

Studio Tecnico

GEOMETRA DR. AGR. ROBERTO SEPIONI

Via Campo di Marte, 14/i – 06124- Perugia

Tel. 392 39 19 532

\*\*\*\*\*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**Nell'esecuzione Immobiliare n° 218/2022 R.G.**

**BCM GLOBAL ASI LIMITED**

Esecutante

Avv.to Fabio DEL TORCHIO

*CONTRO*

e

Esecutato

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**Dott.ssa Elena STRAMACCIONI**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore il quale dichiarava, in modalità telematica, di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.



Contestualmente all'affidamento dell'incarico, la S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

“1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **P'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) **provveda quindi**

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*



- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

**a.** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

**b.** eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; **c.** eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



*d. eventuali cause in corso;*

- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al*



G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso



della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;



- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**”

La S.V. nel conferire l'incarico assegnava, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio ed in caso di completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'articolo 567 – 2° c.p.c., il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza.

#### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c., modificato dalla L. n° 302, del 03/08/'98 le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 14 Marzo 2023 alle ore 14,30 sul



luogo.

Il giorno 14 Marzo alle ore 14,30 il sottoscritto si recò presso gli immobili pignorati ubicati in Comune di Lisciano Niccone, loc. Gosparini civico 13 di concerto con il custode giudiziario -IVG di Perugia- così come disposto dalla S.V.

Ivi il [redacted] e la [redacted] si presentarono e lo scrivente insieme al custode procedette ad un primo sopralluogo su i beni pignorati raccogliendo su di essi notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte successivamente presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Lisciano Niccone, per reperire notizie circa la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito.

Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento esame degli atti e dei documenti di Causa;

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonché la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami presso l'Agenzia del Territorio, – Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Perugia;
- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.;
- elaborati infine gli stessi dati tecnico-estimativi, lo scrivente ritiene ora essere in grado di esporre tanto il risultato delle proprie indagini compiute, quanto la



procedura valutativa nella seguente:

## RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articolerà nei seguenti capitoli:

- 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.....pag. 9
- 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....pag. 17
- 3) SITUAZIONE URBANISTICA .....pag. 18
- 4) VALUTAZIONE.....pag. 19
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 24
- 6) CONCLUSIONI.....pag. 25

Come qui di seguito:

### 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

#### 1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia in data 01/12/2022 a favore della HYPOCRATES SPV S.R.L. con sede a Milano contro nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (ambidue in regime di separazione dei beni);

#### 1-2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Gli immobili pignorati sono

a) Appartamento di civile abitazione

immobile ubicato in Lisciano Niccone Loc. Gasparini, censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al foglio 24 particella 38, cat. A/3, vani 6,5; rendita € 285,34 per i diritti di proprietà pari ad 1/2 cadauno di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

b) Terreno agricolo ubicato in Lisciano Niccone Loc. Gasparini censito al Catasto Terreni del Comune di Lisciano Niccone Foglio n° 24 particella 41 classe 3 seminativo a. di mq 4.380 r.d. € 19,23;

c) Magazzino con corte edificabile censita al NCEU Foglio n°24 particella 54 cat C2 cl 2, mq 19, piano T r.a. € 22,57

ambidue gli immobili (b e c) con diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ l.

(All. n° 2 Atto di pignoramento e nota di trascrizione)

**1-2.1) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta ai sensi della Legge n. 302/1998 dal Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 1/12/2022, è risultato quanto segue:

Circa alla particella n° 38 del foglio n° 24 del Comune di Lisciano Niccone

Esso immobile è pervenuto a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ l \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ l per quote di 1/2 cadauno in regime di separazione

--con atto pubblico di compravendita del 10/06/04 rep. 80297/12502 del dott Previti F. Sarteano (SI) dott Duranti trascritto in data 19/6/04 al n° 19931/12671 da potere \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_



-- la quota dell'intero per atto di decreto di trasferimento del 12/10/02 rep. 614/2002 tribunale fallimentare di Perugia trascritto al n° 27902/18811

Circa alla particella n° 54 e 41 del foglio n° 24 del Comune di Lisciano Niccone

--a la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 14/3/1994 rep. 46789 notaio Caselli trascritto 18/3/94 n° 5620/3919 da potere

--a la quota pari a ½ di piena proprietà e pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1989 rep. 212864/19605 notaio Biavati trascritto 24/01/1990n°1994/1553 da potere

i a o i n t e  
n a

### 1-2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono censiti con i seguenti dati:

--Appartamento di civile abitazione censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al foglio 24 particella 38, cat. A/3, vani 6,5; rendita € 285,34 di proprietà con quote di ½ cadauno del : e  
I . (vedi visure e vax in allegato n° 3)

--Terreno agricolo censito al Catasto T. del Comune di Lisciano Niccone Foglio n° 24 particella 41 classe 3 seminativo a. di mq 4.380 r.d. € 19,23;  
(vedi visure e vax in allegato n° 4)

--Magazzino con corte edificabile censito al NCEU Foglio n° 24 particella 54 cat C2 cl 2, mq 19, piano T r.a. € 22,57



Di proprietà della \_\_\_\_\_ i con quota 1/1

(vedi visure e vax in allegato n° 5)

**1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI  
INDICATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO**

Da tutto quanto sopra esposto *si riferisce la piena titolarità del bene immobile pignorato da parte del debitore escusso e l'esatta corrispondenza del certificato notarile in atti ai dati indicati nel verbale di Pignoramento e relativa nota di trascrizione.*

**1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI  
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE**

censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al foglio 24 particella 38.

Trattasi di porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in Loc. Gosparini al civico 13, con destinazione in parte a civile abitazione e in parte a fondo, esso si sviluppa su 3 livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Edificato a ridosso della Strada Statale del Niccone questo è costruito in muratura tradizione in pietra e mattoni, ad esso fabbricato si accede attraverso un portico con ingresso lato strada statale.

I solai sono in laterizio così come il tetto, ad un'acqua, ha un manto di copertura in coppi e tegole.

La muratura perimetrale è rivestita in pietra autoctona stuccata con malta storica e trovasi in buone condizioni.

Al piano terra, con ingresso lato strada statale, troviamo l'abitazione costituita da un portico (ora chiuso), un piccolo soggiorno, una cucina e una camera, mentre al piano primo, raggiungibile da scala interna posta nel



soggiorno del piano terra, troviamo 3 camere, 1 bagno oltre che un disimpegno.

I pavimenti sono in parte in lastre in pietra, in parte in ceramica monocottura, in parte in mattonella di cemento con finitura graniglia e in parte in mattonelle in monocottura.

Gli intonaci interni sono tutti tinteggiati e si mantengono in discrete condizioni di uso e manutenzione.

Il bagno, l'unico presente nell'abitazione, si trova al piano 1° ed è normalmente accessoriato, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, la rubinetteria è di medio pregio e si mantiene in buone condizioni.

Le porte sono in legno tamburato, ad eccezione della porta d'ingresso al piano terra che è in alluminio. Le finestre sono in parte in legno prive di vetrocamera e in parte in pvc con vetrocamera.

L'abitazione è priva di riscaldamento, l'unica fonte di calore è rappresentata da una caldaia a pellets posta nel soggiorno del piano terra. Per l'acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas fissata alla muratura del piano interrato. (vedi visure e vax in allegato n° 3)

#### Condizione/utilizzazione dell'immobile pignorato

L'immobile descritto è occupato da i proprietari

#### **TERRENO AGRICOLO**

Censito al Catasto Terreni del Comune di Lisciano Niccone Foglio n° 24  
particella 41 classe 3 seminativo a. di mq 4.380 r.d. € 19,23;

Trattasi di terreno agricolo del tipo collinare al momento abbandonato e coperto di vegetazione spontanea oltre che da piante arboree.



Con accesso attualmente da strada poderale passante dalla confinante particella n° 54 del foglio n° 24 essa costeggia per un tratto la Strada Statale del Niccone, ed ha una orografia del tipo collinare con esposizione verso il lago (esposizione prevalente sud)

Di superficie catastale di mq 4380 esso ha una pendenza piuttosto accentuata con una vegetazione spontanea mista ad olivi ed una esposizione in direzione a è potenzialmente coltivabile solo a pascolo viste le pendenze e i dislivelli che caratterizzano la sua orografia. (vedi visure e vax in allegato n° 4)

Questa particella, secondo il C.D.U. in allegato n° 6, ricade in zona “aree agricole” con una tendenza a franare, con possibili presenze archeologiche e vincolo idrogeologico. Si precisa che esso terreno, vista la orografia, ha una bassissima vocazione agricola tenuto conto altresì delle sue caratteristiche geologiche così come evidenziato nel certificato allegato.

#### **MAGAZZINO con corte**

##### Foglio n° 24 particella 54 cat C2

Esso magazzino è costruito in muratura tradizionale in pietra, copertura con travi in legno di diversa sezione sul quale sono appoggiati pannelli in ferro zincato di lamiera gregata di larghezza di 1 m circa e lunghezza variabile.

(vedi visure e vax in allegato n° 5)

Esso trovasi in condizioni pessime, il pavimento è in battuto di terra e le travature sono di diverse sezioni

Esso sviluppa una superficie di 26 mq circa per una cubatura edificata di 62 mc, ed insiste su una corte di 760 mq di forma lunga e stretta e con strada poderale di ingresso collegata alla strada statale del Niccone.

Richiesto e ottenuto il C.D.U. dal Comune di Lisciano Niccone



riportato in allegato n° 6 si precisa che detta particella ricade in zona “Residenziale B1” con un indice di fabbricazione pari a 2,5 mc/mq con altezza max 10 m e Ic pari al 50%

Va precisato tuttavia che questa particella ha una tendenza quiescente a franare, con possibili presenze archeologiche e vincolo idrogeologico.

#### Condizione/utilizzazione degli immobili pignorati sopra descritti

Con contratto di affitto del 14/2/2015 registrato il 25/3/2015 e scadenza del 31/12/2045 ambedue gli immobili sono locati alla  
residente in

Relativamente a ciò l'IVG di Perugia mi chiede la congruenza del canone di locazione pattuito per 250 €/annui. Relativamente a ciò lo scrivente, tenuto conto che i criteri della legge 203/1982 sono stati resi incostituzionali e vista l'assenza di una raccolta di valori ufficiali circa i canoni di locazione dei terreni agricoli, il criterio adottato attualmente è solo quello di mercato. Tenuto conto delle condizioni del magazzino completamente fatiscente, dei terreni privi di possibilità irrigue, con pendenze in alcuni tratti oltre il 50% si ritiene il canone di 250 €/annui congruo rispetto alle superfici locate. (vedi contratto di affitto in allegato n° 7)

#### **1-4.1) Consistenze vendibili**

Sulla base delle planimetrie allegato al progetto depositato, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima.

L'unità di consistenza riferita alle porzioni di fabbricato oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.



In caso di edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

In caso di terreni edificabili l'indice di fabbricazione  $I_f$  espresso in mc/mq

Altre pertinenze vengono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base di caratteristiche, estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Il tutto arrotondando all'unità secondo le norme matematiche.

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

#### **B.1) PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup.comm.le ragguagliata</i>
<b><u>- APPARTAMENTO di civile abitazione</u></b>		
<u>foglio 24 particella 38, cat. A/3,</u>		
<u>Piano Terra e piano primo</u>		
mq 72,46 x 1,10	1,00	= mq 79,70
portico al piano terra		
mq 5,00	0,25	= mq 1,25
<u>Piano interrato</u>		
H=1,30		





particella 38,41,54

- ISCRIZIONE n° 37723/9892 del 11/11/2005 Ipoteca Giudiziale da decreto ingiuntivo del 29/06/2005 rep. 2557 del Tribunale Montepulciano (Si) a favore Banca Pop. Etruria e del Lazio contro [redacted] n. [redacted] a [redacted] capitale € 50.433,88 totale 75.000 Grava su immobile censito al Fog. 24 particella 38,40,63,11,26,41,54,68

- TRASCRIZIONE n° 17839/10398 del 25/05/2006 per verbale di pignoramento immobili del 9/5/2006 repertorio 0/64 emesso dal Tribunale di Perugia

a favore Banca Pop. Etruria e del Lazio contro [redacted] n. [redacted] a [redacted] Grava su immobile censito al Fog. 24 particella 38,40,63,11,26,41,54,68

- ISCRIZIONE n° 19521/2840 del 1/8/2018 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo del 31/7/2018 rep. 2709/8018 emesso Agenzia Entrate riscossione a favore Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma contro [redacted] n. [redacted] a [redacted] capitale € 65.120,75 totale 130.241,50 Grava su immobile censito al Fog. 24 particella 38,40,46

- TRASCRIZIONE n° 35760/25367 del 01/12/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/10/2022 repertorio 3972 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia

a favore Hyppocrates spv s.r.l. sede Milano contro [redacted] n. [redacted] a [redacted]

Grava su immobile censito al Fog. 24 particella 38,54,41

### 3) SITUAZIONE URBANISTICA

andremo a riferire che da indagini svolte personalmente dallo scrivente



presso l'archivio del competente Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Lisciano Niccone non è rilevata alcuna pratica edilizia (né Concessioni edilizie né condoni e/o concessioni in sanatoria) pertanto confrontando la planimetria catastale depositata all'Ufficio del territorio (Catasto) **si sono rilevati i seguenti abusi e/o opere difformi realizzate in assenza di autorizzazione amministrativa.**

Nel merito

**--nell'abitazione censita al sub 38** è stata chiusa una finestra al piano primo in corrispondenza del vano scale di collegamento col piano terra. Al piano terra è stato chiuso il portico d'ingresso all'abitazione con delle ventrate fisse oltre alla realizzazione di una scala e un piccolo soppalco posto a ridosso del soggiorno;

**--nel terreno censito alla particella 54** è stato realizzato senza autorizzazione amministrativa, oltre al magazzino esistente, un altro magazzino con materiali di fortuna, travi in legno appoggiati su terreno e manto di copertura in pannelli in lamiera. (vedi foto allegate)

Vista la tipologia degli abusi, si è calcolato che per sanare gli abusi sopra descritti necessita la richiesta di concessione in sanatoria per un importo non inferiore a 6.500 (tra oneri di oblazione e spese di progettazione) oltre al costo per la demolizione e smaltimento del magazzino abusivo sulla particella 54 per un importo non inferiore a 1.500 € circa.

**Il tutto per un importo di € 8.000 circa** da portare in detrazione al valore venale di comune commercio.

#### **4) VALUTAZIONE**

La valutazione degli immobili sarà basata sull'aspetto economico del



più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune commercio, lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, destinazione, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie immobiliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con:

--per i fabbricati, con i prezzi riportati nella Banca dati dell'Ufficio delle Entrate riferiti al 2° semestre del 2022 come è riportato in allegato n° 9

--per i terreni, con i prezzi riportati nel bollettino ufficiale Regione Umbria n° 8 del 13/2/2019 "Valori Agricoli" Regione Agraria n° n° 6 colline del Trasimeno ecc. (vedi allegato n° 10)

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è stato **la superficie commerciale ragguagliata espressa in metri quadri per i fabbricati, in metri cubi per i terreni edificabili e per i terreni agricoli la**



**superficie in ettari o metri quadri**, essendo quest'ultima quella normalmente adottata nelle compravendite d'immobili.

Va precisato che relativamente al terreno edificabile per una cubatura residua calcolata pari a 1.838 mc essa non può essere edificata tutta nella particella n° 54 del foglio n° 24 in quanto questa ha una forma lunga e stretta e si troverebbe nell'impossibilità di edificare l'intera cubatura concessa a causa della mancanza di distanze dalla strada e dal confinante, a meno che il confinante non conceda l'autorizzazione a edificare a distanza ridotta. Tuttavia detta cubatura può essere anche alienata nello stesso comune, anche parte di essa, su terreni della stessa destinazione ai fini di un ampliamento o di nuova edificazione, infine vista la natura geologica del terreno è probabile che per edificare si debbano realizzare delle palificazioni sulla quale appoggiare le fondazioni. Insomma le incognite sulla destinazione della cubatura concessa dal Piano Regolatore possono essere di vario tipo ma tutte condizionate a circostanze e/o accordi che ad oggi non sono certi.

Altresì si mette in evidenza la circostanza che la località Gosparini essendo un borgo molto piccolo ma molto richiesto da turisti stranieri ha dei prezzi di mercato sul residenziale piuttosto elevati sia per i fabbricati edificati che per i terreni edificabili. Detta circostanza rilevata sul luogo e confermata da agenzie immobiliari consultate dallo scrivente sembra che non sia evidenziata nei dati dell'OMI dell'Ufficio delle Entrate

Trattandosi di rilievi sommati, **la valutazione dei beni pignorati è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quelli in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di



dover perequare i valori unitari come rilevati alla realtà oggetto di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni al valore unitario** in funzione delle effettive e reali condizioni dell'immobile pignorato, in particolare si è tenuto conto che i terreni non sono liberi ma vincolati da un contratto di locazione trentennale.

Non esistendo di fatto un mercato di abitazioni sottoposte a vincolo locatizio, si è proceduto alla stima con riferimento ad immobili liberi da qualsiasi vincolo di tipo contrattuale, riducendo poi in maniera adeguata il valore ordinario ottenuto per tener conto del minor apprezzamento che tali immobili affittati spuntano sul mercato.

Il sottoscritto tenuto conto della normativa vigente in materia, ha ritenuto opportuno adottare una riduzione del prezzo di mercato per l'esistenza di un contratto di locazione con una durata trentennale.

#### **Conteggi estimativi per il calcolo del valore a base d'asta**

Il sottoscritto nella formulazione del presente giudizio di stima considerando che si tratta di una vendita giudiziaria, **ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 10%; un'ulteriore detrazione pari al 2% terrà conto dei cd. "vizi occulti" oltre ad un abbattimento del 20% per il vincolo di locazione con scadenza al 31/12/2045**

Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

#### **Valore di mercato della Piena Proprietà**

APPARTAMENTO di civile abitazione

foglio 24 particella 38, cat. A/3,



MAGAZZINO con corte edificabile

Foglio n° 24 particella 54 cat C2

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

di mq 92,90 x 1.500 €/mq \_\_\_\_\_ (arr) € 139.000,00

Edificabilità residenziale residua

mc 1.838 x 50 €/mc \_\_\_\_\_ (arr) € 92.000,00

TERRENO AGRICOLO

Foglio n° 24 particella 41

mq 4.380 x 0,90 €/mq \_\_\_\_\_ (arr) € 3.940,00

SOMMANO € 235.000,00

**A detrarre per:**

- vendita all'asta (10% di 235.000,00) \_\_\_\_\_ € 23.500,00

- detrazione per vizi occulti

(2% di € 139.000) \_\_\_\_\_ € 2.780,00

- detrazione per contratto di locazione in essere

(20% di € 95.940) \_\_\_\_\_ € 19.188,00

- detrazione per sanare gli abusi \_\_\_\_\_ € 8.000,00

SOMMANO (detrazioni)(arr) € 53.500,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

**€ 235.000,00 – 53.500,00 € 181.500,00**

(diconsi eurocentoottantunomilacinquecento/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

La valutazione, se pur basata su parametri tecnici di superficie, **è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e**



di diritto anche urbanistico in cui al momento il bene immobile si trova.

Ciò posto, descritto e determinato, nel seguente capitolo:

#### **5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

tenendo conto di quanto già ampiamente trattato nella presente Relazione Tecnica, lo scrivente ha formulato un **Unico Lotto** così meglio identificato:

**LOTTO UNICO:** diritti di Piena Proprietà di terreni in parte agricoli e in parte edificabili con annesso costruito, oltre ad appartamento di civile abitazione su fabbricato di maggior consistenza, il tutto censito al Comune di Lisciano Niccone

#### APPARTAMENTO di civile abitazione

Al piano terra e primo piano mq 72,46

portico al piano terra

mq 5,00

al Piano interrato con H=1,30

fondo di mq 12,35

al Piano interrato con H=2,20

fondo di mq 24,50

#### MAGAZZINO con corte edificabile

Magazzino di 26 mq

Edificabilità residenziale residua della corte

mc 1.838

#### TERRENO AGRICOLO

mq 4.380



### Dati Catastali:

--**Fabbricato di civile abitazione** censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al foglio 24 particella 38, cat. A/3, vani 6,5; rendita € 285,34 di proprietà con quote di ½ cadauno del §

.....  
(vedi visure e vax in allegato n° 3)

--**Terreno agricolo** censito al Catasto T. del Comune di Lisciano Niccone Foglio n° 24 particella 41 classe 3 seminativo a. di mq 4.380 r.d. € 19,23;

(vedi visure e vax in allegato n° 4)

--**Magazzino con corte** censito al NCEU Foglio n° 24 particella 54 cat C2 cl 2, mq 19, piano T r.a. € 22,57

Di proprietà della ..... con quota 1/1

(vedi visure e vax in allegato n° 5)

#### - Confini:

alla abitazione: .....

al terreno edificabile: .....

al terreno agricolo: .....

#### - Stato di occupazione degli immobili:

- l'abitazione è occupata da i proprietari

I terreni agricoli ed edificabili oltre al magazzino sono locati con contratto di locazione con scadenza al 31/12/2045

**Valore del Lotto.....€ 181.500,00**

per tutto quanto sopra esposto e determinato nel capitolo:

### **6) CONCLUSIONI**

andremo in via definitiva ed in ordine al Quesito formulato dalla S.V.  
a replicare quanto sopra dallo scrivente analizzato e precisamente che:



gli immobili pignorati sono costituiti e rappresentati da :

--Appartamento di civile abitazione di superficie comm.le ragguagliata pari a 92,90 mq

--Magazzino di 26 mq e corte edificabile con cubatura residua di 1.838 mc

--Terreno agricolo di 4380 mq

la stima riguarda **la piena proprietà**;

- **per la vendita al pubblico incanto** lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di **UN UNICO LOTTO** il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad **€ 181.500,00**;

- la stima del valore se pur basata su parametri tecnici di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento i beni immobili si trovano;

- per quanto concerne la verifica della situazione Urbanistica, si rimanda a quanto riportato e riferito nei Capitoli n° 2 e 3 della presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 5 Giugno 2023

Il C.T.U.

*(Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI)*

