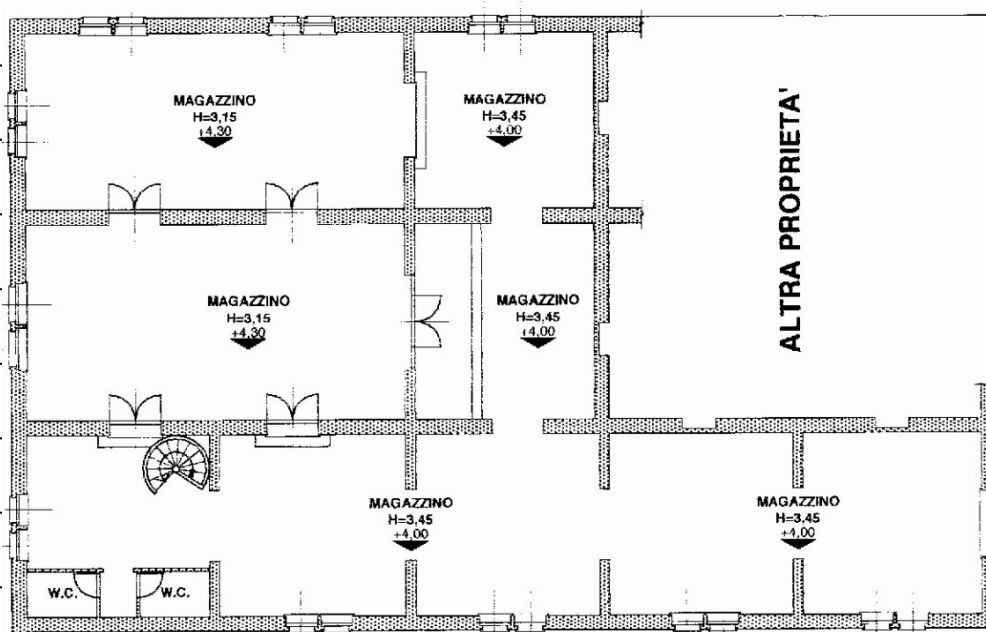
ed in dettaglio illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto n. 4); superficie complessiva circa mq. 68,00;

**

2) LOCALI AL PIANO PRIMO – SOFFITTA AL PIANO SECONDO

Locali catastalmente ad uso “LABORATORIO/OPIFICIO” al piano primo e sovrastante “soffitta” al piano secondo sottotetto del vetusto edificio di maggior consistenza posto lungo la S.R. 599 rappresentati da:

1) Locali catastalmente opificio/laboratorio al piano primo



Ampi ed estesi locali con accesso dalla corte comune a mezzo di un ingresso/locale al piano terra – di proprietà di terzi e pertanto non oggetto di pignoramento – a mezzo di “scomoda scala del tipo a chiocciola in legno/ferro” di uso esclusivo che conduce e termina in corrispondenza dei locali di questo piano con presente:

- ampio locale fronte strada costituito da n. 4 ambienti

liberamente comunicanti tra loro con entrostanti n. 2 piccoli Wc

presenti nell'ambiente allo sbarco della scala a chiocciola illuminati

da n. 4 finestre con affaccio lato monte (lato strada);

- **ampio locale** con accesso diretto a mezzo di n. 2 aperture

dall'ambiente con sbarco della scala illuminato da n. 1 finestra nel

prospetto di testa;

- **ampio locale** con accesso diretto dal precedente mezzo di n. 2

aperture illuminato da n. 1 finestra nel prospetto laterale lato sud e

n. 2 finestre lato ovest con affaccio panoramico sul lago Trasimeno;

- **n. 1 ambiente di passaggio** dal primo locale, privo di illuminazione

naturale, ad altro ed ultimo

- **ambiente nel prospetto laterale** (a fianco ed in comunicazione con

il precedente) e quindi anch'esso illuminato da n. 1 finestra nel

prospetto laterale lato ovest con affaccio panoramico sul lago

Trasimeno;

il tutto per una superficie commerciale dei locali di circa mq. 395,00.

Trattasi di locali con classificazione catastale ad uso "opificio/locali

artigianali" ma che presentano finiture di tipo "civile"; locali un tempo

destinati a mostra/showroom della produzione aziendale (vetreria) con

presente un ambiente "adibito ad ufficio" (locale centrale con finestra nel

prospetto lato sud) ed i n. 2 servizi igienici da ritenere per i clienti ed i

lavoranti ovvero per uomini e donne;

finiture adeguate alla destinazione dei locali con presente pavimento in

mattonelle monocottura, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in

alluminio e vetro non protetti esternamente;

ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico sottotraccia,

impianto idrico e predisposizione dell'impianto di riscaldamento (mancante

dei corpi radianti nei singoli ambienti);

bagni normalmente accessoriati con parziale maiolicatura delle pareti con

piastrelle, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura; il tutto in buono stato

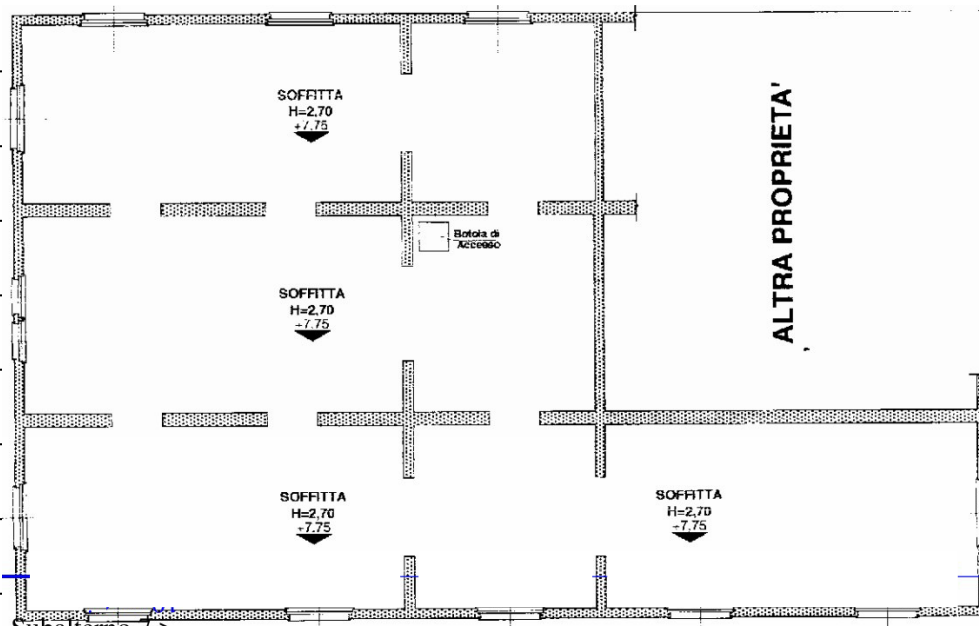
di manutenzione e conservazione con finiture, condizioni e stato dei locali

come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione

fotografica allegata (foto dalla n. 5 alla n. 14).

*

2) Locali soffitta sottotetto al piano secondo



Trattasi dei locali sovrastanti quelli in precedenza indicati del piano

primo accessibili dal locale di passaggio a mezzo di "botola a soffitto" con

presente scala retrattile in ferro; locali caratterizzati da altezza interna di

circa m. 2,70 costante su tutti gli ambienti, uguale disposizione interna

degli spazi a quella dei locali del piano sottostante rilevando, complessivamente, n. 7 ambienti dei quali n. 5 con finestre con affaccio sulla via pubblica, n. 1 locale privo di illuminazione naturale, n. 1 locale con finestra lato sud e n. 2 locali con finestre con affaccio panoramico sulla sottostante vallata fino a scorgere il lago Trasimeno.

Il tutto per una superficie “commerciale” di circa mq. 395,00.

i locali si presentano al grezzo in quanto privi di finiture ed impianti, ad eccezione degli infissi esterni realizzati in alluminio e vetro; il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture, condizioni e stato dei locali come meglio ed in dettaglio illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 15 alla n. 17).

C) SITUAZIONE URBANISTICA

L’edificio del quale fa parte la porzione oggetto di pignoramento è stato edificato in data ante 1° settembre 1967;

successivamente a tale data per l’edificio in oggetto risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Autorizzazione n. 25 del 08.05.1985 per *“lavori di straordinaria manutenzione quali la demolizione e la ricostruzione del tetto del proprio fabbricato”* (all. n. 13);
- Autorizzazione n. 22 del 05.05.1985 per *“installazione di una insegna luminosa”* (all. n. 14);
- Concessione a costruire n. 54 del 23.05.1986 per *“la ristrutturazione del proprio fabbricato artigianale”* (all. n. 15);

- Concessione a costruire n. 137 del 13.11.1986 per “*recinzione del proprio fabbricato*” (all. n. 16);

- Concessione a costruire n. 48 del 14.05.1986 per “*variante in corso d’opera alla ristrutturazione di un laboratorio artigianale (apertura di n. 6 finestre)*” (all. n. 17);

- Concessione a costruire n. 31 del 25.02.1988 per “*variante in corso d’opera alla ristrutturazione di un edificio a carattere artigianale (apertura di n. 2 finestre)*” (all. n. 18);

- Concessione a costruire n. 164 del 23.09.1989 per “*variante in corso d’opera alla ristrutturazione di un edificio a carattere artigianale*” (all. n. 19);

- Permesso di costruire in Sanatoria n. PC/04/060 164 del 29.01.2004 per “*modifiche architettoniche esterne e distributive edificio artigianale*” (all. n. 20);

il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio del:

- Certificato di agibilità prot. n. 22999 del 03.01.2005 (all. n. 21).

I locali, dall’esame della documentazione urbanistica acquisita e per quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, si ritengono presentare conformità urbanistica.

D) PROVENIENZA

I locali oggetto di valutazione sono pervenuti “all’executato” per atto di acquisto a rogito del notaio Dott. Paolo Biavati del 19.02.1981 rep. n. 122826 trascritto a Perugia in data 11.03.1981 al n. 4969/3536 (all. n. 22)

**

E) STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE

I locali sono nella disponibilità della curatela.

F) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta costituito condominio.

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed

inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del **“più probabile valore di mercato”** seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima **“sintetico comparativo per valori tipici”** in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l’applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei locali (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per

beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari nella zona del lago Trasimeno e comuni limitrofi esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

1) fattori positivi

- Buona posizione dei locali accessibili direttamente dal piazzale/corte confinante direttamente con la strada regionale s.r. 599 a breve distanza di pochi Km dall'uscita di Magione del raccordo autostradale Perugia-Bettolle;
- presenza di corte circostante per i locali;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- buon livello qualitativo delle finiture dei locali a destinazione

“opificio artigianale”;

- corretta distribuzione degli spazi;
- manutenzioni regolarmente eseguite;
- etc.

b) fattori negativi

- accesso ai locali del piano primo attraversando locale al piano terra di proprietà di terzi (non oggetto di pignoramento);
- altezza ridotta dei magazzini al piano seminterrato;
- eventuale costo per regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene a carico degli aggiudicatari;
- locali del piano primo con presente la sola predisposizione dell’impianto di riscaldamento;
- accesso ai locali sottotetto a mezzo di botola con presente scala retrattile in ferro;
- locali soffitta al piano sottotetto al grezzo privi di impianti e finiture interne (solo finestre);
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 23; n. 24), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

❖ il valore dei diritti sulla corte è stato conteggiato e ricompreso nel valore dei locali;

❖ si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario se necessari);

❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento

a carico dell'aggiudicatario)

❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per

destinazione;

❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 245/2021 R.G.									
n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
PIANO SEMINTERRATO									
1	magazzino (h. ml. 1,75)	59	120/7	Fraz. San Savino	S1	D/1	68,00	€ 150,00	€ 10.200,00
PIANO PRIMO									
2	Laboratorio /esposizione	59	120/7	Fraz. San Savino	1	D/1	395,00	€ 550,00	€ 217.250,00
PIANO SECONDO									
3	locali soffitta al grezzo	59	120/7	Fraz. San Savino	2	D/1	395,00	€ 200,00	€ 79.000,00
PIANO TERRA									
4	Diritti pro-quota su corte comune	59	120/3	Fraz. San Savino	T	BCNC	0,00	s.v.	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO								€ 306.450,00	

per un più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi € 306.450,00.

CAPITOLO N. 4

VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia sui beni pignorati con repertori aggiornati alla data del 20 luglio 2022, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicato

nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 25) :

1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/03/1981 - Registro Particolare 3536

Registro Generale 4969 Pubblico ufficiale PAOLO BIAVATI Repertorio 122826/9736

del 19/02/1981 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1982 - Registro Particolare 9710 Registro

Generale 13471 Pubblico ufficiale MARI CESARINI CARLO Repertorio 104319/8677

del 31/07/1982 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE;

3) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/07/1985 - Registro Particolare 8372

Registro Generale 12067 pubblico ufficiale SCHIPPA MARIA SILVANA Repertorio

9338/2604 del 12/07/1985 ATTO TRA VIVI - PERMUTA

4) ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/1986 - Registro Particolare 849 Registro Generale

5466 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2913 del 02/10/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5) ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/1986 - Registro Particolare 3079 Registro Generale

17010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2227 del 21/07/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6) ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/1987 - Registro Particolare 248 Registro Generale

1818 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/1988 - Registro Particolare 7555 Registro

Generale 10827 Pubblico ufficiale DONATI GUERRIERI MARIO Repertorio 212613

del 11/05/1988 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/1990 - Registro Particolare 16675 Registro

Generale 24359 Pubblico ufficiale SCHIPPA MARIA SILVANA Repertorio 18942/3850

del 18/12/1990 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1991- Registro particolare 17115 Registro

Generale 24408 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

10) ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/1992 - Registro Particolare 2140 Registro Generale

17288 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 4378 del 22/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11) ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/1992 - Registro Particolare 2141 Registro Generale

17289 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2228 del 21/07/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12) ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/1993 - Registro Particolare 1577 Registro Generale

11238 Pubblico ufficiale MATTACE ROBERTO Repertorio 207084 del 25/05/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 113 del 20/01/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13) ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/1993 - Registro Particolare 2603 Registro Generale

17400 Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 260964 del 08/10/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA

DI CREDITO Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 738 del 03/03/1994 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14) ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/1994 - Registro Particolare 690 Registro Generale

4781 Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 101384/8037 del 02/03/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE

1. *Annotazione n. 1470 del 10/05/1994 (EROGAZIONE A SALDO)*

2. *Annotazione n. 5918 del 11/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

15) *ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/1999 - Registro Particolare 2080 Registro Generale*

8499 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 104589 del

21/04/1999 *IPOTECA VOLONTARIA* derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI*

MUTUO *Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE*

1. *Annotazione n. 4379 del 22/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

16) *ANNOTAZIONE CONTRO del 21/07/2000 - Registro Particolare 2229 Registro*

Generale 17109 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 115115

del 13/04/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1018 del 1981

17) *TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2005 Registro Particolare 9936 Registro*

Generale 17143 pubblico ufficiale BRUFANI FILIPPO Repertorio 14197/7773 del

06/05/2005 *ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA* *Immobili siti in MAGIONE (PG)*

SOGGETTO VENDITORE

18) *TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2005 - Registro Particolare 9937 Registro*

Generale 17144 pubblico ufficiale BRUFANI FILIPPO Repertorio 14197/7773 del

06/05/2005 *ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO*

ONEROSO *Immobili siti in MAGIONE (PG)*

19) *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2007 - Registro Particolare 10591 Registro*

Generale 18623 pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 33303/13883 del

25/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MAGIONE (PG)

SOGGETTO VENDITORE

20) ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2007 - Registro Particolare 8392 Registro Generale

31004 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 188053/16474

del 19/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 167 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

21) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2008 - Registro particolare 21591 Registro

Generale 36385 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

191369/17620 del 09/12/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in

MAGIONE (PG) SOGGETTO ACQUIRENTE

22) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2009 - Registro particolare 605 Registro

Generale 766 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

191434/17659 del 18/12/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in

MAGIONE (PG) SOGGETTO VENDITORE

23) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2010 - Registro Particolare 1267 Registro

Generale 1872 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193585/18607 del 21/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONATARIO

24) ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale

1873 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 193587/18609 del

21/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO TERZO DATORE

D'IPOTECA

1. Annotazione n. 4199 del 09/10/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

25) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2010 - Registro Particolare 1774 Registro

Generale 2782 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193588/18610 del 21/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONATARIO

26) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2010 - Registro Particolare 1775 Registro

Generale 2783 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193589/18611 del 21/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONATARIO

27) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 1776 Registro

Generale 2784 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193590/18612 del 21/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONANTE

28) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 1777 Registro

Generale 2785 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193590/18612 del 21/01/2010 Arro TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO Immobili siti in MAGIONE (PG)

29) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 1778 Registro

Generale 2786 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193590/18612 del 21/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONANTE

30) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 1779 Registro

Generale 2787 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193591/18613 del 21/01/2010 Atto TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili

siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DONANTE

31) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 1780 Registro

Generale 2788 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

193591/18613 del 21/01/2010 LATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI

REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in MAGIONE (PG)

32) ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 2372 Registro Generale

11360 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 194090/18833

del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO Immobili siti in MAGIONE (PG) SOGGETTO DEBITORE

33) ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare 3491 Registro

Generale 19932 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

195840/19696 del 25/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAGIONE

(PG) SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 4193 del 30/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

34) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2016 - Registro Particolare 16504 Registro

Generale 23395 Pubblico ufficiale PERUGIA Repertorio 1977/9990 del 14/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MAGIONE (PG);

35) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2017 - Registro Particolare 6297 Registro

Generale 9164 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

PERUGIA Repertorio 749 del 10/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MAGIONE (PG)

36) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2017 - Registro Particolare 9081 Registro

Generale 13131 pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 191434

del 18/12/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI

EREDITA'

37)TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2017 - Registro Particolare 20566 Registro

Generale 29275 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 4413/2017

del 16/11/2017 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAGIONE (PG)

38)TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 24837 Registro

Generale 33804 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1158/2021

del 29/11/2021 Arro GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAGIONE(PG), PERUGIA (PG)

39)TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 2276 Registro

Generale 3201 pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 4035/2021

del 13/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in MAGIONE (PG)

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

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

rilevato che trattasi di locali ad uso magazzino, opificio/laboratorio al piano

primo e sovrastanti soffitte sottotetto ricompresi in un edificio di maggior consistenza in loc. San Savino del comune di Magione lungo la strada SR n. 599 in posizione leggermente sopraelevata e panoramica sul lago Trasimeno;

rilevato che i locali presentano particolare accesso a mezzo di locale (ingresso) al piano terra di proprietà di terzi con scala a chiocciola e le soffitte al piano sottotetto a mezzo di botola a soffitto con scala metallica;

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari ed in particolare per realizzazione di vano scala determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato anche per le servitù che necessariamente dovranno essere costituite;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che i beni oggetto di pignoramento debbano essere proposti in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Magione loc San Savino via strada regionale SR 599 snc su locali facenti parte di edificio di maggior consistenza costituiti da n. 2 modesti magazzini al piano seminterrato (con altezza interna di circa m. 1,70), n. 8 locali ampi locali con entrostanti n. 2 piccoli Wc al piano primo (catastalmente ad uso opificio/laboratorio), sovrastanti soffitte (pari superficie, al grezzo) nel piano sottotetto (altezza interna costante di m. 2,70) di vetusto edificio in muratura con paramento esterno in mattoni f.a.v. di maggior consistenza;

accesso ai locali del piano primo attraversando locale di terzi (non oggetto di pignoramento) a mezzo di scala a chiocciola; accesso alla soffitta sottotetto (al grezzo) a mezzo di scala in metallo retrattile (su botola a soffitto); il tutto censito nel CF del comune di Magione al **foglio n. 54; part.lla n. 120; sub. 7**; fraz. San Savino; P. S1-T-1°; Cat. D/1; rendita €. 4.140,00; **part.lla n. 120; sub 3**; fraz. San Savino; P.T.; B.C.N.C. ai subalterni n. 6 e n. 7; senza rendita; in confine con parti condominiali, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 306.450,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che :

1) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 245/2021

la valutazione dei diritti di piena proprietà di n. 2 modesti locali

ad uso fondo al piano seminterrato, n. 8 locali ampi locali con

entrostanti n. 2 piccoli Wc al piano primo oltre a sovrastante

soffitta di pari superficie al piano sottotetto di vetusto edificio di

maggior consistenza posto lungo la S.R. 599 in loc. San Savino del

Comune di Magione;

2) agli immobili oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi

in loco per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche

dei beni sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato

con applicazione di metodo estimativo comparativo per confronto

diretto con applicazione dei correnti valori di mercato alla data

odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€. 306.450,00

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di lotto unico, autonomo come meglio in precedenza formulato;

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti, la 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 4 novembre 2022

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 17

documentazione allegata da n. 1 a n. 25