



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Sara Fioroni

Esecuzione immobiliare n. 143/2024 R.G. Es. Imm.

promossa da

PRELIOS SERVICING CREDIT S.P.A.

Avv. Giuseppe Cannarozzo

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 26 giugno 2024 il
Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni,
nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel
procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr.
Diego Contini, agronomo libero professionista, iscritto
all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della
Provincia di Perugia al numero 1137 ed all'albo dei
C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 9 luglio 2024, il sottoscritto, quale
C.T.U. depositava telematicamente propria
dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso

veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498 co 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) *provveda quindi*

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile,

distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di

altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il

carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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

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

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della

*dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune*

informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che

contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- *A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione*

urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

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

- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*
- *riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della*

medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

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

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo

d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

Il C.T.U. procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutata, all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili, ed al legale del creditore procedente, tutte tali comunicazioni venivano trasmesse in data 16 luglio 2024 (allegato n. 1). In detta lettera venivano fissate le operazioni peritali per il giorno 29 luglio 2024 alle ore 14.30 presso i beni pignorati. Il CTU veniva contattato dalla Sig.ra per concordare un nuovo accesso presso i beni in oggetto. Alla luce delle informazioni reperite, il CTU fissava, in accordo con l'I.V.G., un nuovo accesso per il giorno 9 dicembre 2024, dandone comunicazione alle parti (allegato n. 2). In detta data il CTU effettuava un sopralluogo presso i beni pignorati al fine di prendere visione dello stato dei luoghi.

Lo scrivente si recava inoltre, più volte, presso l'Ufficio Urbanistica e ufficio SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali e

Servizio Pubblicità Immobiliare. Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa necessaria all'espletamento dell'incarico.

Il C.T.U., dopo aver effettuato tutte le indagini necessarie e dopo aver consultato sia la documentazione in atti che quella dallo stesso reperita, è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI

INTERVENUTE

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Giuseppe Cannarozzo: *"...DICHIARA di voler sottoporre a **pignoramento il diritto di proprietà dell'immobile rilevato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione del lago al:***

- foglio , particella sub , natura C/2, classe 3, magazzino e locali di deposito, consistenza 56 mq, rendita e. 86,76,

- foglio , particella , sub , natura A/7, classe 2, appartamento in villino, consistenza 7,5 vani, rendita e. 697,22,

- foglio , particella , sub , ente

comune. nonché al

Catasto dei Terreni di Perugia:

- foglio , particella 9 are, 17 centiare,

in danno a

omissis per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

il tutto unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa.”

Si precisa che nell'atto di Pignoramento, per la rata di terreno censita al Catasto Terreni è stato indicato **“Perugia”** al posto di **Castiglione del Lago**.

Si propone di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni in oggetto, come identificati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali:

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

OMISSIS - proprietaria 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
			C/2	3	56 m ²	58 m ²	€ 86,76
			A/7	2	7,5 vani	164 m ²	€ 697,22

CATASTO TERRENI**INTESTATO:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		Ente Urbano		0.09.17		

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure storiche (allegato n. 3), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 4), estratto ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 5), elaborato planimetrico (allegato n. 6) e planimetrie catastali urbane in scala 1:100 (allegato n. 7).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento sono rappresentati da un fabbricato residenziale cielo terra che si sviluppa su due piani fuori terra con annessa cantina al piano interrato, oltre a magazzino/garage e corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Castiglione del Lago, in località Sanfatucchio in Via Strada Provinciale 304, civico 189.

TITOLO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI**PIGNORATI**

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili erano di proprietà della OMISSIS in

forza del seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Migliori

Daniele del 20/03/2013 repertorio n. 4696 raccolta

n. 3727, trascritto a Perugia il 27/03/2013 ai nn.

7282/5168 di formalità a favore di OMISSIS per la

quota dell'intero in piena proprietà. Il C.T.U. ha

reperito copia di tale atto (allegato n. 8).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

PIGNORATI

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nel possesso dell'esecutata.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE

RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E

QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile pignorato non è gravato da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente, di seguito elencate così come riportate nella relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano:

Iscrizioni a tutto il 30.05.2024

- n. 7283/891 del 27/03/2013 ipoteca volontaria a

favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro OMISSIS gravante sui beni oggetto di esecuzione.

Trascrizioni a tutto il 30.05.2024

- n. 14819/10927 del 03/06/2021, pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al OMISSIS
- n. 15266/11386 del 30/05/2024, pignoramento immobiliare a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano e contro OMISSIS gravante sui beni oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a carico dei beni pignorati in data 29/03/2024. Da tale indagine è scaturito che per gli immobili pignorati non sono presenti altri gravami oltre quelli sopra riportati.

Per tutto quanto sopra esposto si veda visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 9).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O

MANUTENZIONE STRAORDINARIE E**CONDOMINIALI**

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio, come confermato dall'esecutata.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti atti traslativi:

OMISSIS

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI**PIGNORATI**

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere al Comune di Castiglione del Lago, a mezzo PEC, propria istanza di accesso agli atti in data 19/07/2024 (allegato n. 10).

A seguito di tale richiesta lo scrivente ha effettuato

una indagine presso gli uffici del Comune di Castiglione del Lago al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento. Dopo alcuni accessi presso i competenti uffici comunali, il C.T.U. riceveva, a mezzo PEC, la comunicazione “Prot. Prot.N.0007209/2025 del 4/03/2025” (allegato n. 11) comprensiva dei titoli abilitativi rilasciati per i beni in oggetto. Da quanto trasmesso dal Comune di Castiglione del Lago, risultano in archivio i seguenti titoli abilitati:

- Autorizzazione prot. 642 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 23/04/1988 ad eseguire lavori di completamento di una recinzione (allegato n. 12).
- Concessione Edilizia n. 121/85 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 04/06/1986 completa di elaborati grafici (allegato n. 13).
- Variante prot. 11966 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 14).
- Variante prot. 7462 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 15).
- Variante prot. 10350 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 16).

- Variante prot. 9853 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 17).
- Variante prot. 9236 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 18).
- Variante prot. 17790 alla Concessione Edilizia n. 121/85 (allegato n. 19).
- Concessione Edilizia n. 115 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 17/08/1995 completa di elaborati grafici (allegato n. 20).
- Permesso Edilizio in sanatoria, pratica di condono n. 144 (RIF. Prot. 6104 del 28/03/1995) rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 12/04/2012 (allegato n. 21).

Per quanto riguarda il certificato di agibilità/abitabilità lo scrivente segnala di averlo richiesto in sede di accesso atti ma detto documento non risulta tra quelli reperiti e trasmessi dai competenti uffici comunali.

NOTA BENE

In sede di sopralluogo sono emerse delle irregolarità urbanistiche e catastali riguardanti i beni pignorati.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate:

- Abitazione Part. OMISSIS: sul lato destro del fabbricato, al piano terra, insiste una piccola tettoia (circa 15 mq) non presente negli elaborati

grafici allegati ai titoli abilitativi ed alla planimetria catastale depositata.

- Magazzino/garage Part. OMISSIS: l'intera struttura, realizzata in materiale legnoso, risulta completamente difforme dall'autorizzato, sia per dimensioni che per forma. Per tale immobile lo scrivente ha dovuto effettuare un rilievo per verificare la consistenza ai fini della verifica della possibilità di sanatoria. Per maggior chiarezza si allega alla presente copia della planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo della pertinenza (allegato n. 22).

Alla luce delle difformità emerse in sede di sopralluogo, lo scrivente ha effettuato un'ulteriore indagine presso i competenti uffici comunali al fine di verificare la possibilità di sanatoria ed i costi da sostenere. Da detta indagine è scaturito che le opere di cui sopra risulterebbero sanabili, stante l'assenza del vincolo paesaggistico, e previo accertamento di conformità (art. 154 L.R. 1). Gli oneri conteggiati dal Comune di Castiglione del Lago risulterebbero € 4.000,00, a questi vanno aggiunti gli onorari per le spese tecniche per la presentazione delle pratiche richieste. Lo scrivente quantifica il tutto in € 6.500,00 (seimilacinquecento/00). Di tale importo si terrà

conto nella valutazione finale dei beni pignorati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati consistono in una abitazione cielo terra con annesso magazzino/garage e pertanto, vista la forte complementarietà, si propone la vendita in un unico lotto funzionale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in un fabbricato di civile abitazione con annesso garage/magazzino e corte esterna esclusiva, il tutto sito in Comune di Castiglione del Lago, frazione di Sanfatucchio, in Via Strada Provinciale 304 al civico 189. Trattasi di una zona periferica ed agricola del Comune di Castiglione del Lago, caratterizzata da immobili residenziali, aziende agricole e agrituristiche.

Il fabbricato residenziale insiste su due piani fuori terra, oltre al piano interrato destinato a cantina. La struttura esterna è in muratura mista, con una porzione realizzata successivamente in c.a., il tutto con tamponatura in laterizi faccia a vista e conci di pietra. Il tetto è a più spioventi con copertura in tegole e coppi e dotato di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato gode di corte esterna esclusiva,

delimitata da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica su un lato, e da rete metallica sugli altri tre lati perimetrali. L'accesso alla corte è possibile attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, entrambi in struttura metallica, che si affacciano direttamente sulla pubblica via adiacente.

Il fabbricato è dotato di un marciapiede in piastrelle da esterno che si sviluppa per tutto il perimetro del sedime.

Il portone di accesso all'immobile insiste al piano terra ed è posizionato al disotto del terrazzo sul lato nord-ovest. L'unità abitativa è costituita da un piano terra che si compone di ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 72 circa. Dal locale soggiorno diparte una scala in muratura che conduce al piano primo. Quest'ultimo si compone di tre camere da letto, corridoio, bagno e due terrazzi; il tutto per una superficie commerciale di mq 70 circa.

Nel corridoio insiste una botola a soffitto per ispezionare il sottotetto non abitabile.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura.

Soffitto

Soffitto intonacato e tinteggiato

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni che presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di scuri interni in legno e di persiane esterne in legno tinteggiato;

- Porte interne in legno

- Porta del vano scala piano primo a soffietto

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;

- Impianto termoidraulico sottotraccia dotato di radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata all'esterno in prossimità dell'accesso alla cantina;

- Climatizzatore a parete installato nel locale soggiorno con motore esterno;

Bagni

- Bagno a piano terra dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia e con possibilità di accesso direttamente dall'esterno.

- Bagno al piano primo dotato degli usuali accessori

oltre alla vasca.

Il collegamento tra l'ingresso e la sala da pranzo è caratterizzata dalla presenza di due gradini in muratura. In cucina è presente il camino in muratura. I terrazzi presentano pavimentazione in piastrelle in monocottura da esterno e ringhiera metallica.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Al piano interrato insiste la cantina, alla quale si accede direttamente dalla corte esterna tramite una scala in muratura. La cantina interessa una superficie commerciale di mq 16 circa, e presenta le seguenti caratteristiche di finitura: pavimenti e pareti al grezzo, impianto elettrico fuori traccia.

Fa parte dei beni pignorati anche il magazzino/garage identificato con il subalterno 2. La struttura è in legno con un corpo di fabbrica tamponato su tutti i lati e dotato di porta basculante in struttura metallica ed una porzione destinata a tettoia. Come precedentemente esposto, il fabbricato risulta difforme rispetto alle planimetrie depositate in Catasto e rispetto ai grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Castiglione del Lago. Per tale motivo lo scrivente CTU ha effettuato un rilievo al fine

di verificare le misure effettive. Il locale garage/magazzino interessa una superficie commerciale di mq 32 circa ed internamente presenta pavimento in autobloccanti da esterno, pareti in legno e impianto elettrico fuori traccia su canalina. L'adiacente porzione a tettoia interessa una superficie di mq 23 circa. Il tetto è ad uno spiovente con copertura in guaina bituminosa.

L'intera struttura è stata realizzata su un basamento in mattoni autobloccanti da esterno, con una superficie che si estende oltre il sedime del fabbricato stesso.

La corte pertinenziale, oggetto di pignoramento, è interessata in parte da giardino, orto e camminamenti in pavimentazione da esterno come precedentemente descritto. Il giardino è caratterizzato da alcuni esemplari arborei, con presenza di olivi adulti e risulta dotato di due pozzi. Nel giardino è presente anche una cisterna per il GPL utilizzato per il funzionamento degli impianti a servizio del fabbricato residenziale.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi

conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Castiglione del Lago e comuni limitrofi e consultato le principali banche dati immobiliari della provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla "Superficie Interna Netta (S.I.N.)", così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si è quindi determinata la superficie commerciale

addizionando alla S.I.N., la superficie delle mura perimetrali e di quelle portanti, nella misura massima del 10%, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto. Per gli accessori quali corte esterna, terrazze, soffitta ecc, si sono applicati coefficienti di parametrizzazione;

- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;

- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli immobili ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;

- nel valore attribuito al fabbricato è ricompreso il valore della corte esterna in quanto di consistenza ordinaria rispetto al fabbricato abitativo;

- nel valore dei fabbricati si è tenuto conto del fatto che alcune opere sono sanabili a fronte del pagamento di € 6.500,00 per oneri, diritti e spese tecniche, come già determinate;

- per la determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia,

conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili;

- per la valutazione degli immobili pignorati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

STIMA DEI BENI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni pignorati, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Appartamento piano terra

Mq 72 x €/mq 1.150,00 = € 82.800,00

Appartamento piano primo

Mq 70 x €/mq 1.150,00 = € 80.500,00

Cantina piano interrato

Mq 16 x €/mq 250,00 = € 4.000,00

Garage/magazzino/pergolato

Mq 32 x €/mq 350,00 = € 11.200,00

Mq 23 x €/mq 200,00 = € 4.600,00

= € 183.100,00

A detrarre costi per la sanatoria, ivi compresi oneri,

diritti e spese tecniche, come già determinate in €
6.500,00.

Quindi si ha:

183.100,00 - 6.500,00 = **€ 176.600,00**

(centosettantaseiseicento/00)

Confinanti: OMISSIS

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra
riportata si veda tabella di determinazione
consistenze e stima (allegato n. 23).

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA
C.T.U. ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a
mezzo PEC al legale del creditore procedente, ed a
mezzo raccomandata A.R. all'esecutata, copia del
presente elaborato peritale completo di tutti gli
allegati, come da copia delle ricevute che si allegano
alla sola relazione tecnica depositata a mezzo
Processo Civile Telematico ed in copia di cortesia
cartacea presso la Cancelleria delle esecuzioni del
Tribunale di Perugia (allegato n. 24).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali,
datata 16/07/2024;

2. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali,

datata 20/11/2024;

3. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali;

4. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali - estratto di mappa in scala 1:2000;

5. Estratto ortofoto con sovrapposizione catastale;

6. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali - elaborato planimetrico;

7. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali - planimetrie catastali urbane in scala 1:100;

8. Copia atto notarile di provenienza a rogito Notaio Daniele Migliori del 20/03/2013 repertorio n. 4696;

9. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - aggiornamento gravami;

10. Lettera a mezzo PEC trasmessa dal C.T.U. al Comune di Castiglione del Lago per accesso agli atti;

11. Comunicazione a mezzo PEC del Comune di Castiglione del Lago per la trasmissione delle

pratiche urbanistiche ritrovate in archivio;

12. Autorizzazione prot. 642 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 23/04/1988 ad eseguire lavori di completamento di una recinzione.

13. Concessione Edilizia n. 121/85 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 04/06/1986 completa di elaborati grafici.

14. Variante prot. 11966 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

15. Variante prot. 7462 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

16. Variante prot. 10350 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

17. Variante prot. 9853 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

18. Variante prot. 9236 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

19. Variante prot. 17790 alla Concessione Edilizia n. 121/85.

20. Concessione Edilizia n. 115 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 17/08/1995 completa di elaborati grafici.

21. Permesso Edilizio in sanatoria, pratica di condono n. 144 (RIF. Prot. 6104 del 28/03/1995)

rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 12/04/2012.

22. Copia della planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo della pertinenza.

23. Tabella di calcolo consistenze e stima;

24. Copia ricevuta di attestazione invio C.T.U. all'esecutata ed al legale del creditore precedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 29 marzo 2025

Il C.T.U.

Dr. Agr. Diego Contini

