

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI
DELLA DITTA X Y PERIZIA PE 178/2022
UBICATI NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO E PERUGIA



Procedura esecutiva n. 178/2022

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:
Dott.ssa B LAVANGA

Perugia li, 18/06/2024

Il CTU
Dott. Ing. Michele Parente



INDICE

INTRODUZIONE	Pag. 3
– RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 1	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 2	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 3	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 4	Pag. 12
– Risposta al Quesito n. 5	Pag. 13
– Risposta al Quesito n. 6	Pag. 13
– Risposta al Quesito n. 7	Pag. 13
– Risposta al Quesito n. 8	Pag. 14
– Risposta al Quesito n. 9	Pag. 16
– Risposta al Quesito n. 10	Pag. 16
– Risposta al Quesito n. 11	Pag. 24
– Risposta al Quesito n. 12	Pag. 27
– Risposta al Quesito n. 13	Pag. 28
- CONCLUSIONI	Pag. 28
Elenco Allegati	Pag. 28



INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Michele Parente**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1044, all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia n. 999, libero professionista con Studio in Perugia Via Quintina, 69, Ponte S. Giovanni, **CTU del procedimento indicato**, su incarico del **G. E. Dott.ssa B LAVANGA**, rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato in data 11/04/2024.

Seguendo l'ordine in cui sono posti i quesiti, si riporta nel seguito lo svolgimento dei singoli.

RISPOSTA AI QUESITI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto, ad ognuno dei quesiti postigli:

- 1) - “ all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento”

- Premessa e accertamenti

Ai fini di quanto sopra, i giorni 19/01/2023, 26/01/2023, 02/02/2023, 15/04/2024, 20/05/2024 venivano eseguite delle visure delle planimetrie catastali per gli immobili in oggetto, a completamento di quelle già in possesso.

I giorni 11/04/2023 e 15/04/2024 è stata fatta una ispezione ipotecaria, per via telematica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sede di Perugia.

In data 02/02/2023 è stata inoltrata la richiesta di accesso atti, in data 07/04/2023 alle ore 9,30 veniva eseguita una verifica sulla documentazione ricavata dall'Accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Castiglione del Lago.

In data 02/03/2023 alle ore 14,40 e 28/02/2024 alle ore 10,00, il sottoscritto ha eseguito i sopralluoghi degli immobili, con l'ausilio di un rappresentante dell'IVG di Perugia, in qualità di Custode, procedendo ad un sopralluogo dettagliato dei fabbricati in



oggetto, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.

In tale sopralluogo è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione.

Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con i progetti reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Castiglione del Lago e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere una più specifica valutazione di stima.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da dodici unità separate.

Gli immobili oggetto di valutazione sono elencati nelle seguenti tabelle, con un

numero progressivo di riferimento:

Tabella 1 (Estratti di mappa e visure all. 3, 4, 5, 10)

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO - LOCALITA' COLONNETTA								
FABBRICATI - C.F. -								
N. Ordine	Immobile	Foglio	Part.IIa	Sub	Cat	Consist.cat mq/vani	Quota possesso	
1	Appartamento di civile ab.	109	1044	1	A/2	5,5 vani	1/1	
2	Appartamento di civile ab.	109	1044	2	A/2	5,5 vani	1/1	
3	Appartamento di civile ab.	109	1044	5	A/2	16,5 vani	1/1	
4	Fabbricato isolato	109	223	-	A/2	7,5 vani	1/1	
5	Capannone in mur. e c.a.	109	344	-	C/6	176,00 mq	1/1	
6	Annesso piscina	109	1036	-	C/6	35,00 mq	1/1	
7	Capannone grande	109	1040	-	C/6	340,00 mq	1/1	
8	Casa torre	109	227	-	C/2	93,00 mq	1/1	
9	Taverna - cantina	109	1044	4	C/2	99,00 mq	1/1	



- 1- Appartamento al piano terra, p.lla 1044 sub 1;
- 2- Appartamento al piano terra, p.lla 1044 sub 2;
- 3- Appartamento al 1°, 2° piano e sottotetto, p.lla 1044 sub 5;
- 4- Fabbricato isolato su piano terra e soffitta, p.lla 223;
- 5- Capannone adibito ad autorimessa, p.lla 344;
- 6- Annesso piscina, fabbricato in muratura, p.lla 1036;
- 7- Capannone grande, p.lla 1040;
- 8- Casa torre, su due piani, p.lla 227;
- 9- Taverna e cantina, al piano Terra, p.lla 1044 sub 4.

Tabella 2 (Estratto di mappa e visure all. 11 e all. 18)

COMUNE DI PERUGIA								
FABBRICATI - C.F. -								
N. Ordine	Immobile	Foglio	Part.lla	Sub	Cat	Consist.cat accertata mq/vani	Quota possesso	
10	Uffici	252	1580	30	A/10	3 vani	1/1	
11	Posto auto	400	916	34	C/6	15 mq	1/1	
12	Posto auto	400	916	35	C/6	15 mq	1/1	

10- Uffici, su un Condominio al 1° piano, F. 252 p.lla 1580, sub 30;

11- Posto auto, Loc. Sant'Enea, F. 400 p.lla 916 sub 34;

12- Posto auto, Loc. Sant'Enea, F. 400 p.lla 916 sub 35.

I fabbricati, elencati nella **Tab. 1**, sono ubicati in Località Colonna, Gatta Vecchia, del **Comune di Castiglione del Lago**, a circa 2000 metri dal Lago Trasimeno ed a circa 6000 metri dal Centro storico di Castiglione e dalla Stazione ferroviaria.

Gli immobili sono distinti al N.C.E.U al Foglio 109:

- particella 1044 sub 1-2-4-5, p.lla 223, 227, 344, 1036 e p.lla 1040.

-1 -Particella 1044 sub 1: appartamento al piano terra, parte Sud-Est, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da un portico chiuso con ingresso zona Est, cucina, soggiorno pranzo, camera matrimoniale e bagno.



La superficie commerciale è di 128,00 m².

-2 -Particella 1044 sub 2: appartamento al piano terra, parte Ovest, Sud ed Est, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da un portico con ingresso principale lato Ovest, soggiorno con zona cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale e camera singola.

La superficie commerciale è di 99,00 m².

-3 -Particella 1044 sub 5: appartamento su tre livelli, piano 1°, 2° e sottotetto, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da una scala esterna con loggiato e ingresso principale lato Ovest, al 1° piano, ampio soggiorno con camino, cucina, zona pranzo, disimpegno, ripostiglio, N. 2 bagni ed un WC, camera matrimoniale, doppia e camera singola, lavanderia e ripostiglio. Al 2° piano, vi è un ampio salone-studio soppalcato con vista piano primo, due camere doppie e bagno nel sottotetto, al 3° livello vi è la soffitta non abitabile.

La struttura degli immobili è in muratura portante, di pietrame sia al piano terra che al primo, i solai intermedi sono parte in legno e parte il latero cemento.

La copertura del sub 5 è parte con capriata in legno e parte, nei sottotetti in latero-cemento.

I manti di copertura sono in coppi e sottocoppi.

La superficie commerciale è di 433,55 m².

-4 - Particella 223: fabbricato isolato con, al piano terra un ampio soggiorno, disimpegno, cucina, camera doppia con bagno, n. 2 camere singole, bagno. Al piano sottotetto vi sono due camere matrimoniali con lavanderia e bagno.

La superficie commerciale è di 155,00 m².

-5 -Particella 344: ampio locale adibito ad autorimessa e deposito attrezzature, con annesso locale con cella frigorifera e piccolo wc.

La superficie commerciale è di 215,00 m².

Per quanto riguarda il capannone p.lla 344, la struttura muraria è in blocchetti di cemento, ricoperta da intonaco civile liscio, la copertura a volta, è costituita da travetti in cemento



armato con tavelloni, consolidata con tiranti trasversali in acciaio, tra i due cordoli principali.

-6 - Particella 1036: annesso piscina, costituito da un fabbricato in muratura su unico piano.

Da un portico con copertura in travi di legno con travicelli, pianelle, coppi in laterizio.

L'interno ha una rimessa con bagno e antibagno con lavabo e wc.

La superficie commerciale del portico, 35%, è 9,96 m², la rimessa ed i servizi hanno sup. 26,28 m², per un totale di 36,24 m².

-7 - Particella 1040: capannone grande, ampio locale adibito ad autorimessa e deposito attrezzature, con annesso locale di deposito.

La superficie commerciale è di 295,50 m².

La struttura portante è in cemento armato con travi e pilastri, la copertura è in acciaio, con manto in lastre di eternit. La tamponatura esterna è in mattoni di laterizio forati di spessore 30 cm. Le porte e le finestre sono in ferro.

-8 -Particella 227: Fabbricato isolato costituito da 2 piani. Al piano terra vi è un ingresso con angolo cottura e pranzo, una camera da letto matrimoniale, una singola ed un bagno. Sul retro vi è un locale tecnico con caldaia e pompa di calore.

Al primo piano con accesso da scala esterna, vi è un locale adibito a studio.

La struttura è in muratura portante con solaio in latero cemento e tetto in legno ricoperto da tegole marsigliesi. La torre con studio, ha murature in mattoni pieni e tetto in legno.

L'interno è in ottimo stato con uso abitativo.

La superficie commerciale è di 98,00 m².

-9-Particella 1044 sub 4: Locale rustico costituito da una taverna, una cantina, un locale tecnico ed un wc al piano terra, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

Nel locale tecnico, vi è la centralina dell'impianto fotovoltaico sul tetto, a servizio del sub 5. Nel definire i Lotti si terrà conto di ciò.

La struttura è in muratura portante di pietrame squadrato, il solaio è in travi e travicelli in legno con pianelle. Gli infissi sono in legno massello.



La superficie commerciale, considerando il 35% del portico di ingresso, è di 108,00 m².

Gli infissi in legno massello sono di ottima finitura. Gli impianti autonomi per ogni unità sono costituiti da stufe a legna o a pellets. Il sub 5 è dotato di impianto fotovoltaico.

Nel fabbricato principale p.lla 1044, tutte le camere sono dotate di pompa di calore con raffrescamento e riscaldamento.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è ottimo con buone finiture.

Gli Uffici, elencati nella Tab. 2, sono ubicati nel **Comune di Perugia**, in Via Campo di Marte N. 2, a circa 270 metri dalla Stazione Ferroviaria di Fontivegge, i posti auto sono in zona Sant'Enea, Via Todi.

-10-Foglio 252 Particella 1580 sub 30: Appartamento al 1° piano ammezzato, adibito ad ufficio con tre locali separati da fondelli in cartongesso e due bagni, con lavabo e wc.

Riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano e radiatori; infissi in ferro con vetro semidoppio, pavimento in graniglia e parquet, altezza interna H= 2.15 m.

La superficie commerciale è di 77,00 m².

-11/12: Foglio 400 P.lla 916 sub 34,35: N. 2 posti auto, situati in Via Todi su un'area urbanizzata con un fabbricato in fase di ristrutturazione. Attualmente l'area è ricoperta da vegetazione e non facilmente accessibile.

La superficie dei singoli posti auto è di 15,00 m².

2) – “ **sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni,**”

Gli immobili ubicati nel **Comune di Castiglione del Lago**, sono così individuati:

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 109:

- 1- Appartamento al piano terra, p.lla 1044 sub 1;
- 2- Appartamento al piano terra, p.lla 1044 sub 2;
- 3- Appartamento al 1°, 2° piano e sottotetto, p.lla 1044 sub 5;
- 4- Fabbricato isolato su piano terra e soffitta, p.lla 223;
- 5- Capannone adibito ad autorimessa, p.lla 344.
- 6- Annesso piscina, fabbricato in muratura, p.lla 1036;



- 7- Capannone grande, p.lla 1040;
- 8- Casa torre, su due piani, p.lla 227;
- 9- Taverna e cantina, al piano Terra, p.lla 1044 sub 4.

Gli immobili ubicati nel **Comune di Perugia**, sono così individuati:

- 10- Uffici, su un Condominio al 1° piano, F. 252 p.lla 1580, sub 30;
- 11- Posto auto, Loc. Sant'Enea, F. 400 p.lla 916 sub 34;
- 12- Posto auto, Loc. Sant'Enea, F. 400 p.lla 916 sub 35.

Risultanze catastali:

Nel N.C.E.U, del Comune censuario di Castiglione del Lago, gli immobili risultano intestati alla Ditta: X Y nato il 03/10/1946 a Perugia (PG), CF: CRL GPP 46R03 G478R per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, ad esso pervenuto come risulta dall'atto di Successione, trascritto a Perugia in data 06/02/1989, al Registro generale N. 3345 e registro part. 2272 (Allegato n. 1), e dall'Atto di Donazione trascritto a Perugia in data 23/07/1998, al Registro generale N. 14640 e registro part. 10032 (Allegato n. 2).

La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:

(si allegano visure e planimetrie degli immobili - Catasto Fabbr. (allegati NN. 3-4-5-10)

Comune di Castiglione del Lago:

- **1** - Foglio 109 - particella 1044 sub 1, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,
consistenza 5,5 vani, Sup. 128,00 m², Rendita € 426,08;
- **2** - Foglio 109 - particella 1044 sub 2, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,
consistenza 5,5 vani, Sup. 99,00 m², Rendita € 426,08;
- **3** - Foglio 109 - particella 1044 sub 5, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,
consistenza 16,5 vani, Sup. 433,55 m², Rendita € 1.278,23;
- **4** - Foglio 109 - particella 223, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,
consistenza 7,5 vani, Sup. 155,00 m², Rendita € 581,01;
- **5** - Foglio 109 - particella 344, cat. C/6, autorimessa, classe 2,
consistenza 176,00 m², Rendita € 154,52;



- 6 - Foglio 109 p.lla 1036, cat. C/6, rimessa attrezzi, classe 3, consistenza 24,00 m², superficie totale 35,00 m², Rendita € 24,79;
- 7 - Foglio 109 p.lla 1040, cat. C/6, rimessa attrezzi, classe 2, consistenza 340,00 m², superficie totale 420,00 m², Rendita € 298,51;
- 8 - Foglio 109 p.lla 227, cat. C/2, magazzino e loc. deposito, classe 3, consistenza 80,00 m², superficie totale 94,00 m², Rendita € 123,95;
- 9 - Foglio 109 p.lla 1044 sub 4, cat. C/2, magazzino e loc. deposito, classe 6, consistenza 91,00 m², superficie totale 119,00 m², Rendita € 239,69;

Comune di Perugia:

- 10 - Foglio 252 p.lla 1580 sub 30, cat. A/10,uffici e studi privati, classe 2, consistenza 3 vani, 77,00 m² escluso aree scoperte, superficie totale 77,00 m², Rendita € 650,74;
- 11 - Foglio 400 p.lla 916 sub 34, cat. C/6, posto auto, classe 3, consistenza 15,00 m², superficie 15,00 m², Rendita € 16,27;
- 12 - Foglio 400 p.lla 916 sub 35, cat. C/6, posto auto, classe 3, consistenza 15,00 m², superficie 15,00 m², Rendita € 16,27;
- 3) - “ **verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di**

comproprietà ...”

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha eseguito una “Ispezione ipotecaria”, e verificato l'atto di provenienza dei beni (Allegati N. 1-2).

- Risultanze ipotecarie

Le risultanze ipotecarie, più significative, sono di seguito elencate:

1 – ISCRIZIONE CONTRO N. 25644/3445 del 16/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo del 14/11/2012, atto Notaio Biavati Mario, repertorio n. 28586/17730, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 09339391006, domicilio ipotecario Roma Via V. Veneto N. 119, per capitali di € 53.602,05 oltre ad interessi e spese per complessivi € 107.204,10, durata 15 anni, a carico di X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, A B nata a



Genova il 28/03/1926 C.F.: MRSRSO26C68D969A e X C nata a Perugia il 11/06/1973 C.F: CRLSNT73H51G478K, quale debitore non datore di ipoteca, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.Illa n. 223, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

2 – ISCRIZIONE CONTRO N. 22209/2811 del 10/08/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo 16/11/2020, emesso dal Tribunale di Perugia, repertorio n. 1908, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 09966380967 (rich. Avv. Luca Patalini C.F.: PTLLOCU59H07A045G, Via Baglioni 24 Perugia), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, capitale € 20.579,30 totale € 25.000,00, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.Illa n. 1044 sub 1, p.Illa 1044 sub 2, p.Illa 223 e p.Illa 344, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

3 – ISCRIZIONE CONTRO N. 29150/3718 del 28/10/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo del 16/11/2020, emesso dal Tribunale di Perugia, repertorio n. 1908, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 09966380967 (rich. Avv. Luca Patalini C.F.: PTLLOCU59H07A045G, Via Baglioni 24 Perugia), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, capitale € 88.607,34 totale € 70.000,00, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.Illa n. 1044 sub 1, p.Illa 1044 sub 2, p.Illa 223, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

4 – ISCRIZIONE CONTRO N. 29151/3719 del 28/10/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo del 16/11/2020, emesso dal Tribunale di Perugia, repertorio n. 1908, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 09966380967 (rich. Avv. Luca Patalini C.F.: PTLLOCU59H07A045G, Via Baglioni 24 Perugia), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, capitale € 88.607,34 totale € 90.000,00, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.Illa n. 1044 sub 5 e p.Illa 344, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

5 – ISCRIZIONE CONTRO N. 29039/4084 del 04/10/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo del 21/07/2022, emesso dal Tribunale di Perugia, repertorio n. 1195, a



favore di 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04946290261 (richiedente 2Worlds S.r.l. Via V. Alfieri N. 1 Conegliano (TV)), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, capitale € 77.934,55 totale € 100.000,00, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.lla n. 1044 sub 5, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG), in estensione alla formalità del 15/09/2022 N. 27139/3791.

- 6 - TRASCRIZIONE CONTRO N. 32105/22723 del 31/10/2022 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/08/2022, emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Perugia, repertorio n. 3247, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 09966380967 (rich. Avv. Luca Patalini C.F.: PTLLCU59H07A045G, Via Baglioni 24 Perugia), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.lla n. 1044 sub 1, p.lla 1044 sub 2, p.lla 1044 sub 5, p.lla 223 e p.lla 344, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

Iscrizioni a tutto il 20/05/2024

7- TRASCRIZIONE CONTRO N. 10404/7109 del 07/04/2023 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/04/2023, emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Perugia, a favore di 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04946290261 (richiedente 2Worlds S.r.l. Via V. Alfieri N. 1 Conegliano (TV)), contro X Y nato a Perugia il 03/10/1946 C.F: CRLGPP46R03G478R, grava su immobili distinti in NCEU al Foglio n. 109 P.lla 1036, 1040, 1044 sub 4, 1044 sub 5, p.lla 227 siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG) e al Comune di Perugia, Foglio N. 252 p.lla 1580 sub 30 e al Foglio N. 400 p.lla 916 sub 34 e sub 35.

- 4) – “ **individuare lo stato di possesso del bene**”

Beni siti in Castiglione del Lago:

Il Sig. X Y ha la piena proprietà di 1/1 dei beni, come risulta dagli Atti di Successione da X Felice e Donazione accettata di A B (All. NN. 1-2).



Beni siti in **Perugia**, F. 252 part. 1580 sub 30.

Diritti di piena proprietà in forza di successione ereditaria in morte della madre, Signora Marzano B, trascritta il 01/10/2019 ai NN. 23730/16791 di formalità.

Beni siti in **Perugia**, Foglio 400, Particella 916, subb 34,35.

Diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni con Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Biavati del 14/07/2021, Rep. N. 43789/29394, trascritto a Perugia il 11/08/2021 ai nn. 22348/16545 di formalità.

- 5) - “ ad individuare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri”

Oltre all’atto di pignoramento di cui al presente procedimento, sugli immobili, vi sono le ipoteche, già citate al punto n. 3.

- 6) - “ a fornire altre informazioni per l’acquirente.....”

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono derivanti dai contratti di allacci ai vari servizi e dall’uso dell’immobile.

Per quanto riguarda gli Uffici a Perugia, la spesa Condominiale è di € 83,20 mensili.

Vi sono spese condominiali arretrate per € **2.524,26** al 30/04/2024.

La redditività del bene è vincolata alla richiesta di mercato.

Attualmente le unità abitative sono in possesso dell’esecutato.

- 7) - “ ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio”

La proprietà del complesso rurale con i vari fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, anteriormente al ventennio, era del Sig. X Felice nato a Castiglione del Lago il 30/05/1920, C.F.: CRL FLC 20E30 C309A, deceduto a Castiglione del Lago il 28/02/1987. La proprietà nel Comune di Perugia del F. 400 p.lla 916 sub 34 e sub 35, era di _____, nata a Perugia il 19/12/1966, proprietaria dal 12/08/2019 al 11/08/2021.

Tutti gli altri beni immobili pignorati, nel ventennio erano già di proprietà dell’esecutato.

- 8) - “ regolarità edilizia urbanistica del bene ...”

Il giorno 07/04/2023, mi sono recato _____ presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, onde verificare le risultanze circa le Autorizzazioni per gli immobili,



richieste in data 02/02/2023.

Tutti i fabbricati risultavano esistenti in data antecedente all'anno 1967, quindi non era necessario alcun permesso di costruzione presso il Comune di Castiglione del Lago.

Negli anni successivi venivano realizzate delle manutenzioni, alcune autorizzate, altre senza permessi, dal Comune (Allegati NN. 6-13-14-15-16-17).

Dalla Perizia del Dott. Alberti si acquisiscono ulteriori informazioni:

-7 - Fabbricato Foglio 109, Part. 1040:

Licenza di Costruzione pratica n.151 del 20/5/1977 per costruzione di un fienile (Allegato n. 14). CILA prot. N. 26984 del 17/09/2019, per apertura di una porta al posto di una finestra e realizzazione tramezzatura interna (Allegato n.15). Detto annesso è conforme agli elaborati progettuali allegati alla CILA ad eccezione di un tramezzo realizzato in continuità di quello della rimessa. Detta attività è da considerare libera.

-8 - Foglio 109, Part. 227 – Casa Torre:

Licenza di Costruzione pratica n.107 del 20/06/1972 per trasformazione di una porcilaia ed essiccatoio in magazzino (Allegato n.13);

La struttura alla data del sopralluogo risultava destinata ad abitazione, diversamente da come autorizzato. Per tale abuso è possibile procedere alla Sanatoria Edilizia per “cambio di destinazione d’uso”, come previsto all’Art. 147 della L.R. N.1/2015. L’ammontare dei costi di **sanatoria di Euro 4.000,00** comprensivo di oneri e spese tecniche;

NN. 1-2-3-9) - Fabbricato Foglio 109, Part. 1044 sub 1-2-4-5

Licenza di Costruzione pratica n. 205 del 10/12/1972 per ampliamento di un magazzino e di una capanna (Allegato n. 16).

Concessione Edilizia n. 148 del 14/03/1989 per ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 17). L’abitazione è sostanzialmente conforme all’ultima Autorizzazione Urbanistica rilasciata ad eccezione di una porzione della loggia del piano primo che risulta ad oggi tamponata in legno e vetro.

-6 - Fabbricato Foglio 109, Part. 1036:



Per detta struttura il Comune di Castiglione del Lago non ha rilasciato alcuna autorizzazione, quindi deve essere considerata come abusiva. Sulla base delle informazioni assunte dal perito Dott. Giovanni Alberti presso l'Ufficio Edilizia del suddetto Comune, sarà possibile procedere alla Sanatoria Edilizia, purchè l'intervento rispetti le condizioni previste oggi per le nuove costruzioni in Zona Agricola di cui all'Art. 90 del L.R. n. 1/2015, ovvero il proponente dovrà possedere un'impresa agricola che eserciti la sua attività su superfici non inferiori a 5 ettari con esclusione delle aree boscate e previa verifica positiva dell'indice di utilizzazione territoriale (mq/ha) rispetto alla SUC realizzabile e già realizzata all'interno dell'impresa agricola. L'ammontare dei costi di **Sanatoria**, qualora attuabile, è stato determinato in complessivi **Euro 3.500,00** comprese spese tecniche.

- **Piscina**

Per detta struttura il Comune di Castiglione del Lago non ha rilasciato alcuna autorizzazione, quindi il manufatto deve essere considerato come abusivo. Sulla base delle informazioni assunte dal perito già incaricato, Dott. Giovanni Alberti presso l'Ufficio Edilizia del suddetto Comune, sarà possibile procedere alla Sanatoria Edilizia in quanto non vietata all'epoca della realizzazione (anni dal 1977 al 1997) ed oggi rientrante nell'attività edilizia soggetta a SCIA, ai sensi dell'Art.21, comma 4, lett. i) del RR n. 2/2015. L'ammontare dei costi di **Sanatoria è stato quantificato in Euro 3.500,00** comprensivi di spese tecniche. Dato che la piscina insiste sulla corte comune, il costo dovrà essere ripartito pro-quota con le proprietà di terzi che costituiscono il complesso.

La ripartizione viene effettuata per le **7 abitazioni, quindi € 500,00** cadauna.

Immobili nel Comune di Perugia

-10 - Foglio 252, part. 1580, sub 30 – Uffici

Per quanto concerne l'appartamento inserito nel fabbricato pluripiano in Via Campo di Marte, il Perito già incaricato ha dedotto da un Atto di Compravendita di un appartamento, non oggetto della presente relazione, in cui si dichiarava che il Fabbricato è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e che lo stesso non ha subito modifiche tali da necessitare di



ulteriori autorizzazioni urbanistiche. Si precisa che nell'appartamento è stato realizzato un terzo vano con fondelli in cartongesso. Tale opera è da ritenere libera e quindi non necessita di preventive autorizzazioni urbanistiche.

- Destinazione Urbanistica

Nel **P.R.G. del Comune di Castiglione del Lago**, gli immobili risultano avere la seguente individuazione urbanistica: Zona agricole di pregio Art. 129 del PRG vigente.

Nel **P.R.G. del Comune di Perugia**, l'immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Zona Cn, Edilizia di completamento.

- 9) – “ esprimere il proprio parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti”

Stante la natura, l'entità e la fruibilità dei beni, lo scrivente tecnico ritiene opportuno proporre la vendita secondo la divisione in **cinque lotti separati**.

- 10) – “ a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.....”

I beni oggetto dei Lotti sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati ed illustrati:

Per i Lotti da n. 1 a n. 4, la particella 1042 del Comune di Castiglione del Lago, rappresenta di fatto una *corte comune* a tutti i fabbricati ivi presenti. All'interno di detta corte insiste anche una piscina, anch'essa comune a tutti i fabbricati facenti parti del complesso.

LOTTO N. 1

Il primo lotto è catastalmente individuato come segue:

- **1** - Foglio 109 - particella 1044 sub 1, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,

consistenza 5,5 vani, Sup. 128,00 m², Rendita € 426,08;

- **2** - Foglio 109 - particella 1044 sub 2, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,

consistenza 5,5 vani, Sup. 99,00 m², Rendita € 426,08.

Diritti di 1/1 della piena proprietà





LOTTO 1 - FOTO N. 4 – SUB 1 - SOGGIORNO PIANO TERRA

La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:

-Particella 1044 sub 1: appartamento al piano terra, parte Sud-Est, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da un portico chiuso con ingresso zona Est, cucina, soggiorno pranzo, camera matrimoniale e bagno.

La superficie commerciale è di 128,00 m².

-Particella 1044 sub 2: appartamento al piano terra, parte Ovest, Sud ed Est, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da un portico con ingresso principale lato Ovest, soggiorno con zona cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale e camera singola.

La superficie commerciale è di 99,00 m².

Entrambi gli appartamenti sono dotati di pompa di calore per raffrescamento.



LOTTO 1 - FOTO N. 6 – SUB 2 - SOGGIORNO – ANGOLO COTTURA



LOTTO N. 2

Il secondo lotto è catastalmente individuato come segue:

- **3** - Foglio 109 - particella 1044 sub 5, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4, consistenza 16,5 vani, Sup. 433,55 m², Rendita € 1.278,23.
- **9** - Foglio 109 p.lla 1044 sub 4, cat. C/2, magazzino e loc. deposito, classe 6, consistenza 91,00 m², superficie totale 119,00 m², Rendita € 239,69;

Diritti di 1/1 della piena proprietà.



LOTTO 2- FOTO N. 9 – SUB 5 – SALONE 1° P. CON SCALA+SOPPALCO

La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:

-3- Particella 1044 sub 5: appartamento su tre livelli, piano 1°, 2° e sottotetto, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

L'appartamento è costituito da una scala esterna con loggiato e ingresso principale lato Ovest, al 1° piano, ampio soggiorno con camino, cucina, zona pranzo, disimpegno, ripostiglio, N. 2 bagni ed un WC, camera matrimoniale, doppia e camera singola, lavanderia e ripostiglio. Al 2° piano, vi è un ampio salone-studio soppalcato con vista piano primo, due camere doppie e bagno nel sottotetto, al 3° livello vi è la soffitta non abitabile.

Impianto elettrico sotto traccia, dotato di impianto fotovoltaico con potenza di 6 kWh.

Alcuni locali sono dotati di condizionatori a parete, con pompa di calore.



La superficie commerciale è di 433,55 m², compreso tutti gli accessori. Il 1° piano ha una sup. di 322,55 m², il 2° piano sottotetto 102,00 m², soffitta non abitabile al 3° liv. 9,00 m².

-9- Foglio 109 p.lla 1044 sub 4, cat. C/2, magazzino e loc. deposito, classe 6,

consistenza 91,00 m², superficie totale 119,00 m², Rendita € 239,69;

Locale rustico costituito da una taverna, una cantina, un locale tecnico ed un wc al piano terra, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative.

Nel locale tecnico, vi è la centralina dell'impianto fotovoltaico sul tetto, a servizio del sub 5. La struttura è in muratura portante di pietrame squadrate, il solaio è in travi e travicelli in legno con pianelle. Gli infissi sono in legno massello.

La superficie commerciale, considerando il 35% del portico di ingresso, è di 98,00 m².

LOTTO N. 3

Il terzo lotto è catastalmente individuato come segue:

- **4** - Foglio 109 - particella 223, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 4,

consistenza 7,5 vani, Sup. 155,00 m², Rendita € 581,01;

- **5** - Foglio 109 - particella 344, cat. C/6, autorimessa, classe 2,

consistenza 176,00 m², Rendita € 154,52;

Diritti di 1/1 della piena proprietà.



LOTTO 3 - FOTO N. 15 – P.LLA 223 – SOGGIORNO P.T.



La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:

-4 - Particella 223: fabbricato isolato con al piano terra un ampio soggiorno, disimpegno, cucina, camera doppia con bagno, n. 2 camere singole, bagno. Al piano sottotetto vi sono due camere matrimoniali con lavanderia e bagno.

La superficie commerciale è di 155,00 m².



LOTTO 3 - FOTO N. 18 – P.LLA 344 – VISTA GEN. CON INGRESSO

-5-Particella 344: ampio locale adibito ad autorimessa e deposito attrezzature, con annesso locale con cella frigorifera e piccolo wc.

La superficie commerciale è di 176,00 m².

La struttura degli immobili è in muratura portante, di pietrame sia al piano terra che al primo, i solai intermedi sono parte in legno e parte in latero cemento.

La copertura del sub 5 è parte con capriata in legno e parte, nei sottotetti in latero-cemento.

I manti di copertura sono in coppi e sottocoppi.

Per quanto riguarda il capannone p.lla 344, la struttura muraria è in blocchetti di cemento, ricoperta da intonaco civile liscio, la copertura a volta, è costituita da travetti in cemento armato con tavelloni, consolidata con tiranti trasversali in acciaio, tra i due cordoli perimetrali.

Gli infissi in legno massello sono di ottima finitura. Gli impianti autonomi per ogni unità sono costituiti da stufe in ceramica di pregio a legna o a pellets. Il sub 5 è dotato di



impianto fotovoltaico.

Nel fabbricato principale p.lla 1044, tutte le camere sono dotate di pompa di calore con raffrescamento e riscaldamento.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è ottimo con buone finiture.

LOTTO N. 4

Il quarto lotto è catastalmente individuato come segue:

- 6- Foglio 109 p.lla 1036, cat. C/6, rimessa attrezzi, classe 3, consistenza 24,00 m², superficie totale 35,00 m², Rendita € 24,79;
- 7- Foglio 109 p.lla 1040, cat. C/6, rimessa attrezzi, classe 2, consistenza 340,00 m², superficie totale 420,00 m², Rendita € 298,51;
- 8- Foglio 109 p.lla 227, cat. C/2, magazzino e loc. deposito, classe 3, consistenza 80,00 m², superficie totale 94,00 m², Rendita € 123,95;

Diritti di 1/1 della piena proprietà.



LOTTO 4 – FOTO 24 – P.LLA 227- VISTA GEN. CASA “TORRE”

-6- Particella 1036: annesso piscina, costituito da un fabbricato in muratura su unico piano.

Da un portico con copertura in travi di legno con travicelli, pianelle, coppi in laterizio.



L'interno ha una rimessa con bagno e antibagno con lavabo e wc.

La superficie commerciale del portico, 35%, è 9,96 m², la rimessa ed i servizi hanno sup. 26,28 m², per un totale di 36,24 m².

-7- Particella 1040: capannone grande, ampio locale adibito ad autorimessa e deposito attrezzature, con annesso locale di deposito.

La superficie commerciale complessiva accertata è di 357,00 m².

La struttura portante è in cemento armato con travi e pilastri, la copertura è in acciaio, con manto in lastre di eternit. La tamponatura esterna è in mattoni di laterizio forati di spessore 30 cm. Le porte e le finestre sono in ferro. Sono stati considerati anche i ripostigli, la legnaia e la tettoia.

-8 -Particella 227: Fabbricato isolato (Casa Torre) costituito da 2 piani. Al piano terra vi è un ingresso con angolo cottura e pranzo, una camera da letto matrimoniale, una singola ed un bagno. Sul retro vi è un locale tecnico con caldaia e pompa di calore.

Al primo piano con accesso da scala esterna, vi è un locale adibito a studio.

La struttura è in muratura portante con solaio in latero cemento e tetto in legno ricoperto da tegole marsigliesi. La torre con studio, ha murature in mattoni pieni e tetto in legno.

L'interno è in ottimo stato con uso abitativo.

La superficie commerciale è di 98,00 m².

LOTTO N. 5

Il quinto lotto è catastalmente individuato come segue:

Comune di Perugia:

-10- Foglio 252 p.lla 1580 sub 30, cat. A/10, uffici e studi privati, classe 2, consistenza 3 vani, 77,00 m² escluso aree scoperte, superficie totale 77,00 m², Rendita € 650,74;

-11- Foglio 400 p.lla 916 sub 34, cat. C/6, posto auto, classe 3, consistenza 15,00 m², superficie 15,00 m², Rendita € 16,27;

-12- Foglio 400 p.lla 916 sub 35, cat. C/6, posto auto, classe 3, consistenza 15,00 m², superficie 15,00 m², Rendita € 16,27;



Diritti di 1/1 della piena proprietà.



LOTTO 5 – FOTO N. 27 – P.LLA 1580 SUB 30 – ESTERNO UFFICI

-10-Foglio 252 Particella 1580 sub 30: Appartamento al 1° piano ammezzato, adibito ad ufficio, in Via Campo di Marte, con tre locali separati da fondelli in cartongesso e due bagni, con lavabo e wc. Riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano e radiatori; infissi in ferro con vetro semidoppio, pavimento in graniglia e parquet, altezza interna H= 2.15 m.

La superficie commerciale è di 77,00 m².

-11/12: Foglio 400 P.lla 916 sub 34,35: N. 2 posti auto, situati in Via Todi, Sant'Enea, su un'area urbanizzata con un fabbricato in fase di ristrutturazione. Attualmente l'area è ricoperta da vegetazione e non facilmente accessibile.

La superficie dei singoli posti auto è di 15,00 m².

Confinanti:



Lotti N. 1 – 2 – 3 – 4 – Residua proprietà, Tromba Giacomo, porzioni comuni su più lati, Strada comunale Colonna Sanfatucchio, salvo se altri.

Lotto N. 5 – Per gli Uffici: Isolani, Berardi, Bolli, Condominio Via Campo di Marte 2/L, Cirimbilli, Professional video, parti comuni, salvo altri. Per i posti auto: residua proprietà, Ridolfi Anna su più lati, Stamponi Graziella, salvo se altri.

- 11) – “ accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato”

- STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Generalità

CRITERI E METODI DI STIMA

Tenuto conto della finalità e dell’oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.

Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.
2. si raccolgono nell’ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili simili che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto



delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.

4. si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale espressa in m².

Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo Listino Immobiliare della Regione Umbria pubblicato e relativo al primo trimestre 2024 (Allegato N. 7), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Abitazioni: nel comparto di appartenenza si desume che il "range" di variabilità per immobili della zona agricola del **Comune di Castiglione del Lago**, Località Colonna, per la categoria "ristrutturato", oscilla da € 1.100 a € 1.600 al m². Per quanto riguarda i capannoni o depositi, cat. "agibile", la valutazione va da € 200 ad € 300 al m².

Uffici: Nel **Comune di Perugia**, per la categoria Uffici zona semicentro, la quotazione oscilla da € 1.000 a € 2.000 al m².

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze* dell'Umbria pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.

Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.

Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell'abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), complesso di fabbricati rurali in piccolo nucleo abitativo, in zona verde tranquilla, a 2000



metri dal Lago Trasimeno, equidistante a circa 6,0 chilometri sia dal centro storico di Castiglione del Lago, che dalla Stazione ferroviaria.

Per gli Uffici a Perugia si è considerato la posizione a poca distanza, circa 250 metri, dalla Stazione ferroviaria.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-
do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l'individuazione del valore a metro quadrato del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l'acquisizione dei progetti presso gli Uffici Tecnici Comunali. Si fa presente che:

La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale";

- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.

In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti, che si è ritenuto di valutare in parte al m² :



- Tabella 2

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO - LOCALITA' COLONNETTA									
FABBRICATI – PROPRIETA' per 1/1									
N. Ord.	Immobile	Foglio	Part.IIa	Sub	Cat	Consist. accertata mq	Valore stima al €/mq	Valore totale €	LOT TO
1	Appartamento Civile abitaz.	109	1044	1	A/2	5,5 vani 128,00 mq	1.100,00	140.800,00	1
2	Appartamento Civile abitaz.	109	1044	2	A/2	5,5 vani 99,00 mq	1.100,00	108.900,00	1
	Sanat. piscina							-1.000,00	
3	Appartamento Civile abitaz.	109	1044	5	A/2	16,5 vani 286,00 mq	1.200,00 1° piano	343.200,00	2
	Loggia 1 retro					13,65 mq	1.200,00	16.380,00	2
	Serra solare					8,50 mq	1.200,00	10.200,00	2
	Loggia 2 ingres					11,90 mq	1.200,00	14.280,00	2
	Terr. scoperta					2,50 mq	1.200,00	3.000,00	2
	App. civile abitazione	109	1044	5	A/2	102,00 mq	700,00 2° piano	71.400,00	2
	Soffitta non ab.					9,00 mq	700,00	6.300,00	2
9	Taverna - cantina	109	1044	4	C/2	98,00	400,00	39.200,00	2
	Sanat. piscina							-1.500,00	
4	Fabbricato isolato	109	223	-	A/2	7,5 vani 155,00 mq	1.100,00	170.500,00	3
5	Capannone in mur. e c.a.	109	344	-	C/6	176,00 mq	250,00	44.000,00	3
	Sanat. piscina							-500,00	
6	Annesso piscina	109	1036	-	C/6	35 mq	500,00	17.500,00	4
	Sanatoria ann.							-3.500,00	
7	Capannone grande	109	1040	-	C/6	340,00	200,00	68.000,00	4
8	Casa Torre	109	227	-	C/2	93,00	600,00	55.800,00	4
	Sanatoria casa							-4.000,00	
	Sanat. piscina							-500,00	
							TOTALE	1.098.460,00	

- Tabella 3

COMUNE DI PERUGIA -									
UFFICI + POSTO AUTO – PROPRIETA' per 1/1									
N. Ord.	Immobile	Foglio	Part.IIa	Sub	Cat	Consist. accertata mq	Valore stima al €/mq	Valore totale €	LOT TO
9	Uffici	252	1580	30	A/10	3.0 vani 77,00 mq	800	61.600,00	5
10	Posto auto	400	916	34	C/6	15,00 mq	50,00	750,00	5
11	Posto auto	400	916	35	C/6	15,00 mq	50,00	750,00	5
	Spese Condom. arretrate							-2.700,00	
							TOTALE	60.400,00	

Si precisa che il valore delle corti, zona parcheggi e strada di accesso, è individuato



esclusivamente per quantificare il maggior valore da attribuire ai singoli Lotti. Essi pertanto non possono considerarsi beni autonomamente fruibili e, pertanto, la loro stima non è finalizzata ad individuarne il valore di mercato.

- 12) – **La richiesta è stata accolta negli altri quesiti.**

- 13) – **La documentazione di cui al quesito -13) risulta contenuta negli allegati da n. 1 a n. 18.**

– CONCLUSIONI

In ordine ai quesiti formulati, il sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- al momento del pignoramento tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 dei proprietari sopra indicati.

Nella valutazione dei beni, si è tenuto conto dello stato di finitura degli immobili, degli accessori sia come impianti, fotovoltaico e pompe di calore, che architettonici e di conservazione.

La superficie commerciale è stata definita con i coefficienti di riduzione stabiliti dall’Agenzia delle Entrate, per le varie tipologie.

- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1 Complessivamente € 248.700,00;

VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2 Complessivamente € 502.460,00;

VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 3 Complessivamente € 214.000,00;

VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 4 Complessivamente € 133.300,00;

VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 5 Complessivamente € 60.400,00;

per la vendita a pubblico incanto, si ritiene opportuno effettuarla in cinque lotti come sopra indicato.

ELENCO ALLEGATI

N. 1 – Atto di provenienza, successione di X Felice;

N. 2 – Nota di trascrizione Atto di donazione;

N. 3 – Estratto di mappa;



- N. 4 – Visure storiche degli immobili;
- N. 5 – Planimetrie catastali;
- N. 6 – Autorizzazione per manutenzioni N. 7028 del 20/07/1984;
- N. 7 – Listino immobiliare Umbria 1° trimestre 2024;
- N. 8 – Confronto tra ortofoto digitale storica del 1954/55 e attuale;
- N. 9 – Documentazione fotografica;
- N. 10 – Visure storiche Castiglione F. 109 P.lle 1044 sub 4, 1036,1040, 227;
- N. 11- Planimetrie catastali F.252 P.lla 1580 sub 30, F. 400 P.lla 916 sub 34-35, F. 109 P.lle
1044 sub 4, 1036,1040, 227;
- N. 12 – Pec dell’Amministratore per Spese Condominiali arretrate;
- N. 13 – Licenza di Costruzione pratica N. 107 del 20/06/1972;
- N. 14 - Licenza di Costruzione pratica N. 151 del 20/05/1977;
- N. 15 – CILA prot. N. 26984 del 17/09/2019;
- N. 16 - Licenza di Costruzione pratica N. 205 del 10/12/1972;
- N. 17 - Concessione Edilizia N. 148 del 14/03/1989;
- N. 18 – Visure storiche catastali Comune di Perugia.
- N. 19 – Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo Racc. AR e Pec dell’elaborato peritale
ai debitori ed al legale del creditore precedente.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all’incarico ricevuto dal Signor Giudice
dell’Esecuzione.

Perugia, li 18/06/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Parente

