

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA**

Procedura Esecutiva n. 57/2021 R. G. Es. promossa da:

**CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.,** QUALE MANDATARIA DI **2WORLDS**  
**S.R.L.**

Avv. Margherita Domenegotti, Avv. Marco Pesenti, Avv. Paolo Cutini

contro

OMISSIS

Avv. ( OMISSIS ) i, Avv. ( OMISSIS ), Avv. ( OMISSIS )

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Giulia Maria Lignani,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in oggetto; il provvedimento di nomina, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., è stato inviato allo scrivente con comunicazione pec del 30/06/2021.

In data 1/07/2021 lo scrivente ha depositato la dichiarazione di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito; gli è stato posto il seguente quesito tecnico:

*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 od 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, comunicati alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'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 l'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 exx.), 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 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 dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;
- 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 e 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 il 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.);
  - a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 anno 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 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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
- *ad identificare, in caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
  - *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 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;*
  - *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;*
  - *referire 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 e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.*

*L'esperto, terminata la relazione dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo del procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii*

*Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.*

Sono state fin da subito svolte le verifiche preliminari e quindi, innanzitutto, è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 13/04/2021, dopo 18 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (notificato a mezzo del servizio postale con accettazione di atto giudiziario avvenuta in data 26/03/2021).

In data 19/04/2021 sono state depositate le cartoline di notifica del pignoramento.



In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: copia conforme dell'atto di pignoramento, contratto di finanziamento di credito fondiario, precetto, procura alle liti, oltre ad altri documenti accompagnatori. Il titolo esecutivo è rappresentato da "contratto di finanziamento di credito fondiario" del 19/03/2003 (atto Notaio Dr. Caiazza rep. 26305/8974). In data 20/04/2021 è stata depositata l'istanza di vendita. In data 29/06/2021 è stata depositata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 (relazione notarile) è stata depositata con nota del 11/06/2021, quindi correttamente entro i 60 giorni dalla istanza di vendita e comprende il certificato notarile sostitutivo redatta dal Notaio Dr. Sergio Rovera.

Per quanto riguarda l'art. 498 co. 2 non risultano altri creditori iscritti nella procedura.

\* \* \* \* \*

Avendo svolto le verifiche preliminari, lo scrivente ha rilevato talune anomalie, prontamente segnalate con note preliminari ed istanza del 15/07/2021. Le anomalie riguardavano l'atto di pignoramento immobiliare (contenente in un caso dati catastali non corretti e comprendente particelle estranee alla procedura) ed i contenuti del certificato notarile.

Per quanto riguarda i refusi ed errori dell'atto di pignoramento, il Creditore procedente, a seguito di provvedimento del Giudice del 8/10/2021, ha rettificato il pignoramento e la trascrizione.

L'atto di pignoramento in rettifica, notificato alla società eseguita a mezzo del servizio postale in data 9/12/2021, è stato depositato nel fascicolo telematico con



nota del 30/12/2021.

In data 18/02/2022 è stata depositata anche la nota di trascrizione nonché la certificazione notarile riguardante la piccola rata di terreno inizialmente restata esclusa dal pignoramento del 2021.

Per quanto riguarda l'imprecisione contenuta nel certificato notarile lo scrivente si è messo in contatto con lo studio del Notaio Dr. Sergio Rovera, inviando una richiesta di chiarimenti via mail in data 15/07/2021; a detta richiesta lo studio notarile ha risposto in data 20/07/21 e poi in data 21/07/2021 inviando il certificato notarile integrato e corretto (**All. n. 1 - scambio mail con studio Rovera e certificato notarile integrato e corretto**).

#### OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura e destinazione dei beni; la documentazione catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo è rappresentata da:

- certificato notarile, redatto dal Notaio Dr. Sergio Rovera in data 7/06/2021, poi corretto ed integrato con certificato notarile del 19/07/2021 (si veda l'allegato n. 1). Detto certificato riguarda tutti i beni, ad eccezione della rata di terreno di cui al foglio n. 35 particella n. 1043 del C.T. del Comune di Magione.
- certificato notarile, redatto dal Notaio Dr. Carmelo Candore in data 17/02/2022, limitatamente alla particella n. 1043 del foglio n. 35, depositato in atti in data 18/02/2022.

Gli ulteriori documenti utili (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali) sono stati acquisiti successivamente dallo scrivente.

Ai fini della verifica della provenienza immobiliare e della conformità edilizia dei beni stessi, lo scrivente ha acquisito in copia semplice, direttamente dallo studio notarile del Notaio Dr. Francesco Benedetti, i seguenti atti (**All. n. 2 - copie atti di**



provenienza):

- atto di compravendita Notaio Dr. Francesco Benedetti, rep. 0113113 del 0113113, trascritto a Perugia il 0113113, al n. 0113113 di formalità.
- atto di compravendita Notaio Dr. Francesco Benedetti rep. 0113113 del 0113113, atto trascritto a Perugia al n. 0113113 di formalità in data 0113113.

Dalla lettura degli atti di cui sopra sono stati ricavati i riferimenti di alcuni titoli abilitativi edilizi che hanno riguardato i beni, utilizzando i quali lo scrivente ha compilato la richiesta di accesso agli atti, depositata al Comune di Magione in data 24/11/2021. Nelle settimane successive lo scrivente è stato invitato a consultare gli atti presso l'archivio comunale al fine di verificare quelli da scansionare ed acquisire in copia. I files contenenti i documenti scansionati sono stati inviati allo scrivente, a mezzo mail, in data 23/12/2021 (**All. n. 3 - richiesta di accesso agli atti e pec invio documenti richiesti**).

Nel frattempo era tuttavia già stato effettuato un primo sopralluogo ai beni, svoltosi in data 9 dicembre 2021, previa convocazione inviata a mezzo pec al Legale della società esecutata, al Creditore precedente e ad IVG (**All. n. 4 - convocazione per primo accesso**).

La data era infatti stata preconcordata con il custode giudiziario IVG, che in quella sede effettuava il primo accesso ai beni e redigeva il relativo verbale, già depositato in atti.

In data 16/12/2021 lo scrivente ha poi inviato alla Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica della eventuale sussistenza di contratti di affitto o comunque di utilizzo riguardanti il complesso oggetto di pignoramento. L'Ufficio ha risposto comunicando che non sussistono contratti in essere (**All. n. 5 - corrispondenza con Agenzia delle Entrate**).



Previa convocazione a mezzo pec in data 1/03/2022 (**All. n. 6 - convocazione per sopralluogo**), è stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso il complesso immobiliare, al fine di effettuare il rilievo dimensionale e la verifica delle caratteristiche e stato attuale, disponendo ormai anche degli elaborati progettuali di tutti i manufatti ivi esistenti.

Al termine dell'accesso, effettuato alla presenza del Legale rappresentante della società proprietaria e dell'Avv. **ONIGLI**, è stato redatto il verbale (**All. n. 7 - verbale di sopralluogo**).

In data 14/03/2022 è stato chiesto al Comune di Magione il rilascio di CDU per le aree oggetto di pignoramento; il CDU è stato inviato a mezzo pec in data 31/03/2022 (**All. n. 8 - richiesta e rilascio CDU**).

Quindi:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico della società esecutata;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale, che si articola come qui di seguito:

\* \* \* \* \*

#### **1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:**

All'attualità ed al momento della notifica del primo pignoramento, risalente al marzo 2021, nonché del secondo pignoramento, del dicembre 2021, i beni



risultavano di proprietà della società:

- **OMISSIS** .., con sede in **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS**

La proprietà dei beni nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **dall'anno 1966 fino all' 8 aprile 1998** i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà del Sig. **OMISSIS** .., nato a Roma il **OMISSIS** .., C.F. **OMISSIS** .., per averli acquistati fin dall'anno 1966 con atto Notaio Dr. Tei rep. 33560 del 9/12/1966.
- **dall' 8 aprile 1998 al 16 febbraio 2000** la nuda proprietà di tutti i beni spettava a **OMISSIS** .. con sede in **OMISSIS** C.F. **OMISSIS** .. mentre l'usufrutto rimaneva in capo al Sig. **OMISSIS** .., come sopra generalizzato. Ciò in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Francesco Benedetti rep. **OMISSIS** .. del **OMISSIS** .., trascritto a Perugia il **OMISSIS** .. al n. **OMISSIS** .. di formalità. La compravendita si perfezionava al prezzo dichiarato di cessate Lire 50.000.000.
- **dal 16 febbraio 2000 ad oggi** tutti i beni pignorati risultano di proprietà della società **OMISSIS** .. con sede in **OMISSIS** .. e poi in **OMISSIS** .., C.F. **OMISSIS** .., in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Francesco Benedetti rep. **OMISSIS** .. del **OMISSIS** .., trascritto a Perugia al n. **OMISSIS** .. di formalità in data **OMISSIS** .. La compravendita si perfezionava al prezzo dichiarato di cessate Lire 37.500.000.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico della società esecutata, relativamente ai beni pignorati, **al 29/03/2022 NON sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre quelle già riportate nella**



certificazione in atti, qui di seguito riepilogate (All. n. 9 – ispezione in aggiornamento):

**Trascrizioni contro:**

- n. 018918 del 018918: verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a., con sede in Spoleto C.F. 01959720549 Detta formalità fa riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. 018918 poi dichiarata estinta.
- n. 018918 del 018918: verbale di pignoramento immobili a favore di 2WORLDS S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04946290261. Il verbale di pignoramento conteneva errori ed imprecisioni, segnalate dallo scrivente ed alle quali si è posto rimedio con il verbale di pignoramento qui di seguito.
- n. 018918 1 018918: verbale di pignoramento immobili a favore di 2WORLDS S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04946290261. Con detta nota di trascrizione è stata aggiunta la particella n. 1043 del foglio n. 35, precedentemente omessa.

**Iscrizioni contro:**

- n. 018918 del 018918: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui l'atto Notaio Dr. Caiazza rep. : 018918 del 018918, in favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto C.F. 01959720549, per € 700.000,00, a garanzia di mutuo di € 350.000,00, gravante su tutti i beni sottoposti a pignoramento. Le successive annotazioni per restrizione hanno liberato dal gravame i beni successivamente venduti e quindi non oggetto di esecuzione.
- n. 018918 del : 018918 3: ipoteca legale a favore di Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma, C.F. 11210661002. Somma iscritta € 227.647,10; capitale €



113.823,55.

- n. **01818** del **01/08/15** : ipoteca legale in favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, C.F. 13756881002 per € 146.372,08, somma capitale € 73.186,04.

**A seguito di aggiudicazione ad asta giudiziaria verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli sopra elencate.**

## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Il pignoramento ha riguardato un complesso immobiliare ad uso ricettivo, con annesso, piscina e corte pertinenziale, oltre ad edificio a destinazione abitativa, in corso di costruzione, il tutto in Comune di Magione, Frazione San Feliciano, strada della Santocchia n. 13 (**All. n. 10 - estratto di mappa**).

I beni risultano attualmente così censiti:

### **Catasto Fabbricati - Comune di Magione:**

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>sub.</b>	<b>categoria</b>	<b>cons.</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>rendita</b>
35	635	-	D/2	-	-	€ 8.787,00
35	636	1	C/2	14 mq	31 mq	€ 15,18
41	2084	-	in corso di costruzione	-	-	-

Le aree di sedime e pertinenziali dei fabbricati, nonché i terreni circostanti, posti a corredo e completamento degli edifici, sono anche censite al Catasto Terreni come qui di seguito:



**Catasto Terreni - Comune di Magione:**

foglio	particella	qualità	classe	sup. catastale	R.D.	R.A.
35	635	ente urbano	-	4.461 mq	-	-
35	636	ente urbano	-	93 mq	-	-
35	1040	pascolo arborato	2	747 mq	€ 0,58	€ 0,27
35	1042	bosco misto	2	2.208 mq	€ 1,82	€ 0,23
35	1043	bosco misto	2	62 mq	€ 0,05	€ 0,01
35	1044	uliveto	3	61 mq	€ 0,11	€ 0,05
35	1045	uliveto	3	78 mq	€ 0,14	€ 0,06
41	2084	ente urbano	-	1.721 mq	-	-
41	2086	uliveto	3	156 mq	€ 0,28	€ 0,12
41	2087	uliveto	3	446 mq	€ 0,81	€ 0,35
41	2089	bosco misto	2	75 mq	€ 0,06	€ 0,01
41	2090	bosco misto	2	368 mq	€ 0,30	€ 0,04
<b>TOTALE</b>				<b>10.476 mq</b>	<b>€ 4,15</b>	<b>€ 1,14</b>

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 11 – visure catastali C.F. e C.T.**).

L'intestazione catastale attuale delle porzioni immobiliari pignorate è conforme agli effettivi diritti di proprietà, anche se indica per la società proprietaria la sede in Comune di *ORUSSIS* anziché *ORUSSIS*.

Il complesso immobiliare in oggetto, in gran parte adibito all'uso ricettivo, è il risultato di rilevanti ed estesi interventi di ristrutturazione e nuova costruzione, messi in atto nel periodo dal 2002 al 2004, a partire da un edificio ex colonico ed attiguo annesso, in stato di fatiscenza, sfruttando anche la potenzialità offerta dalla



destinazione urbanistica dell'area, in gran parte ricadente in zona residenziale di completamento.

Esso si distribuisce su pendice collinare esposta prevalentemente ad ovest, posizionandosi ad una quota intermedia tra quella dello specchio lacustre e quella del sovrastante crinale collinare, ad una altitudine compresa tra 300 e 330 m s.l.m. circa, con accesso da strada della Santocchia n. 13.

La medesima via pubblica costeggia la proprietà anche sul lato di monte, per un lungo tratto; in corrispondenza della particella n. 2090 è stato inoltre predisposto un altro accesso carrabile, che può essere proficuamente posto a servizio della villetta in corso di costruzione.

L'**edificio principale**, di remota costruzione e distribuito su due livelli, si trova in favorevole e pregevole posizione panoramica, con vista su ampia parte dello specchio lacustre e sue isole ed ha orientamento dell'asse principale in direzione est-ovest.

Ha l'aspetto tipico del casolare ex colonico umbro, con struttura in pietra arenaria locale a vista, con giunto stuccato a malta di cemento, inframezzata da colonne, spigoli e riquadrature in laterizi; infatti alcune architravature di porte e finestre risultano realizzate con archetti a sesto ribassato in mattoni.

I solai interpiano sono parte in legno e laterizi e parte a volticine di laterizio, con travi in acciaio; la copertura è strutturata in tre falde, riunite al colmo; vi è un sottomanto di legno e pianelle; il manto di copertura è in tegole e coppi vecchi; le gronde sono sorrette da mensole in legno sagomato e pianelle di laterizio.

E' stato finemente ristrutturato circa venti anni fa, mantenendo pressoché inalterate le caratteristiche tipologiche salvo modeste modifiche ad alcune bucatore, dando vita nel contempo, mediante cambio di destinazione d'uso del piano terra e diversa



distribuzione interna del piano primo, ad un complesso comprendente quattro unità abitative tipo appartamenti – vacanza, oltre ad ampia sala comune, con attiguo servizio igienico.

Al fine di rendere autonome le due unità abitative formatesi al primo piano, inoltre, è stata realizzata, in corrispondenza del prospetto est (lato a monte), una scala di accesso, con relativa piccola loggia, il tutto perfettamente integrato nel contesto.

In definitiva l'intervento, pur avendo prodotto un notevole miglioramento della fruibilità dei locali e dell'edificio in generale, è stato portato a termine nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del manufatto, inserendo inoltre quanto necessario per l'uso ricettivo, in termini di dotazioni e finiture, tutte di medio od alto livello e pregio.

Dal punto di vista funzionale, si riconoscono le seguenti porzioni:

- al piano terra: ampio locale di uso comune, utilizzabile come sala pasti; servizio igienico con accesso dall'esterno, ripostiglio sottoscala, spazi tecnici, una unità abitativa sul lato ovest (“Suite acqua”) ed un'altra, più ampia, sul lato nord (“Suite terra”).
- al piano primo: due unità abitative, una con accesso dalla scala e loggia originarie del casolare (“Suite aria”) e l'altra con accesso da scala e piccola loggia realizzate in occasione degli ultimi lavori di ristrutturazione, sul prospetto est (“Suite fuoco”).

L'ampio locale della sala comune del piano terra è scandito da due archi di pregevole fattura, in laterizi; in corrispondenza di uno dei due è stato creato un divisorio mobile mediante posizionamento di una credenza con piattaiola, così che si crea una separazione tra la porzione principale del locale stesso, ad uso sala comune e zona pasti, e l'altra parte, in cui sono installate le attrezzature e dotazioni



della cucina. Il locale, con solaio a volticine e pareti tinteggiate, presenta altezza interna di m 3,80 circa, pavimento in cotto e caminetto. In alcune zone del perimetro, nella parte basale delle pareti, è presente una controparete in cartongesso; ciò con ogni probabilità al fine di nascondere eventuali tracce di umidità per risalita capillare. Ai lati della porta di accesso alla sala comune si trovano due locali accessori: uno sottoscala, utilizzato quale ripostiglio, l'altro rappresentato da un bagno di servizio, ben accessoriato e completo di doccia. In corrispondenza dello spigolo sudest si trovano un piccolo locale uso centrale termica, altro piccolo locale interrato nonché un cunicolo – intercapedine in cui trovano spazio altri impianti. Sul lato ovest si trova il bilocale “Suite aria”, con soppalco interno. L'unità, a destinazione appartamento per vacanze, comprende anche un bagno ben accessoriato; al soppalco si accede mediante scala a chiocciola metallica, rivestita in legno. L'altezza interna utile varia da m 3,80 a m 4,30 circa (nella zona soppalcata). Presenta riscaldamento autonomo, con caldaia a GPL; vi è installata anche una stufa a pellet. Gli impianti generali sono funzionanti e l'unità è occupata al momento dalla famiglia della persona addetta alla sorveglianza e manutenzione del complesso immobiliare. Le dotazioni sono le stesse che si riscontrano in tutte le porzioni ovvero: pavimenti in piastrelle di cotto, infissi in legno con vetro camera e persiane esterne in legno; l'unità dispone di doppio accesso dall'esterno, sia dal lato sud che dal lato ovest. Sul lato nord si sviluppa invece la “Suite terra” che in realtà, allo stato attuale, risulta impropriamente suddivisa in due sub-unità per avvenuta tamponatura della apertura tra soggiorno e cucina-pranzo. Le due sub-unità sono suscettibili anche di utilizzo indipendente (improprio e non autorizzato) in quanto dispongono di generatori di calore autonomi. L'altezza interna dei locali è generalmente pari a m 2,70 circa; fa



eccezione una delle camere (locale allo spigolo nordest) ove si ha una altezza di m 1,90 circa. In generale si può notare che è stata prestata particolare cura nella realizzazione dei bagni, completamente e ben accessoriati, nonché in buono stato conservativo e manutentivo. Vi è inoltre cura anche nella valorizzazione di elementi tipici quali nicchie, caminetti, scale interne. Al piano primo sono stati ricavati altri due appartamenti per vacanze, aventi maggiore estensione rispetto a quelli del piano terra. Sul lato ovest, verso valle, con accesso dalla scala e loggia principale, si ha la “Suite aria” che comprende un ampio ingresso-cucina, con soggiorno, due camere e due bagni. Si tratta di una unità molto luminosa ed assai panoramica, con dotazioni di pregio per quanto riguarda bagni (in numero di tre), piano cottura e caminetto. L'altra unità (“Suite fuoco”), con accesso da altra scala, con piccola loggia comprende un ampio soggiorno e sala da pranzo, con due camere, due bagni e disimpegno. Sulla carta dovrebbe disporre anche di porzione esclusiva della loggia sul lato sud, grazie alla presenza di divisorio di separazione in vetro, in realtà allo stato attuale non presente. Anche in questo caso l'allestimento dei bagni risulta particolarmente curato; il camino ha forme tipiche dei casali umbri e risulta di aspetto assai pregevole. Tutti i locali del piano primo hanno solaio a tetto, con travi e pianelle a vista; l'altezza interna utile varia da un minimo di m 2,90 circa (solo la camera da letto sullo spigolo nordest dell'edificio ha altezza minima inferiore, pari a m 1,90 circa) ad un massimo, al colmo del tetto, pari a m 4,40 circa.

L'**annesso**, di remota costruzione, corrisponde a piccolo manufatto con struttura in pietra locale e laterizi; la copertura è a doppio spiovente, con struttura in legno e pianelle; il manto di copertura è in coppi vecchi.

L'edificio appare in discreto stato conservativo ed è adibito a magazzino, con



dotazioni ordinarie. Tuttavia è necessario far rilevare che il Comune di Magione aveva già autorizzato, in passato e come si dirà meglio in seguito, l'ampliamento dello stesso al fine di dare origine ad un organismo edilizio di maggiori dimensioni. Si dovrebbe infatti creare un trilocale con bagno, a destinazione abitativa, con intercapedine sul retro, ove è attualmente il terrapieno. A tali lavori, autorizzati fin dal 2003, non è mai stato dato corso e pertanto l'annesso viene oggi considerato nello stato e con la consistenza che oggi lo caratterizzano. Si darà comunque conto della potenzialità edificatoria in ampliamento nel valore attribuito.

La **villetta**, rimasta al grezzo ed in corso di costruzione, è stata edificata ex novo a partire dall'anno 2003, come si dirà meglio in seguito.

E' stata realizzata nelle immediate vicinanze di altro edificio gemello, alienato nel 2008, quando si trovava anch'esso in corso di costruzione.

Si tratta di edificio isolato, disposto su due livelli, nel quale è autorizzata la realizzazione di due unità abitative autonome, comprendenti ciascuna un pranzo-soggiorno, due camere, due bagni e portico/terrazze. In realtà, pur trattandosi di edificio al grezzo, si può rilevare che sono già presenti opere finalizzate ad ottenere una diversa distribuzione degli spazi (realizzazione di n. 6 camere con bagno). Ciò anche grazie ad una diversa conformazione e posizione di talune aperture esterne; si tratta ovviamente di lavori non autorizzati e pertanto realizzati abusivamente. L'edificio è stato realizzato in cemento armato gettato in opera e laterizi autoportanti; parte della parete del piano terra è stata rivestita in pietra locale a vista, in continuità con il muro di contenimento del terrapieno. Come già accennato sono visibili alcune difformità interne e nella posizione e conformazione delle aperture esterne; difforme è anche la posizione delle aperture che mettono in comunicazione l'edificio con l'intercapedine realizzata sul retro. La copertura, a



falde sfalsate, ha manto in tegolcoppo. La rata di terreno circostante l'edificio in corso di costruzione, di forma irregolare ed i cui confini sono oggi solo in parte materializzati, dovrebbe culminare a monte, in corrispondenza della particella n. 2090, con l'accesso carrabile diretto ed indipendente su strada della Santocchia.

Riguardo poi alla **piscina**, trattasi di manufatto realizzato a partire dal 2003 (agibile dal 2005) in posizione molto panoramica, nella zona a monte dell'edificio principale. Comprende una vasca rettangolare, di dimensioni 10x18 metri, con zona perimetrale in parte pavimentata ed in parte sistemata a prato, delimitata a monte da muretto in pietra locale ed a valle da scarpata con cespugli e muretto a secco. Al di sotto della pavimentazione realizzata sul lato di valle si sviluppa anche un ampio vano, completamente interrato, cui si accede da rampa di scala a lato della piscina. Detto vano, che è stato autorizzato come locale tecnico e vasca di recupero e compenso, in realtà oggi si presenta in gran parte al grezzo, in parte destinato a locale tecnico ed in parte destinato a servizi igienici (n. 2 bagni di servizio). Le suddivisioni interne e la diversa destinazione oggi presente costituiscono difformità ed opera realizzata abusivamente.

Quanto infine alle **aree scoperte pertinenziali**, si riconoscono:

- zona a boschetto, corrispondente alla porzione nord del complesso, comprendente le particelle 1042/parte, 1045, 1043/parte, 1044/parte. Si tratta di zona scoscesa, con suolo inerbito e soprassuolo rappresentato da boscaglia, con piante di roverella in prevalenza. Termina a valle con la residua porzione delle particelle n. 1043 e 1044, che corrisponde al tracciato della vecchia strada vicinale, dismesso.
- zona pertinenziale della piscina, corrispondente alle particelle n. 1040/parte e 635/parte. Si tratta di zona sostanzialmente pianeggiante, per lo più inerbita, posta a quota altimetrica più alta rispetto alla zona circostante l'edificio principale e



l'annesso.

- corte della villetta, ricade nelle particelle n. 2084 e 2090/parte. Si tratta di zona collinare, con soprassuolo rappresentato da querce e piante caducifolie sparse, con suolo per lo più inerbito. La sistemazione definitiva potrà avvenire solo a seguito di completamento delle opere di realizzazione dell'edificio abitativo.
- zona circostante l'edificio principale e l'annesso: ricade nelle particelle n. 2087/parte, 636 e 635/parte. Distribuita su più livelli, interamente sistemata con cancello carrabile a doppia anta, ad apertura elettrocomandata, vialetto di accesso, zona a parcheggio, aree a prato, con siepi, bordure e zone pavimentate od a ghiaietto. Nella particella n. 2087 è ubicato il serbatoio interrato del GPL. Il pozzo invece insiste nella particella n. 635, al centro della zona a prato posta ad ovest dell'edificio principale. E' presente nelle zone a prato e lungo le siepi un impianto di irrigazione con irrigatori a scomparsa. Per quanto è stato possibile verificare tutta la pertinenza si presenta in buono stato di manutenzione.
- aree occupate dalla viabilità di uso pubblico (tracciato di strada della Santocchia): ricadono nelle particelle n. 2086, 2087/parte, 2089, 2090/parte. Trattasi ovviamente di aree non suscettibili di utilizzo diverso da quello (strada pubblica) al quale sono irreversibilmente destinate.

A complemento descrittivo si rimanda al **servizio fotografico, all'elaborato planimetrico ed planimetrie catastali attuali**, nonché alla **foto aerea da WebGIS - CTR on Web (All. n. 12 - planimetrie catastali, foto aerea ed elaborati planimetrici)**.

Riguardo agli aspetti condominiali, per quanto è stato possibile accertare, non risulta che sia mai stato costituito un condominio.

Per il calcolo delle consistenze delle porzioni edificate si è fatto riferimento



prioritariamente ai rilievi sul posto, confrontando i dati anche con le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali.

Riguardo alle **consistenze** si utilizza la superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 35 % porticati, patii e scale coperti di accesso alle unità immobiliari;
- 25 % dei terrazzi a livello dell'alloggio e 30 % dei balconi (con vista).

Al fine di rendere omogenee per la stima le superfici rilevate, inoltre, si ritiene opportuno applicare ulteriori coefficienti, che tengono conto della destinazione, caratteristiche, fruibilità ed effettivo valore commerciale delle porzioni predette; in particolare, per il soppalco, si adotta un coefficiente di ragguaglio pari a 0,5, quale quello che si adotterebbe per superfici di locali accessori.

Nel caso di aree scoperte pertinenziali sarebbero previsti, ordinariamente, i seguenti criteri:

- a) Giardini di appartamenti ed edifici a schiera (di uso esclusivo): 10 %
- b) Giardini/parchi di case indipendenti (ville/villini) 15 % se con alberi d'alto fusto, altrimenti 10 %, con un peso massimo non superiore al 30 % della superficie coperta abitabile.



Nel caso in oggetto, tenuto conto del fatto che si tratta di complesso articolato e con più di un edificio (oltre alla piscina e locali accessori), risulta impraticabile l'applicazione alla area scoperta pertinenziale di un coefficiente espresso in percentuale rispetto alla superficie catastale effettiva, anche perché porterebbe ad una sovrastima del bene.

Si consideri infatti che la superficie scoperta a servizio del complesso ricettivo si estende su di un'area di 5.000 mq circa, oltre a mq 2.000 circa del boschetto sul lato nord. Pertanto, come verrà meglio specificato in seguito, si è ritenuto più opportuno assegnare all'area predetta un valore unitario che tiene conto della qualità ed entità delle sistemazioni presenti, nonché della valenza del bene pertinenziale in riferimento agli edifici cui è posto a corredo.

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

#### **Edificio principale - particella n. 635**

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
"Suite terra" - quadrilocale sul lato nord - p.T. - superficie di calpestio locali interni	70,57 mq	1	70,57 mq
"Suite terra" - quadrilocale sul lato nord - p.T. - superficie murature portanti	23,57 mq	1	23,57 mq
<b>Totale "Suite terra"</b>			<b>94,14 mq</b>
"Suite acqua" - bilocale lato ovest - p. T. - superficie di calpestio locali interni	29,78 mq	1	29,78 mq
"Suite acqua" - bilocale lato ovest - p. T. - superficie murature portanti	12,87 mq	1	12,87 mq
"Suite acqua" - superficie soppalco	20,34 mq	0,5	10,17 mq
<b>Totale "Suite acqua"</b>			<b>52,82 mq</b>



Taverna - sala comune - superficie di calpestio - p. T.	65,50 mq	1	65,50 mq
Taverna - sala comune - superficie murature portanti - p. T.	14,10 mq	1	14,10 mq
Servizio igienico accesso esterno - superficie lorda - p. T.	6,12 mq	1	6,12 mq
<b>TOTALE piano terra</b>			<b>232,68 mq</b>
"Suite fuoco" - quadrilocale lato ovest - p. 1 - superficie di calpestio locali interni	92,60 mq	1	92,60 mq
"Suite fuoco" - quadrilocale lato ovest - p. 1 - superficie murature portanti	27,23 mq	1	27,23 mq
"Suite fuoco" - superficie logge - p. 1 - lato ovest e lato sud	10,20 mq	0,35	3,57 mq
<b>Totale "Suite fuoco"</b>			<b>123,40 mq</b>
"Suite aria" - quadrilocale lato est - p. 1 - superficie di calpestio locali interni	79,13 mq	1	79,13 mq
"Suite aria" - quadrilocale lato est - p. 1 - superficie murature portanti	23,52 mq	1	23,52 mq
"Suite aria" - superficie scala e loggia - p. 1 - lato sud	9,90 mq	0,35	3,46 mq
<b>Totale "Suite aria"</b>			<b>106,11 mq</b>
<b>TOTALE piano primo</b>			<b>229,51 mq</b>
<b>TOTALE generale</b>			<b>462,19 mq</b>

#### Villetta - particella n. 635

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
piano terra: locali abitativi al grezzo	88,65 mq	1	88,65 mq
piano terra: portico frontale	13,40 mq	0,35	4,69 mq



piano terra: intercapedine sul retro	34 mq	0,20	6,8 mq
piano primo: locali abitativi al grezzo	88,65 mq	1	88,65 mq
piano primo: portico lato monte	16,79 mq	0,35	5,88 mq
piano primo: terrazzi lato valle	18,36 mq	0,25	4,59 mq
<b>Totale villetta</b>			<b>199,26 mq</b>

#### Annesso - particella n. 636

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
annesso uso magazzino	20,86 mq	1	20,86 mq
<b>Totale annesso</b>			<b>20,86 mq</b>

#### Piscina - insistente nella particella n. 635

Vasca: dimensioni filo esterno m 18,60 x 10,60 = 197,16 mq

Locali tecnici interrati, con accesso da scala: mq 143,90

Riguardo ai **terreni** è possibile configurare il seguente riparto:

descrizione	identificazione catastale	superficie effettiva
Area di sedime e pertinenziale dell'edificio principale, annesso e piscina	Foglio n. 35 part. 635, 636, 1040, 1042/parte, 1045, 1044/parte. Foglio n. 41 part. n. 2087	6.156 mq
Area a boschetto, con scarpate e tratto di tracciato di strada vicinale dismessa	Foglio n. 35 part. n. 1042/parte, 1043 e 1044/parte	2.000 mq



Area di sedime e pertinenziale della villetta in corso di costruz., con porzioni corrispondenti a viabilità pubblica	Foglio n. 41 part. n. 2084 , 2086, 2089, 2090	2.320 mq
<b>TOTALE</b>		<b>10.476 mq</b>

Ai fini delle successive considerazioni estimative si precisa che:

- Le prime due tipologie di aree, afferenti all'edificio principale, all'annesso ed alla piscina, si estendono, escluso l'ingombro degli edifici e zone strettamente attinenti gli stessi, su di una superficie effettiva di 7.000 mq circa. Detta area verrà utilizzata per il giudizio di stima riportato successivamente.
- La terza tipologia afferisce all'edificio tipo villetta, in corso di costruzione. Come spiegato meglio in seguito, si ritiene opportuno inglobarne il valore in quello assegnato alle porzioni edificate.

### 3) VERIFICHE URBANISTICHE:

#### Terreni:

Sulla base delle risultanze del CDU rilasciato si ha che:

- Il P.R.G. - Parte Strutturale inserisce le aree di cui le particelle n. 1042, 1043, 1044/parte, 1040/parte e 635/parte del foglio 35, nonché le aree di cui le particelle 2090/parte e 2084/parte del foglio 41 in zona Aree Boscate. Inserisce inoltre le aree di cui le particelle n. 636, 1045, 1044/parte, 635 parte e 1040/parte del foglio 35, nonché le aree di cui le particelle n. 2086, 2087 e 2084/parte in Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) L.R. 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) L.R. 1/2015.



Inserisce inoltre le particelle n. 2089, 2084/parte e 2090/parte in zona destinata a Strada di P.R.G.

- La Variante Generale al P.R.G.. Parte Operativa inserisce le aree di cui le particelle n. 636, 1045, 1044/parte, 635/parte e 1040/parte del foglio 35, nonché le particelle n. 2086, 2087 e 2084/parte all'interno della Zona B0 - prevalentemente residenziale di completamento. Inserisce inoltre le particelle n. 1044/parte, 635/parte e 1040/parte nonché le particelle n. 2084/parte e 2090/parte del foglio 41 in Zona Boscata (coincidenti CTR e PTCP). Inserisce infine le particelle n. 2084/parte, 2089 e 2090/parte all'interno di zona destinata a Strada di P.R.G.

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU già allegato.

#### **Fabbricati:**

##### **Edificio principale - particella n. 635 (ex particella 72):**

Trattasi di casale ex colonico, di vetusta edificazione, probabilmente realizzato in più tempi, ma di certo in epoca di molto antecedente l'impianto del Nuovo Catasto Terreni e dunque oltre un secolo fa.

Nell'atto di acquisto della nuda proprietà da parte della società esecutata risalente al 1998, infatti, riguardo all'edificio, che all'epoca versava *"in pessimo stato di conservazione"*, si dichiarava che *"le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente al settembre 1967"*.

Dapprima è stata presentata la **D.I.A. n. 10/02 prot. 3039 del 14/02/2002** relativa ad *"opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile"*. Nella descrizione delle opere da realizzare si legge: *"1) Realizzazione di due servizi igienici al piano primo e redistribuzione delle superfici dei due servizi igienici"*



esistenti. 2) *Realizzazione di tre rispostigli al piano terreno e bonifica delle pavimentazioni con rimozione dei pavimenti attuali, realizzazione di intercapedine ventilata mediante muricci e creazione del nuovo piano di calpestio con tavolato in laterizio e massetto in c.c.*". Tale prima pratica edilizia non comportava alcun cambio di destinazione d'uso né suddivisione in unità immobiliari.

In seguito l'edificio è stato interessato innanzitutto dalla pratica edilizia n. 109/02 (richiesta prot. 5546 del 19/03/2002) nell'ambito della quale è avvenuto il rilascio della **Concessione a costruire n. 259 del 18/12/2002** per i lavori di "*cambio di destinazione del piano terra e adeguamento del piano primo di un edificio finalizzato alla realizzazione di appartamenti per vacanze*". Il rilascio del titolo è avvenuto previo ottenimento della **autorizzazione n. 124 del 26/06/2002** (pratica ambientale n. 60/02), acquisito anche il parere favorevole della Soprintendenza (con prot. n. 17476/02 del 21/08/2002), trattandosi di edificio ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale. Nel frattempo, in data 20/08/2002, era anche avvenuto il deposito del progetto strutturale al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia (prot. 7460 del 26/04/2002 e poi variante/integrazione con prot. 14690 del 20/08/2002). La fine lavori è stata dichiarata come risalente al 26/05/2003. Il successivo titolo, descritto di seguito, ha di fatto apportato solo lievi modifiche all'impostazione iniziale, non facendo mutare la destinazione dei locali stessi. Occorre comunque precisare che il progetto originario prevedeva la formazione di cinque unità immobiliari a destinazione "appartamenti per vacanze", oltre a ulteriori spazi di uso comune. Detto numero è successivamente stato ridotto a quattro, come si dirà meglio in seguito. E' utile anche far rilevare che con comunicazione prot. n. 2276/05 del 26/01/2006 il Comune di Magione ha emesso il certificato di collaudo delle opere di



urbanizzazione primaria (acquisendo le stesse al patrimonio comunale), svincolando nel contempo le fidejussioni prestate a garanzia dalla **OMISSIS**

La D.I.A. n. 56/03 prot. 10139 del 27 maggio 2003 riguarda infine "*Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetria, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia*". La relazione tecnica allegata, assai scarna, riferisce di una "*modifica della posizione del soppalco dell'unità posta al piano terreno e della relativa scala di accesso che è stata sostituita con una scaletta a chiocciola. Inoltre è prevista la riapertura di una porta esistente sempre al piano terreno tra la zona soggiorno e la zona cucina-pranzo dell'altra unità abitativa*". La tavola n. 1 allegata alla D.I.A. n. 56/03 costituisce l'ultimo stato di progetto allegato e pertanto ad essa si è fatto riferimento per le verifiche in merito a conformità edilizia di quanto oggi presente. Inoltre dal confronto di stato attuale e risultanze della planimetria catastale, la cui presentazione risale al 18/01/2008, è possibile effettuare le considerazioni in merito alla conformità catastale. Sulla base dei rilievi e delle verifiche svolte, pertanto, è possibile affermare che vi è sostanziale conformità edilizia e catastale dell'edificio in oggetto, fatte salve alcune piccole difformità, facilmente eliminabili, quali: avvenuta tamponatura, con parete leggera, dell'apertura tra i due locali centrali della "Suite terra", con creazione, non autorizzata, di due sub-unità con accesso autonomo dall'esterno; mancata realizzazione della parete (vetrata) con porta posta a divisorio, tra le pertinenze della "Suite aria" e "Suite fuoco", della loggia sul lato sud. Si precisa infine che in data 13/10/2003 è stata autorizzata la agibilità dell'intero fabbricato con comunicazione prot. 12515. Nella autorizzazione predetta viene indicata la



presenza di n. 12 locali al piano terra (di cui n. 7 principali e 5 accessori) e n. 15 locali al piano primo (di cui n. 8 principali e n. 7 accessori). Riguardo ai posti letto vale il parere USL prot. 352/03 del 23/09/03 che indica: n. 1 posto letto per la "Suite acqua"; n. 5 posti letto per la "Suite terra"; n. 8 posti letto per la "Suite fuoco"; n. 6 posti letto per la "Suite aria" e quindi, nel complesso, n. 20 posti letto. A complemento descrittivo si rimanda al fascicolo edilizio relativo al fabbricato principale (**All. n. 13 - fascicolo edilizio fabbricato principale**).

**Piscina - particella n. 635 (ex particella 73):**

L'opera è stata realizzata ex novo previo rilascio di **Concessione a costruire n. 120 del 11/06/2003** (pratica edilizia n.456/02) a seguito di richiesta prot. 20636 del 24/10/2002. La concessione è stata inoltre rilasciata previa acquisizione di autorizzazione ambientale (pratica ambientale n. 244/02) ed autorizzazione della Comunità montana "Monti del Trasimeno" resa con prot. n. 19561/8/N del 12/12/2002. Anche il Ministero si era espresso favorevolmente con comunicazione prot. n. 10058/03 del 4/06/2003. La concessione a costruire riguarda la "*costruzione piscina al servizio di un'attività ricettiva extra-alberghiera (casa appartamenti vacanze)*".

In seguito è stata depositata la **D.I.A. n. 76/04 prot. 11002 del 14/05/2004** riguardante la "*variante al progetto per la costruzione di una piscina al servizio di un'attività ricettiva extra alberghiera*". Il deposito del progetto strutturale è stato effettuato al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia con prot. 10185 del 26/01/2004. Nel frattempo era stata chiesta ed ottenuta anche la **autorizzazione n. 205 del 18/10/2004** (pratica paesaggistica 102/04), contenente numerose prescrizioni nonché considerazioni in merito alla erronea classificazione dell'area come boscata nella variante generale del P.R.G. adottata con D.C.C. n. 6



e 7 del 30/01/2004 (in luogo di area di particolare interesse agricolo "E2" come nel previgente P.R.G.). Il Ministero ha rilasciato parere favorevole, ai fini del vincolo paesaggistico ambientale, con nota del 26/11/2004, inserendo la prescrizione di "limitare l'altezza dei locali tecnici a ml 2,40 evitando la realizzazione delle 4 bocche di lupo previste". Stando ai contenuti della relazione tecnica (tavola n. 1) la variante consiste nel "ridimensionamento dell'intervento autorizzato che prevede la eliminazione della vasca più piccola prevista per i ragazzi, riducendo così l'intervento in superficie di circa 35 mq, mentre è prevista la realizzazione nell'interrato di una piccola vasca di pretrattamento delle acque". In data 26/09/2005 il Comune di Magione, con provvedimento prot. 18461 ha autorizzato la agibilità della piscina a servizio de un'attività ricettiva extralberghiera, comprendente anche un locale al piano seminterrato. Sulla base dei rilievi e delle verifiche svolte si rileva una parziale difformità nei locali del piano interrato, ove si ha un ampio spazio aperto, al grezzo (non essendo presente quindi il divisorio tra "vasca di recupero e compenso" e "locale tecnologico" di cui al progetto) nel quale sono stati realizzati due servizi igienici, non autorizzati. E' presente anche altra parete divisoria, alla base della rampa di scala, che delimita un piccolo locale in cui sono installati effettivamente i macchinari e le attrezzature per il funzionamento della piscina. Lo scrivente inoltre manifesta perplessità in merito al mancato accoglimento, nella variante progettuale, delle indicazioni impartite dalla Soprintendenza, di cui la comunicazione prot. 22091 e 22751/04 del 26/11/04, in riferimento alla altezza massima del locale interrato e, soprattutto, della eliminazione delle bocche di lupo. A complemento descrittivo si rimanda al fascicolo edilizio relativo alla piscina (All. n. 14 - fascicolo edilizio piscina).



**Annesso - particella n. 636 sub. 1 (ex particella 72):**

Trattasi di annesso destinato a magazzino e rimessa attrezzi di remota edificazione. Ne è stato autorizzato il recupero ed ampliamento, al fine di adibirlo a civile abitazione, con **Permesso di Costruire n. 264 del 18/12/2003** (pratica edilizia n. 288/03) a seguito di presentazione di richiesta prot. 10709 del 4/06/2003. L'efficacia del titolo era subordinata alla autorizzazione del Ministero ed al rilascio della autorizzazione paesaggistica. Quest'ultima risale 20/11/2003 (**Autorizzazione n. 246/03** - pratica ambientale n. 174/03) e contiene una serie molto lunga di prescrizioni ed avvertenze. Il parere favorevole del Ministero è invece stato dato con comunicazione prot. n. 30259/03 del 23/01/2004. In realtà i lavori di recupero ed ampliamento non sono mai iniziati, nonostante che sia stato successivamente richiesto e rilasciato il **Permesso di Costruire n. 125/08 del 29/05/2008** (pratica edilizia n. 57/08) avente ad oggetto il "*Completamento lavori di cui al permesso di costruire n. PC/03/264 del 18/12/03 (recupero ed ampliamento di un annesso ex agricolo da adibire a civile abitazione)*". Come detto i lavori di cui ai titoli precedentemente citati non sono mai stati avviati e l'annesso in oggetto si presenta nello stato originario (stato attuale di cui la Tavola n. 4 facente parte del P. di C. n. 125/08). Con detta consistenza e caratteristiche, pertanto, verrà preso in considerazione ai fini della stima, anche perché i titoli già rilasciati dal Comune di Magione risultano ormai decaduti. A complemento descrittivo si rimanda al fascicolo edilizio relativo all'annesso (**All. n. 15 - fascicolo edilizio annesso**).

**Villetta - particella n. 2084:**

Trattasi di edificio realizzato ex novo in forza di **Permesso di Costruire n. 263 del 17/12/2003** (pratica edilizia n. 86/03) con **autorizzazione n. 112 del 20/06/2003** (pratica ambientale n. 50/03). La Soprintendenza si è espressa favorevolmente, con



prescrizioni, con comunicazione prot. 17191 del 23/08/2003. Per il completamento dei lavori è successivamente stato chiesto e rilasciato dal Comune di Magione il **Permesso di Costruire n. 141 del 18/06/2008** (pratica edilizia 164/08) relativo al "Completamento lavori di cui al Permesso di Costruire n. PC/03/263 del 18/12/2003 (costruzione di un edificio per civile abitazione bifamiliare)". In realtà i lavori di costruzione non sono mai stati completati e, come già descritto, l'edificio si trova al grezzo, completato nelle sole parti strutturali, con parziale realizzazione delle tramezzature interne. Quanto agli aspetti catastali vi è stato solo l'inserimento in mappa del corpo di fabbrica che, correttamente, risulta ancora censito come unità "*in corso di costruzione*" e pertanto non è stata depositata la planimetria catastale. Possono essere espresse solo considerazioni sommarie sulla conformità edilizia di quanto realizzato, in riferimento al fatto che l'avvenuta tamponatura di alcune aperture interne, unitamente alla realizzazione di partizioni interne non conformi al progetto ed alla diversa posizione di due finestre nel prospetto nord, farebbero pensare alla volontà di dare origine ad una diversa suddivisione, con creazione di un numero maggiore di unità autonome (tipo camera con bagno). Se così fosse si tratta di variazioni non autorizzate; si nutrono peraltro dubbi sulla ammissibilità delle stesse. Ciò che è stato autorizzato è la realizzazione di un edificio bifamiliare, composto da una unità abitativa (trilocale con due bagni e portico frontale) al piano terra ed un'altra unità abitativa (trilocale con ingresso, due disimpegni e due bagni, tre terrazze e portico) al piano primo. In ogni caso, trattandosi di edificio al grezzo, corredato da titolo edilizio decaduto, non possono essere espressi giudizi certi e definitivi. Il futuro proprietario potrà, nella riattivazione della pratica edilizia, apportare eventualmente modifiche se ritenute utili ed opportune. A complemento descrittivo si rimanda al fascicolo edilizio



relativo all'annesso (**All. n. 16 - fascicolo edilizio villetta bifamiliare**).

#### **4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare il compendio immobiliare al fine di destinarlo ad una vendita giudiziaria, esso verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato degli edifici ad uso abitativo/ricettivo nel comprensorio in cui ricadono quelli in oggetto, ovvero la zona collinare di San Feliciano.

Tale conoscenza è stata raggiunta sia visionando atti di compravendita di beni comparabili (trascrizioni n. 18265/2020, 6073/2020, 22939/2021, 13542/2019, 6606/2019, 19914/2020, 8691/2020), sia annunci di vendita pubblicati su siti di Agenzie Immobiliari, sia infine acquisendo informazioni presso i professionisti ed operatori immobiliari della zona o consultando i listini immobiliari (OMI Agenzia Entrate e Borsa Immobiliare dell'Umbria).

Dunque, con i dati ed elementi ritenuti comparabili, è stato poi adottato un procedimento sintetico comparativo, che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato ed offerte di vendita riferite alla zona in oggetto e per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni 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 trovano all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come precedentemente determinata.

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario, in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni oggetto di stima.

Quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano le seguenti:

- ubicazione dei beni (soprattutto dell'edificio principale) in posizione caratterizzata da particolare panoramicità e favorevole esposizione, con splendida vista sullo specchio lacustre;
- lo stato conservativo, soprattutto delle porzioni dell'edificio principale, è buono o molto buono; inoltre si rileva la presenza di dotazioni e finiture di ottima qualità e di pregio;
- presenza di spazi esterni molto ben sistemati ed in buono stato manutentivo, come anche rilevabile dal servizio fotografico;
- il complesso è caratterizzato da buona versatilità, per la presenza contemporanea di unità immobiliari di diversa dimensione e distribuzione interna; l'attrattività è anche conferita dalla presenza di piscina di grandi dimensioni, in posizione molto panoramica;
- l'annesso presenta discreta potenzialità di ampliamento, già attestata dalla presenza di titolo edilizio, anche se ormai scaduto;
- la villetta, pur ubicata in posizione un pò meno panoramica rispetto ai restanti beni, trovandosi al grezzo, consente un elevato grado di adattabilità ad



esigenze e gusti del futuro proprietario.

Fatte salve le piccole difformità e problematiche presenti, non si rilevano caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni di entità apprezzabile.

Tutto ciò premesso, è evidente che vi è una marcata incidenza degli aspetti positivi, non attenuata, se non in minima parte, dagli aspetti negativi, che spinge ad adottare valori unitari situabili nella fascia più alta del range di oscillazione per i prezzi delle compravendite di libero mercato.

Il range di oscillazione, come si vedrà, è in realtà abbastanza ampio, tenuto conto della spiccata variabilità delle tipologie immobiliari, con particolare riferimento all'epoca di realizzazione degli edifici, alla presenza o meno di caratteristiche di interesse tipologico o di pregio storico-architettonico, nonché allo stato conservativo.

Innanzitutto è opportuno segnalare che si dispone già di due giudizi di stima dei beni - o parte di essi - per una CTU già svolta e per una perizia di parte, già in atti.

Entrambe, a parere dello scrivente, presentano aspetti di non condivisibilità, pervenendo a giudizi non pienamente rispondenti al mercato immobiliare attuale.

La perizia redatta da un precedente CTU, oltre a lasciare assai perplessi sulla lottizzazione formata, attribuisce ai beni valori unitari oggettivamente penalizzanti, che non danno conto delle loro caratteristiche e dotazioni.

La perizia asseverata del Geom. Raspati, invece, attribuisce valori unitari generalmente troppo alti, che non trovano riscontro sul mercato per beni di caratteristiche e dimensioni simili.

Ciò premesso, il listino OMI riferito al primo semestre 2021 riporta, per ville e villini, nella zona suburbana del Comune di Magione, in stato conservativo "normale", un range di variazione da un minimo di €/mq 890,00 ad un massimo di



€/mq 1.200,00.

Il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il Comune di Magione, zona periferica, indica un range, per edifici ristrutturati, da €/mq 900,00 ad €/mq 1.100,00.

Dunque i due listini riportano indicazioni che si pongono sostanzialmente sulla stessa linea; gli avvisi e gli atti di compravendita, come d'altra parte spesso accade, "raccontano" una realtà ben più articolata.

Iniziando dagli atti di compravendita, sono stati rintracciati i seguenti comparabili:

- villetta in strada della Caccia n. 19 (foglio 41 particella n. 482 subb. vari): interessata da atto di compravendita del 19/11/2020 ha fatto registrare un prezzo unitario pari ad €/mq 1.870,00 circa. Trattasi di edificio, con porzione uso garage e corte pertinenziale di 2.500 mq circa, edificato post 2002 ed agibile dal 2007.
- villetta, in strada della Rocca n. 22 (foglio 35, particella n. 509 subb. vari): interessata da atto di compravendita del 29/04/2020, ha fatto registrare un prezzo unitario di €/mq 1.330,00 circa. Trattasi di edificio, con porzione uso garage e corte pertinenziale (con pozzo) di 1.450 mq circa, abitabile dal 2000. Interessato da sanatoria nel 2019; con pozzo.
- porzione di edificio, in strada della Rocca n. 19, facente parte della rocca 0118918 (foglio 35, particella n. 70 sub. 9): interessata da atto di compravendita del 8/11/2021, ha fatto registrare un prezzo unitario di €/mq 2.580,00. Unità abitativa di medie dimensioni, al piano terra, con giardino pertinenziale esteso su mq 613. Fa parte di complesso di interesse storico architettonico, interessato da lavori di ristrutturazione a partire dal 2005; abitabilità del 2013.



- porzione di edificio, facente parte della rocca 0118315 j (foglio 35, particella n. 70 sub. 13) interessata da atto di compravendita del 11/04/2019, ha fatto registrare un prezzo unitario di €/mq 1.170,00 circa. Unità abitativa di dimensioni medio-grandi, posta al piano terzo, facente parte di complesso di elevato interesse storico architettonico, sottoposto a ristrutturazione dopo il 2010.
- porzione di edificio, facente parte della rocca ] 0118315 (foglio 35, particella n. 70 sub. 12) interessata da atto di compravendita del 26/11/2020, ha fatto registrare un prezzo unitario di €/mq 1.000,00 circa. Unità abitativa di dimensioni medio-grandi, distribuita su quattro livelli e sviluppantesi all'interno di una delle torri del complesso, di elevato interesse storico architettonico, sottoposto a ristrutturazione dopo il 2010. Consultando l'atto appare evidente che la vendita è stata con ogni probabilità resa urgente da procedure esecutive in itinere od in procinto di svilupparsi.
- porzione di edificio, facente parte della rocca ] 0118315 j (foglio 35, particella n. 70 sub. 8) interessata da atto di compravendita del 23/06/2020, ha fatto registrare un prezzo unitario di €/mq 2.210,00 circa. Unità abitativa di dimensioni medie, distribuita su cinque livelli e sviluppantesi all'interno di una delle torri del complesso, di elevato interesse storico architettonico, sottoposto a ristrutturazione dopo il 2010. La porzione edificata è corredata anche di rata di giardino di proprietà esclusiva.

Dunque, riepilogando ed escludendo gli atti che riportano i valori più bassi (poiché viziati da problemi economici del venditore o da altre cause non note allo scrivente) nonché quelli che fanno registrare prezzi unitari più alti (in un caso superiore addirittura ad €/mq 2.500,00), si rileva una oscillazione dei prezzi unitari



da un minimo di €/mq 1.170,00 circa ad un massimo di €/mq 1.870,00 circa. Ciò è da mettere in relazione ovviamente con le caratteristiche intrinseche del bene e con le dotazioni che lo caratterizzano, in parte non note e non rilevabili dalla semplice lettura del testo dell'atto di compravendita. I prezzi più elevati fanno generalmente riferimento a porzioni in complessi di pregio storico architettonico od edifici aventi caratteristiche e dotazioni particolari, straordinarie.

Si tratta comunque, in tutti i casi, o di villette o di porzioni immobiliari a destinazione abitativa facenti parte di complessi di discreto od elevato pregio architettonico, ricadenti nel comprensorio in cui si trovano le porzioni oggetto di stima. La stima affidata allo scrivente riguarda comunque un complesso immobiliare di rilevanti dimensioni, che non può essere considerato, allo stato attuale, smembrabile in unità abitative singole, cui potrebbe eventualmente essere associata anche la quota di proprietà ed utilizzo di beni da rendere comuni (quali ad esempio la piscina).

Non è da escludere che in tale visione alle singole porzioni potrebbero essere assegnati valori unitari anche più alti, ma allo stato attuale ci si trova di fronte ad una unica unità immobiliare catastale e funzionale (casale + piscina + corte pertinenziale sistemata) adattata ed autorizzata all'uso ricettivo (appartamenti per vacanze). **L'eventuale suddivisione in lotti non può che avvenire a seguito di ottenuto cambio di destinazione d'uso e regolamentazione delle quote di proprietà ed utilizzo dei beni comuni (in particolare della piscina).**

Allo stato attuale, trattandosi appunto di complesso immobiliare strutturato in appartamenti per vacanze, si ritiene che i valori unitari da adottare siano quelli che si situano nella fascia che si estende sicuramente ben al di sotto di €/mq 2.000,00 e verosimilmente in quella che va da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.500,00



Passando agli avvisi di vendita, sono stati rintracciati i seguenti dati:

- villa unifamiliare, in strada della Caccia n. 22: la richiesta è di €/mq 1.750,00 circa. Si tratta di fabbricato di dimensioni medie, con corte-giardino di 4.000 mq circa, con piscina. Si trova in zona panoramica, nello stesso comprensorio dei beni oggetto di stima. Viene dichiarato, quale anno di costruzione, il 2003; l'immobile viene descritto in stato ottimo/ristrutturato. Considerando un margine di trattativa finalizzata alla vendita, si può ipotizzare che il probabile prezzo effettivo di compravendita risulterà più basso (presumibilmente del 10-20 %) e quindi pari ad €/mq 1.500,00 circa.
- villa bifamiliare, in strada della Santocchia: la richiesta è di €/mq 1.550,00 circa. Si tratta di porzione di dimensioni medio-piccole. Non viene specificata la superficie del giardino pertinenziale. Si trova in zona collinare panoramica, nello stesso comprensorio dei beni oggetto di stima. Viene dichiarato, quale anno di costruzione, il 2010; l'immobile viene descritto in stato nuovo/in costruzione. Considerando un margine di trattativa finalizzata alla vendita, si può ipotizzare che il probabile prezzo effettivo di compravendita risulterà più basso (presumibilmente del 10-20 %) e quindi pari ad €/mq 1.300,00 circa.
- villa unifamiliare, in strada del Monte: la richiesta è di €/mq 1.550,00 circa se finita o di €/mq 1.000,00 circa se al grezzo. Si tratta edificio di dimensioni medie, con corte estesa su mq 1.000 circa. Si trova in zona collinare panoramica, nello stesso comprensorio dei beni oggetto di stima. Risulta attualmente in corso di costruzione. Considerando un margine di trattativa finalizzata alla vendita, si può ipotizzare che il probabile prezzo effettivo di compravendita risulterà più basso (presumibilmente del 10-20 %) e quindi pari ad €/mq 1.300,00 circa nello stato finito ed €/mq 850,00 circa nello stato attuale, ovvero al grezzo.



Si rileva quindi un range di variabilità generalmente compreso tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.500,00 se riferito ad immobili finiti e pronti per l'utilizzo residenziale, che conferma in larga misura le determinazioni già raggiunte con l'esame degli atti di compravendita.

La stima si concretizza come qui di seguito:

**Edificio principale - particella n. 635**

descrizione	Scv	valore unitario	valore totale
"Suite terra" - quadrilocale sul lato nord - p.T. - superficie di calpestio locali interni	70,57 mq	€ 1.300,00	€ 91.741,00
"Suite terra" - quadrilocale sul lato nord - p.T. - superficie murature portanti	23,57 mq	€ 1.300,00	€ 30.641,00
<b>Totale "Suite terra"</b>	<b>94,14 mq</b>		<b>€ 122.382,00</b>
"Suite acqua" - bilocale lato ovest - p. T. - superficie di calpestio locali interni	29,78 mq	€ 1.350,00	€ 40.230,00
"Suite acqua" - bilocale lato ovest - p. T. - superficie murature portanti	12,87 mq	€ 1.350,00	€ 17.374,50
"Suite acqua" - superficie soppalco	10,17 mq	€ 1.350,00	€ 13.729,50
<b>Totale "Suite terra"</b>	<b>52,85 mq</b>		<b>€ 71.307,00</b>
Taverna - sala comune - superficie di calpestio - p. T.	65,50 mq	€ 1.300,00	€ 85.150,00
Taverna - sala comune - superficie murature portanti - p. T.	14,10 mq	€ 1.300,00	€ 18.330,00
Servizio igienico accesso esterno - superficie lorda - p. T.	6,12 mq	€ 1.300,00	€ 7.956,00
<b>TOTALE piano terra</b>	<b>232,71 mq</b>		<b>€ 305.125,00</b>
"Suite fuoco" - quadrilocale lato ovest - p. 1 - superficie di calpestio locali interni	92,60 mq	€ 1.500,00	€ 138.900,00



"Suite fuoco" - quadrilocale lato ovest - p. 1 - superficie murature portanti	27,23 mq	€ 1.500,00	€ 40.845,00
"Suite fuoco" - superficie logge - p. 1 - lato ovest e lato sud	3,57 mq	€ 1.500,00	€ 5.355,00
<b>Totale "Suite fuoco"</b>	<b>123,40 mq</b>		<b>€ 185.100,00</b>
"Suite aria" - quadrilocale lato est - p. 1 - superficie di calpestio locali interni	79,13 mq	€ 1.500,00	€ 118.695,00
"Suite aria" - quadrilocale lato est - p. 1 - superficie murature portanti	23,52 mq	€ 1.500,00	€ 35.280,00
"Suite aria" - superficie scala e loggia - p. 1 - lato sud	3,46 mq	€ 1.350,00	€ 5.190,00
<b>Totale "Suite aria"</b>	<b>106,11 mq</b>		<b>€ 159.165,00</b>
<b>TOTALE piano primo</b>	<b>229,51 mq</b>		<b>€ 344.265,00</b>
<b>TOTALE generale</b>	<b>462,22 mq</b>		<b>€ 649.390,00</b>

#### **Piscina - insistente nella particella n. 635**

Tenuto conto del probabile costo di costruzione della vasca natatoria, delle strutture accessorie e delle sistemazioni pertinenziali, valutato altresì il grado di vetustà (l'opera risale al 2004-2005), si può adottare un valore attuale (configurabile come costo di ricostruzione deprezzato) pari ad **€ 80.000,00**, anche alla luce delle difformità presenti, nonché per l'assenza di garanzie circa la perfetta efficienza dell'impiantistica.

#### **Terreno pertinenziale:**

Come già accennato in precedenza occorre attribuire un valore autonomo di stima alle aree scoperte che costituiscono la pertinenza del complesso a destinazione ricettiva, alla luce delle loro caratteristiche, delle dotazioni e sistemazioni presenti.

Dette aree si estendono, al netto dei sedimi e delle zone strettamente attinenti gli



edifici e strutture stesse (marciapiedi, scale, ecc.) su di una superficie di mq 7.000 circa.

Ad esse viene attribuito un valore unitario di €/mq 15,00, così che il più probabile valore di mercato attuale risulta pari ad **€ 105.000,00**.

#### **Annesso - particella n. 636:**

Nel valore unitario assegnato al manufatto come oggi esistente viene incluso anche quello della potenzialità edificatoria in ampliamento. Inoltre si deve tenere conto che l'annesso è da considerare come inserito in un complesso immobiliare di maggiori dimensioni e non suscettibile di utilizzo autonomo, poiché privo di corte pertinenziale di idonea estensione, nonché di accesso indipendente dalla via pubblica.

descrizione	Scv	valore unitario	valore totale
annesso uso magazzino	20,86 mq	€ 1.000,00	€ 20.860,00
<b>Totale annesso</b>	<b>20,86 mq</b>		<b>€ 20.860,00</b>

#### **Villetta - particella n. 635**

Nel valore unitario assegnato alle porzioni edificate viene incluso anche quello riferibile alla corte pertinenziale; ciò in considerazione del fatto che essa comprende al suo interno anche porzioni destinate a viabilità pubblica e soprattutto del fatto che è priva di sistemazioni e dotazioni particolari.

descrizione	Scv	valore unitario	valore totale
piano terra: locali abitativi al grezzo	88,65 mq	€ 500,00	€ 44.325,00
piano terra: portico frontale	4,69 mq	€ 500,00	€ 2.345,00



piano terra: intercapedine sul retro	6,8 mq	€ 500,00	€ 3.400,00
piano primo: locali abitativi al grezzo	88,65 mq	€ 500,00	€ 44.325,00
piano primo: portico lato monte	5,88 mq	€ 500,00	€ 2.940,00
piano primo: terrazzi lato valle	4,59 mq	€ 500,00	€ 2.295,00
<b>Totale villetta</b>	<b>199,26 mq</b>		<b>€ 99.630,00</b>

**In definitiva il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità delle porzioni immobiliari pignorate risulta pari ad € 954.880,00.**

#### **5) BANDO DI VENDITA:**

Tenuto conto che:

- Il complesso formato da edificio principale, annesso e corte pertinenziale non risulta allo stato divisibile poiché va a formare, dal punto di vista funzionale, catastale ed edilizio, un'unica unità immobiliare produttiva, con destinazione ricettiva. Si è già detto che, pur non escludendo che un eventuale frazionamento potrebbe portare a migliore apprezzamento e realizzo, esso dovrebbe passare attraverso il cambio di destinazione d'uso, con frazionamento in unità immobiliari, ovvero la presentazione ed approvazione di progetto. Tutto ciò non può rientrare nei tempi e nelle previsioni di una procedura esecutiva immobiliare.
- Le rate di terreno circostanti la particella n. 635, compresa quella in cui ricade il piccolo annesso (part. n. 636) mantengono indiscutibilmente dei rapporti di stretta complementarietà con il complesso ricettivo, insieme al quale si trovano accorpate e delimitate entro recinzione, a formare un insieme strutturato e perfettamente organizzato per l'uso cui sono destinate. Pertanto non è ipotizzabile né conveniente uno smembramento e tentativo di loro vendita separata.



- L'insieme formato da edificio in corso di costruzione (villetta) e particelle attigue, compresa la particella n. 2090 da cui può avvenire l'accesso autonomo ed indipendente da strada della Santocchia, possono formare un lotto autonomo, proficuamente destinabile alla vendita separata. L'eventuale accorpamento della villetta al resto del complesso, invece, non consentirebbe, a parere dello scrivente, di ottenere una maggiore appetibilità commerciale ed un migliore realizzo.

In definitiva si procede con la formazione di due lotti qui di seguito descritti:

#### LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, su complesso immobiliare avente destinazione ricettiva, sito in Comune di Magione, Frazione San Feliciano, strada della Santocchia n. 13, censito al C.F. del Comune di Magione al foglio n. 35 particella n. 635, categoria D/2, rendita € 8.787,00, particella n. 636 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 15,18; le aree di sedime e pertinenziali sono altresì censite al C.T. del predetto Comune al foglio n. 35 particella n. 635, ente urbano, superficie catastale 4.461 mq; foglio 35 particella n. 636, ente urbano, superficie catastale 93 mq; foglio 35 particella n. 1040, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie 747 mq, R.D. € 0,58, R.A. € 0,27; foglio 35 particella n. 1042, qualità bosco misto, classe 2, superficie 2.208 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,23; foglio 35 particella n. 1043, qualità bosco misto, classe 2, superficie 62 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,01; foglio 35 particella n. 1044, qualità uliveto, classe 3, superficie 61 mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,05; foglio 35 particella n. 1045, qualità uliveto, classe 3, superficie 78 mq, R.D. € 0,141, R.A. € 0,06; foglio 41 particella n. 2087, qualità uliveto, classe 3, superficie 446 mq, R.D. € 0,81, R.A. € 0,35, così per una superficie catastale



complessiva, tra coperto e scoperto, pari a 8.156 mq; comprendente un edificio principale, ex colonico, ristrutturato intorno al 2005 e suddiviso in quattro appartamenti vacanze, oltre a locali e servizi di uso comune; un annesso ex fienile, con possibilità di ampliamento e cambio di destinazione d'uso; una vasca natatoria con locali e spazi tecnici al piano interrato; il tutto posto in zona collinare, caratterizzata da notevole e pregevole panoramicità, inserito in area pertinenziale interamente recintata e sistemata, con zona a boschetto, prati, siepi e bordure, viabilità, spiazzi ed aree a parcheggio; il complesso si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, nonché libero da vincoli per l'eventuale immediato utilizzo; a confine con: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, residua proprietà OMISSIS, via pubblica, s.a.

Valore: € 855.250,00

#### LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a OMISSIS, con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS su villetta in corso di costruzione, con corte pertinenziale, sita in Comune di Magione, Frazione San Feliciano, strada della Santocchia snc, censita al C.F. del Comune di Magione al foglio n. 41 particella n. 2084, categoria "in corso di costruzione", senza rendita; l'area di sedime e pertinenziale sono altresì censite al C.T. del predetto Comune al foglio n. 41 particella n. 2084, ente urbano, superficie catastale 1.721 mq; foglio 41 particella n. 2086, qualità uliveto, classe 3, superficie 156 mq, R.D. € 0,28, R.A. € 0,12; foglio 41 particella n. 2089, qualità bosco misto, classe 2, superficie 75 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01; foglio 41 particella n. 2090, qualità bosco misto, classe 2, superficie 368 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,04, così per una



superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a 2.320 mq; l'edificio tipo villetta, allo stato grezzo ed elevato su due livelli, è destinato secondo l'ultimo progetto approvato, ad ospitare due unità abitative, ma mostra allo stato attuale talune difformità nelle aperture esterne e nei divisori interni; l'area pertinenziale è solo in minima parte sistemata ed in parte occupata da soprassuolo arboreo; in parte corrisponde a viabilità di uso pubblico; in corrispondenza della particella n. 2090 è già presente la predisposizione per l'accesso carrabile da strada della Santocchia; l'edificio al grezzo, pur essendo stato realizzato presumibilmente nel periodo 2003-2008, si presenta in discreto stato conservativo; a confine con: residua proprietà **AMIS**, **AMIS**, via pubblica da più lati, s.a. **2090**

Valore: € 99.630,00

**6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Allo stato si ritiene che non sussistano ostacoli per la vendita giudiziaria.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo pec al Legale della società esecutata ed ai Creditori (**All. n. 17 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 01/04/2022

Allegati nel testo n. 17

e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli



