

DOTT.SSA AGR. DANIELA COSTANTINI  
Via SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione

Dott.ssa Arianna De Martino

Esecuzione Immobiliare n. 47/2011 R.G. promossa da

- BANCA VALDICHIANA Credito Coop. Tosco - Umbro Soc. Coop. a r.l.

(Avv. Massimiliano Barbanera)

contro

~~~~~

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Daniela Costantini, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in oggetto, è intervenuta all'udienza del 26.01.2012 nel corso della quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente quesito:

*"Il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;  
successivamente,*

#### **PROVVEDA**

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali.*

- 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, 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, 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 predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) 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;*

*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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

*4) 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;*

- 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 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);*
- 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 cause 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) *alla descrizione analitica di 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, ecc..) 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.);*

11) *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 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;*

*12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

*13) alla produzione in allegato 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;*

*14) all'invio, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, di copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un accesso all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E.:

ASSEGNA

al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti. Il floppy-disk o il cd-rom dovranno comprendere:

a) un file denominato "Perizia" (in formato Word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

b) n. 4 file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);

*DISPONE*

*che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria;*

*AUTORIZZA*

*il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente l'immobile pignorato, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;*

*AUTORIZZA*

*il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti".*

^^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| OPERAZIONI PERITALI                             | pag. 8  |
| DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD. | pag. 9  |
| RISPOSTA AI QUESITI                             |         |
| 1. Esatta individuazione                        | pag. 9  |
| 2. Sommara elencazione e descrizione sintetica  | pag. 10 |
| 3. Titolo di proprietà                          | pag. 11 |
| 4. Stato di possesso                            | pag. 11 |
| 5. Formalità, vincoli e oneri                   | pag. 11 |

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| 6. Altre informazioni                                            | pag. 12 |
| 7. Precedenti proprietari nel ventennio                          | pag. 13 |
| 8. Destinazione urbanistica, regolarità edilizia e agibilità     | pag. 14 |
| 9. Formazione di uno o più lotti                                 | pag. 15 |
| 10. Descrizione analitica                                        | pag. 15 |
| 11. Valore di mercato                                            | pag. 17 |
| 12. Comoda divisibilità                                          | pag. 18 |
| 13. Allegati                                                     | pag. 18 |
| 14. Invio copia della perizia                                    | pag. 19 |
| 15. Accesso all'immobile                                         | pag. 19 |
| 16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali | pag. 19 |
| 17. Osservanza del termine di deposito                           | pag. 20 |
| RIEPILOGO                                                        | pag. 20 |

^^^^^

### OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il **20.02.2012**, come da avviso inviato per fax al creditore procedente e all'esecutato presso la Cancelleria e per raccomandata a.r. all'esecutato presso il loro domicilio (allegato n. 1). Con tale avviso, sono state richieste alle parti copie degli eventuali contratti di affitto e della regolarizzazione catastale e urbanistica dei beni. All'incontro di inizio operazioni peritali non sono intervenute le parti né i propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 20.02.2012** (come da avviso del 02/02/2012 in allegato 1), nel corso del quale il C.T.U. ha preso visione dell'esterno e dell'interno degli immobili pignorati alla presenza del Sig.

;

- n. 3 accessi presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** per accertare i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato e verificarne i gravami successivi al 04.02.2011, data della documentazione nel fascicolo di causa, e fino al 07.02.2012;
- n. 1 accesso all'**Agenzia delle Entrate di Perugia** per verificare l'esistenza di contratti di affitto gravanti sul bene pignorato;
- n. 1 accesso presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago**, per verificare il rispetto della legge urbanistica e l'esistenza di vincoli;
- n. 1 accesso presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione del Lago**, per il rilascio del certificato di residenza del Sig. ....

^^^^^

#### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.**

Il fascicolo di causa comprende la seguente Documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd. depositata in Cancelleria il 06.04.2011:

- certificazione notarile, a firma Notaio Dott. .... ( ).

^^^^^

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

^^^^^

##### **1. Esatta Individuazione**

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto con nota n. 2010 del 04.02.2011 a favore di Banca Valdichiana Credito Coop. Tosco – Umbro Soc. Coop. a r.l. e contro .

I beni sono rappresentati da:

- diritti di piena proprietà esclusiva su porzioni di fabbricato sito nel Comune di Castiglione del Lago, Fraz. Villastrada, Loc. Caioncola n. 43, così individuati in

catasto:

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A |      |        |       |      |           |        |          |          |
|---------------------------------------------------|------|--------|-------|------|-----------|--------|----------|----------|
| SU:                                               |      |        |       |      |           |        |          |          |
| Comune di Castiglione del Lago                    |      |        |       |      |           |        |          |          |
| Rif.                                              | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consist. | R.C.     |
| A                                                 | F    | 140    | 610   | 2    | A/3       | 2      | 6 vani   | € 260,29 |
| A                                                 | F    | 140    | 610   | 3    | C/6       | 3      | 20 mq    | € 20,66  |

Entrambe le particelle con diritto sul BCNC individuato al F. 140 part. 610 sub. 1, comune anche alle partt. n. 610 sub. 4 ~ 609 e n. 82.

Confini: / , strada e salvo altri.

~~~~~

Si precisa che, dalla documentazione catastale prodotta dall'Agenzia del Territorio e dalla certificazione notarile, sulla proprietà risulta gravare il diritto di abitazione per 1/3 a favore della Sig.ra , nata a , il , la quale è deceduta a in data come documentato dal certificato di morte in allegato n. 2/b.

Nell'allegato n. 3 è prodotta la documentazione catastale aggiornata dei beni siti nel Comune di Castiglione del Lago comprendente la visura attuale per immobile, la visura storica per immobile, l'estratto di mappa, l'elenco degli immobili e le planimetrie degli stessi.

~~~~~

## 2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

I beni pignorati sono rappresentati da porzioni di fabbricato sito in Comune di Castiglione del Lago, Fraz. Villastrada, Località Caioncola n. 43 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione su due piani, composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, sala, bagno, terrazzo, ripostiglio; il piano primo

sottostrada comprende fondo, cantina e bagno.

- Garage situato al piano primo sottostrada del medesimo fabbricato.

Dette porzioni di fabbricato sono individuate dalle partt. 610 sub. 2 e 610 sub. 3 del foglio 140 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago.

Nel corso del sopralluogo sono emerse alcune diffornità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali:

- al piano terra il bagno è stato ampliato ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in conseguenza alla sua realizzazione è stata chiusa la scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo sottostrada.

- al piano primo sottostrada è stato realizzato un bagno ed è stata chiusa la porta di accesso al garage, al suo posto sono state aperte due finestre. (Si veda elaborato grafico in allegato n. 4)

^^^^

### **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti all'esecutato Sig.

^^^^

### **4. Stato di possesso**

I beni pignorati sono abitati dall'esecutato Sig.  
(documentazione anagrafica in allegato n. 2/a).

Da un'indagine effettuata dal C.T.U presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non risultano contratti di locazione stipulati dall'esecutato sui suddetti beni.

^^^^

### **5. Formalità, vincoli e oneri**

Dalla documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e dalle ulteriori

indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ispezioni aggiornate al 07.02.2012 in allegato n. 5) risultano:

#### Trascrizioni

- n. 16451 del 20.12.1996 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
- derivante da costituzione di servitù di presa d'acqua;
- n. 7389 del 15.04.2005 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
- derivante da costituzione di servitù di passaggio a piedi;
- n. 7390 del 15.04.2005 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
- derivante da costituzione di servitù di attingimento di acqua;
- n. 2010 del 04/02/2011 atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-Umbro Soc. Coop. a r.l. e contro \_\_\_\_\_

#### Iscrizioni Ipotecarie

- n. 6290 del 12/11/1999 ipoteca volontaria a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-Umbro Soc. Coop. a r.l. e contro \_\_\_\_\_  
- derivante da cessione a garanzia di mutuo per un importo di £ 70.000.000;
- annotazione n. 6057 del 21/10/2005 (restrizione di beni).

^^^^^

#### 6. Altre informazioni

L'appartamento di civile abitazione e il garage pignorati fanno parte di una casa indipendente che si sviluppa su tre piani di vecchia costruzione (anteriore al 01/09/1967) per la cui costruzione non risultano autorizzazioni mentre per la sua ristrutturazione, da una ricerca effettuata dalla scrivente presso gli Uffici del Comune di Castiglione del Lago, risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 115 del 18/11/1978 a nome \_\_\_\_\_ per la sistemazione di fabbricato rurale (allegato 6/a).

L'appartamento occupa l'intero piano terra e parte del piano primo sottostrada, il garage occupa la parte residua del piano primo sottostrada, il piano primo è invece occupato da altra proprietà non pignorata.

Il C.T.U. non è a conoscenza di eventuali spese a carico della proprietà di cui al punto 6 del quesito.

^^^^

### 7. Precedenti proprietari nel ventennio

Sulla base della certificazione notarile in atti, a firma Notaio Dott. i  
..., e da quanto verificato dal C.T.U. presso gli Uffici di Perugia dell'Agenzia del Territorio, all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ spettano i diritti di piena proprietà sugli immobili pignorati identificati al C.F. del Comune di Castiglione del Lago al F. 140 part. n. 610 sub. 2 e n. 610 sub. 3.

Nel ventennio precedente il pignoramento, il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

- **20 anni prima** del pignoramento i beni erano di proprietà a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ;
- con **atto per causa di morte**, certificato di denuncia di successione, trascritto a Perugia il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di formalità, la proprietà è passata agli eredi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2, avendo l'erede \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ rinunciato all'eredità con dichiarazione registrata a Perugia il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ;
- in forza di **atto di compravendita** a rogito Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto a Perugia il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di formalità, sono stati trasferiti da \_\_\_\_\_ per 1/6 e da \_\_\_\_\_

- ... per 1/6 a ' , per 2/6;
- con atto di donazione a rogito Notaio Dott. trascritto a  
Perugia il 20/12/1996 al n. sono stati trasferiti da ' per  
2/6 riservandosi la stessa il diritto di abitazione di 1/3 a ' per  
1/6 e a \_\_\_\_\_ per 1/6;
  - con atto di permuta a rogito Notaio Dott. trascritto a  
Perugia il 20/12/1996 al n. sono stati trasferiti da  
per 3/6 a ' per 3/6;
  - in data 16/01/2005 è deceduta la Sig.ra estinguendosi  
pertanto il diritto di abitazione.

L'atto di provenienza degli immobili non è allegato alla presente c.t.u. per la presenza della certificazione notarile a firma Notaio Dott.

depositata in Cancelleria il 06/04/2011.

^^^^^

### **8. Destinazione urbanistica, regolarità edilizia e agibilità**

Allo scopo di definire il rispetto della normativa edilizia da parte degli immobili pignorati, il C.T.U. ha effettuato una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago sulle autorizzazioni rilasciate per i beni pignorati.

Data la remota epoca di costruzione dell'edificio (anteriormente al 01/09/1967), non risultano autorizzazioni per la sua costruzione, ma per la sua ristrutturazione è stata rilasciata le seguente autorizzazione:

- Concessione Edilizia n. 115 del 18/11/1978 a nome ' per la sistemazione fabbricato rurale (allegato n. 6/a);
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 30/01/1981 (allegato n. 6/b).

Si precisa che, dal sopralluogo e dal confronto con la documentazione catastale e i grafici allegati alla C.E., è emerso che sono state realizzate opere interne per la cui

DOTT.SSA AGR. DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

realizzazione non risultano rilasciate autorizzazioni e nello specifico al piano terra è stato realizzato un ripostiglio con chiusura della scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo sottostrada ed è stato allargato il bagno; al piano primo sottostrada è stato realizzato un bagno, inoltre la porta di accesso al garage risulta essere stata chiusa e al suo posto sono state aperte due finestre.

Dall'indagine condotta dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago, risulta altra C.E. n. del ..... a nome di ..... per la ristrutturazione e ampliamento fabbricato rurale, ma non è stato possibile prenderne visione poiché la pratica non è stata ritrovata nell'archivio del Comune e di conseguenza non è dato sapere se trattasi del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati o di altro immobile.

^^^^^^

#### **9. Formazione di uno o più lotti**

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto, date le caratteristiche architettoniche dell'appartamento e dell'annesso garage.

^^^^^^

#### **10. Descrizione analitica**

(Documentazione fotografica in allegato n. 7).

I beni pignorati sono porzioni di un fabbricato di vetusta edificazione e precisamente trattasi di un appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente posto su due piani (piano terra e primo sottostrada) e di annesso garage al piano primo sottostrada. L'edificio è sito nel Comune di Castiglione del Lago, Frazione Villastrada, Località Caioncola n. 43, in un piccolo borgo distante circa 15 Km da Castiglione del Lago e 10 km da Chiusi, in zona panoramica con vista sul Lago Trasimeno e facilmente accessibile dalla strada che collega Castiglione del Lago a Chiusi.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni, esternamente si presenta con i tipici mattoncini rossi delle case della campagna Castiglione, struttura orizzontale in laterocemento, manto di copertura del tetto a spiovente con tegole marsigliesi, gronde e discendenti in lamiera.

L'appartamento al piano terra presenta ingresso autonomo dall'esterno tramite scala in muratura di mattoncini rossi, pedane in marmo, ringhiera in ferro e portone d'ingresso in legno. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, sala da pranzo, terrazzo e ripostiglio. I pavimenti sono con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina presentano piastrelle in ceramica fino a 2/3 circa dell'altezza, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre di cucina e camera da letto in alluminio con doppi vetri presentano scuri in legno, le finestre delle altre stanze sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno; il bagno è dotato di tutti i sanitari.

Il **piano primo sottostrada** è costituito da fondo, cantina e bagno. I pavimenti sono in mattoni, le pareti sono intonacate, il soffitto parte è privo di intonaco e parte è con pianelle e travi in legno, la porta di ingresso è in legno e alcune finestre risultano murate. Il bagno presenta pavimentazione con piastrelle in ceramica come pure le pareti per circa 2/3 d'altezza ed è dotato di tutti i sanitari.

Il garage, ubicato al piano primo sottostrada presenta pavimento in mattoni, pareti e soffitto intonacati, la porta di accesso risulta essere stata chiusa e al suo posto sono state aperte due finestre in legno e vetro.

Si fa notare che sul retro e in aderenza alla casa è stato costruito un vano scala per l'accesso al piano primo occupato da altra proprietà non pignorata (allegato 4).

Il fabbricato dispone di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con

caldaia autonoma, termosifoni in alluminio, impianto idrico da acquedotto e allaccio alla fognatura comunale.

L'edificio non sembra presentare evidenti problemi di stabilità strutturale; le condizioni di conservazione sono però mediocri, si evidenzia il distacco di parte degli intonaci interni e le finiture sono modeste e in cattivo stato di manutenzione.

**Nella tabella sottostante sono riportate le superfici commerciali degli immobili** (100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a uno spessore di massimo 50 cm; 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore di massimo 25 cm; 25% balconi e terrazze scoperte):

| <b>Porzioni oggetto di stima</b>           | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Altezza (m)</b> |
|--------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Appartamento al piano terra                | 104                    | 2,9                |
| Cantina e fondo al piano primo sottostrada | 72                     | 2,9                |
| Garage al piano primo sottostrada          | 24                     | 2,9                |

Nel complesso il fabbricato presenta una buona ubicazione, in un piccolo borgo con vista sul Lago Trasimeno. Lo stato di conservazione, i materiali costruttivi, le finiture e gli impianti sono però nel complesso mediocri.

~~~~~

### **11. Valore di mercato**

La stima degli immobili è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi medi pagati per immobili simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche descritte.

Si precisa in particolare che:

- il valore unitario del fabbricato è riferito alla superficie in mq;
- per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto della vetustà dell'edificio e dello mediocre stato di conservazione;
- al valore dei diritti in vendita viene operata una riduzione del 15% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (necessità di vendere a breve termine, assenza di garanzia per vizi, impossibilità di determinare gli oneri tributari su base catastale invece che su base reale, possibile ritardo nella presa in possesso da parte dell'aggiudicatario).

<b>LOTTO UNICO</b>						
<b>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A</b>						<b>SU:</b>
<b>Appartamento e garage in Loc. Caioncola n. 43, Fraz. Villastrada, Castiglione del Lago</b>						
Appartamento (piano terra)	€/mq	750	x	mq	104	= 78.000,00
Cantina e fondo (piano 1S)	€/mq	350	x	mq	72	= 25.200,00
Garage (piano 1S)	€/mq	350	x	mq	24	= 8.400,00
<b>Valore totale</b>						<b>= 111.600,00</b>
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi						= -16.740,00
<b>Valore base</b>						<b>= 94.860,00</b>
<b>Euro novantaquattromilaottocentosessanta/00</b>						

^^^^^

## 12. Comoda divisibilità

La vendita riguarda i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti alla Sig.

^^^^^

## 13. Allegati

DOTT.SSA AGR. DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

- n. 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo del 02.02.2012
- n. 2 - Documentazione anagrafica Comune di Castiglione del Lago
  - 2/a Certificato residenza di \
  - 2/b Certificato di morte di \
- n. 3 - Documentazione catastale Comune di Castiglione del Lago
  - 3/a - Visura per immobile – C.F. - F. 140 partt. 610 sub. 2; 610 sub. 3
  - 3/b – Visure storiche per immobile – C.F. – F. 140, partt. 610 sub. 2; 610 sub. 3; 80
  - 3/c - Elenco Immobili: C.F. – F. 140, part. 610
  - 3/d - Elaborato planimetrico: C.F. – F. 140, part. 610
  - 3/e - Planimetrie: C.F. – F. 140, partt. 610 sub. 2; 610 sub. 3
  - 3/f - Estratto di mappa: C.T. – F. 140, part. 610
- n. 4 – Elaborato grafico con indicazione delle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo
- n. 5 - Documentazione ipotecaria - Ispezione \ ---- al 08.02.2012
- n. 6 - Copie autorizzazioni edilizie
  - 6/a Concessione Edilizia n. 115 del 18/11/1978
  - 6/b Certificato di Abitabilità rilasciato il 30/01/1981
- n. 7 - Documentazione fotografica
- n. 8 - Ricevute invio c.t.u. a creditore procedente ed eseguito

^^^^^^

#### **14. Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente e all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_, con lettera raccomandata a.r. (ricevute in allegato n. 8).

^^^^^^

### 15. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato accesso all'interno dell'immobile pignorato il 20.02.2012 alla presenza del Sig.

^^^^^^

### 16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^^

^^^^^^

### 17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini stabiliti.

^^^^^^

### RIEPILOGO

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto con nota n. 2010 del 04.02.2011 a favore di Banca Valdichiana Credito Coop. Tosco – Umbro Soc. Coop. a r.l. e contro

^^^^^^

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà esclusiva su immobili in Comune di Castiglione del Lago, Fraz. Villastrada, Loc. Caioncola n. 43 così individuati in catasto:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A								
Comune di Castiglione del Lago								
Rif.	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	R.C.
A	F	140	610	2	A/3	2	6 vani	€ 260,29
A	F	140	610	3	C/6	3	20 mq	€ 20,66

Entrambe le particelle con diritto sul BCNC individuato al F. 140 part. 610 sub. 1,

DOTT.SSA AGR. DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

comune anche alle partt. n. 610 sub. 4 ~ 609 e n. 82.

Confini: /

^^^^^^

**Valore Base € 94.860,00 (€ novantaquattromilaottocentosessanta/00)**

^^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

Perugia, 16/04/2012

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Daniela Costantini