

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 289/2023 Reg.Es.

promossa da:

OMNIATEL S.R.L.

Avv. Ilaria Ramunno

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa SARA FIORONI,

lo scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 7/4/2024 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:

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 l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed 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 n. 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 con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;

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 di 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 urbanistica-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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, 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 accedere 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>>.

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutato ed alle Parti in data 22/4/2024 nella quale si fissava anche il primo sopralluogo dell'immobile (*All. n. 1: lettera raccomandata e via e-mail 22/4/2023*).

Il giorno stabilito, avveniva, come previsto, il primo sopralluogo concordato con l'IVG, incaricato della Custodia Giudiziaria. Erano presenti al sopralluogo sia l'esecutata sig.ra [REDACTED] che il Legale [REDACTED].

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- effettuato l'accesso atti presso il Comune di Corciano, per consultare i registri cartacei, verificare l'eventuale esistenza di titoli abilitativi e la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;



- verificato l'attuale stato di occupazione;
 - compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
 - effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;**
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;**
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 7) BANDO DI VENDITA;**
- 8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**

Si riporta quanto contenuto nel certificato storico ventennale in atti redatto dal Notaio **Niccolò Tiecco di Perugia** del 9/1/2024:



provenienza ventennale:

- **dichiarazione di successione** devoluta per legge, presentata a Perugia il 23/5/1983 al n. 51/658, trascritta a Perugia il 25/7/1984 al n. 11577 di formalità; a favore di ~~Barbara Rita~~ nata a ~~Castellana~~ il ~~12/09/1919~~ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro : ~~Barbara Rita~~ nato a ~~Castellana~~ il ~~12/09/1919~~, deceduto il 23/5/1983 per i diritti di 1/1 piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Balletta Francesco di Perugia, del 25/1/2008 rep. 410/289, trascritto a Perugia il 1/2/2008 al n. 1975 di formalità; a favore di ~~Barbara Rita~~ nata a ~~Castellana~~ il ~~12/09/1919~~ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ~~Barbara Rita~~ nato a ~~Castellana~~ il ~~12/09/1919~~, deceduto il 23/5/1983 per i diritti di 1/1 piena proprietà.

- le ispezioni effettuate dall'impianto sul *de cuius*, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era divenuto proprietario dei beni in oggetto.

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

Nel ventennio preso in esame **fino a tutto il 4/1/2024** gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria n. 3533 del 29/07/2011:** favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto, contro ~~Barbara Rita~~ e ~~Barbara Rita~~ ~~Giuseppe~~ (debitore non datore di ipoteca); per 165.000,00 di cui € 82.500,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



come da atto Notaio Galletti Marco di Perugia del 25/7/2011 rep. 30266/11601;

- **ipoteca volontaria n. 1376 del 17/4/2018:** favore Banca Popolare di Spoleto in Amministrazione straordinaria con sede in Spoleto; contro ~~_____~~ e ~~_____~~ (debitore non datore di ipoteca); per 165.000,00 di cui € 82.500,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto Notaio Galletti Marco di Perugia del 25/7/2011 rep. 30266/11601;
- **pignoramento immobiliare n. 143 del 3/1/2024:** a favore di ~~_____~~ **DI GESTIONE DEL RISPARMIO**, con sede in Roma, e contro ~~_____~~ **_____** Pubblico Ufficiale: Uff. giudiziario Tribunale di Perugia, in data 5/12/2023 rep. 5089.

A **tutto il 18/10/2024** non si evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile pignorato.

A completamento si faccia riferimento all'aggiornamento prodotto (**All. n. 2: aggiornamento ipotecario a tutto il 18/10/2024**).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

gli immobili pignorati sono rappresentati da porzioni immobiliari a destinazione abitativa e relativi accessori posti in un fabbricato di maggior consistenza in fraz. Mantignana di Corciano (PG), in via Leonardo da Vinci e catastalmente identificate al CF del Comune di Corciano:



- fg. 15 part.lla 23 sub 11, cat. A/4 di classe 3°, cons. vani 5, totale 84 mq, Totale escluse aree scoperte mq 84; Rendita € 258,00:

- fg. 15 part.lla 23 sub 1, cat. c/6 di classe 2°, cons. mq 30, sup. cat. mq 36; Rendita 66,62.

La quota di proprietà indicata (~~8100/10000~~ proprietaria 1000/1000) corrisponde ai reali diritti di proprietà posseduti dall'esecutata.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali e vax ai terreni (*All. n. 3: visure catastali e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

trattasi di un immobile abitativo al piano secondo e relativo garage-fondo al piano terra posti di un fabbricato pluripiano di maggior consistenza, di vecchia edificazione nel centro della fraz. di Mantignana di Corciano (PG), in via Leonardo da Vinci.

Il fabbricato, con struttura portante in pietrame e laterizi, non intonacato, ha il tetto in legno, piastrelle e manto di copertura in laterizio.

L'accesso alle porzioni abitative avviene da un portone, dotato di impianto citofonico.

Vi è la necessità di percorrere alcune rampe di scale senza ascensore per raggiungere il secondo livello sottotetto, ove è ubicato l'appartamento.

Dalla porta d'ingresso si è direttamente nel soggiorno e da un disimpegno alla zona notte con due camere da letto e l'unico bagno. La camera da pranzo-soggiorno è dotata di una porta-finestra che affaccia su di un balcone, non riportato dalla planimetria catastale interna vigente, che pertanto non risulta conforme allo stato dei



luoghi anche per le dimensioni di taluni vani (*All. n. 4: planimetria catastale interna*).

Dal soggiorno si accede anche alla cucina (dotata di un ingresso supplementare dal pianerottolo delle scale).

Tramite un piccolo corridoio di passaggio tra soggiorno e cucina è possibile accedere, tramite una scala in legno, al sottotetto non praticabile.

Quanto allo stato conservativo e alle finiture, come evidenziato dal servizio fotografico illustrativo, l'intera unità immobiliare è in condizioni fatiscenti sotto tutti gli aspetti, non solo igienici ma anche strutturali. Pavimentazione in parquet completamente ammalorata, pareti con vistose ed estese macchie di umidità ed efflorescenze di muffe in tutti gli ambienti; controsoffitto spesso infiltrato da probabili lesioni della copertura sovrastante necessitante di impermeabilizzazione; bagno con rivestimenti datati ed accessoriato con vasca, illuminato da un abbaino a soffitto; cucina con intonaci scrostati e cadenti; infissi interni in legno tamburato ed infissi esterni in legno con vetri singoli in pessime condizioni di manutenzione; persiane esterne da sostituire; riscaldamento a gas con caldaia e vecchi elementi radianti; lesioni a carico delle pareti perimetrali nella camera da letto padronale. Le altezze dei soffitti sono limitate dalla presenza dei controsoffitti, probabilmente montati per isolare l'abitazione dai rigori del tetto non coibentato. Pertanto, in cucina si hanno circa ml 2,30, mentre nel resto dell'appartamento intorno ai ml 2,50-2,55 di altezza.

Al piano terreno è l'accesso alle porzioni immobiliari di cui al sub 1: trattasi di un vasto ed unico ambiente con accesso carrabile su di un lato, un accesso pedonale da



un altro ed una finestra. Detto ambiente è attualmente utilizzato come lavanderia, cantine e deposito : presenta finiture al grezzo (o quantomeno risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile) ed impianti idrico ed elettrico esterni. E' altresì presente un focolare.

A completamento descrittivo si faccia riferimento al servizio fotografico illustrativo.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era occupato dalla proprietaria.

Esecutata e dalla propria famiglia, seppure le condizioni generali delle porzioni abitative siano a parere dello scrivente incompatibili con la necessaria salubrità e sicurezza delle abitazioni civili.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Il balcone è stato computato al 25% della superficie calpestabile. La consistenza dei fondi è stata ponderata al 50% della superficie e così via. La scala di accesso al sottotetto ed il sottotetto stesso non sono stati computati nella superficie commerciale.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, in definitiva, dalla seguente *tabella 1* nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in



premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili:

Tabella 1: CONSISTENZA COMMERCIALE immobili via Leonardo Da Vinci Mantignana

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. murature (mq)	coeff. ponderazione (%)	sup. ponderata (mq)	sup. commerciale (mq)
PT	garage, rimessa	29,92	4,85	50,00%	17,39	17,39
2P	scala	5,40	27,71	100,00%	5,40	94,15
	soggiorno	19,86		100,00%	19,86	
	disimpegno	0,91		100,00%	0,91	
	cucina	8,16		100,00%	8,16	
	disimpegno	2,60		100,00%	2,60	
	bagno	3,24		100,00%	3,24	
	camera	9,82		100,00%	9,82	
	camera	15,75		100,00%	15,75	
	balcone	2,80		25,00%	0,70	
TOTALE (MQ)						111,54

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili è risultata pari a **mq circa mq 112,00 (arrotondati)**.

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

lo scrivente ha effettuato un accesso presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Corciano dove, però, non ha reperito alcun precedente edilizio degli immobili oggetto di pignoramento. E ciò anche consultando le c.d. **rubriche cartacee** laddove sono raccolti gli estremi delle pratiche edilizie antecedenti agli strumenti urbanistici oggi vigenti e non ancora informatizzate.

Risulta ad oggi inesistente conseguentemente anche un certificato di "abitabilità" e/o di "agibilità", peraltro privo di significato stante le condizioni generali dell'immobile così come è stato rilevato dallo scrivente.



In ogni modo, da una verifica cartografica, effettuata su materiale dell'Ufficio Cartografico della Regione Umbria, visionabile telematicamente, risulta chiaramente che l'edificio di maggior consistenza nel quale sono ubicati gli immobili di cui alla presente relazione, erano già edificati anteriormente al 1954.

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di Corciano e frazioni periferiche, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;



- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità. **Pertanto, le detrazioni al valore ordinario di seguito elencate sono state valorizzate e considerate nel valore unitario di stima proposto.**

Per avere una casistica più ampia ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite “asking prices” e tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 24-36 mesi;
- 3) **consultazione dei relativi atti di compravendita** per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, è stata effettuata una indagine limitata alla fraz. di Mantignana di Corciano nella quale sono state reperite diverse compravendite nell’arco degli ultimi 36 mesi. In particolare, sono state ritenute significative e rappresentative del mercato della zona: atto Notaio Burlarelli Gabriele di Foligno, rep. 4318 del 15/11/2023, per appartamento di circa 54 mq con garage, anno di costruzione 2007, €1200,00/mq; Atto Notaio Biavati Mario di Perugia, rep. 50411 del 16/4/2024, circa 70 mq con garage di recente costruzione, € 1400,00/mq.

Quanto alla ricerca degli *asking prices*, hanno consentito di stabilire un range della zona tra i 430 €/mq per appartamenti da ristrutturare e/o completare con finiture, ma



di vecchia edificazione e 1600,00/mq circa per il nuovo o abitazione in ville di recentissima ristrutturazione.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche, i “comodi” e gli “scomodi”** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte**:

- immobile posto nel centro di Mantignana a breve distanza da tutti i servizi (negozi, banca, ufficio postale, bar, strada provinciale etc.) ma non direttamente affacciato sulla direttrice più trafficata;
- appartamento luminoso e con la maggior parte delle aperture ben esposte;
- accessori al piano terreno rappresentati dal fondo-garage che risultano estremamente ampi e suscettibili, essendo completamente fuori terra e a livello strada, di valorizzazione previa ristrutturazione.

Tra le **detrazioni (prevalenti)**:

- immobile abitativo in stato di totale degrado, di fatto inabitabile se non previa radicale ristrutturazione con rinnovo di impianti, finiture, rivestimenti, intonaci, infissi interni ed esterni;



- immobile con problematiche strutturali di competenza condominiale come, ad esempio, quelle legate alla copertura fatiscente e non impermeabilizzata, con vistose conseguenti infiltrazione a carico dei vani sottostanti. Ed inoltre lesioni sulla muratura portante perimetrale, visibili nelle camere da letto e la cui natura andrebbe approfondita;
- unità abitativa posta al secondo piano senza ascensore e verosimilmente senza possibilità che questo possa essere installato anche dopo la ristrutturazione;
- immobile condominiale senza che esista un condominio costituito;
- necessità di aggiornamento della planimetria catastale e assenza dei titoli abilitativi, seppure l'immobile sia stato edificato prima del 1967;

Tutto ciò premesso si riporta la stima nella seguente tabella 2:

Tabella 2: STIMA immobili via Leonardo Da Vinci Mantignana

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
PT	garage, rimessa	29,92	17,39	400,00	6.954,00
2P	scala	5,40	94,15	400,00	37.660,00
	soggiorno	19,86			
	disimpegno	0,91			
	cucina	8,16			
	disimpegno	2,60			
	bagno	3,24			
	camera	9,82			
	camera	15,75			
	balcone	2,80			
TOTALE (€)					44.614,00

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € **45.000,00 (arrotondati)**.



7) BANDO DI VENDITA:

Si predispose il bando di vendita prevedendo un unico lotto che ricomprenda anche il garage/fondo tenuto conto che entrambi i cespiti, verosimilmente, non troverebbero sul mercato un apprezzamento più significativo in una vendita separata:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a ~~Paola Rita~~, nata a ~~Corciano il 13/09/1948~~ (C.F. ~~PR024487209007~~) su porzioni immobiliari di un edificio di maggior consistenza ubicato a Corciano, in fraz. Mantignana, Via Leonardo da Vinci, e catastalmente identificate al CF del Comune di Corciano, fg. 15 part.IIa 23, sub 11, cat. A/4 di classe 3°, cons. 5 vani, sup. cat. totale mq 84, rendita € 258,23; CF del Comune di Corciano Fg. 15 part.IIa 23 sub 1, di cat. C/6 di classe 2°, cons. mq 30, sup. cat. totale mq 36, rendita € 66,62, il tutto rappresentato da un appartamento al piano secondo di un edificio di vecchia edificazione internamente suddiviso in scala di accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, con accesso al sottotetto non praticabile, balcone oltre ad accessori al piano terra rappresentati da ampio garage-fondo con accesso carrabile e pedonale, attrezzato a rustico-lavanderia; il tutto in stato di precaria conservazione e manutenzione, nell'appartamento con diffuse infiltrazioni dalla copertura sovrastante, con finiture mediocri a fatiscenti ed impianti, rivestimenti, pavimenti, intonaci e tinteggi del tutto carenti ed ammalorati tanto da rendere gli ambienti ai limiti della abitabilità; accessori al piano terra in non dissimili condizioni di manutenzione e conservazione; a confine con corte comune, ~~Sancti Cassiani, Alunna.~~



Valore € 45.000,00

8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al
Procedente nonché al Custode Giudiziario (*All. n. 5 : ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 20/10/2024

Allegati n., servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini



