

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: giacomo.ursini@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice **Dott. Sara Fioroni**

dell' **Esecuzione Immobiliare n. 282/2023 R.G. Es.**

promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Udienza rinvio : 20/02/2025

*****^^^*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione **Dott. Sara Fioroni**, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo, libero professionista con studio in Via Raffaello snc – 06081 Assisi (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5454 ed all'albo dei C.T.U.



del Tribunale di Perugia al n. 3008. In data 31/01/2024, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

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

PROVVEDA

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

1) all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti



parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

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

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



non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti:

9) ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla



relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del 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.);

11) 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;

12) che risulti l'informazione 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;



13) 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 delle 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14) ad individuare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica, ed 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 con l'accesso forzoso;

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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;

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

*****^^^*****

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 18/06/2024.

Accettato l'incarico in data 31/01/2024, io sottoscritto procedevo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici (Agenzia Entrate, Comune di Magione, ect.) della documentazione



tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 05/02/2024 il sottoscritto tramite comunicazioni PEC faceva richiesta presso gli enti preposti, (Comune di Magione, Agenzia delle Entrate) di tutta la documentazione necessaria ad evadere i quesiti della presente perizia.

In data 28/02/2024, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata e pec. Nell'occasione stringo contatti con il marito e con il legale dell'esecutata, il quale mi accompagna all'accesso dei beni. dove il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene oggetto di stima, ad un attento esame delle caratteristiche e delle consistenze, nonché ad un esaustiva raccolta fotografica

In data 26/02/2024, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magione (PG) per visionare e ritirare copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile;

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:



1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri

Immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 06/12/2023 al n. 24704 di registro particolare e n. 34276 di registro generale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], gli immobili pignorati risultano essere i seguenti e così individuati:

A) Villetta indipendente con magazzino/fondo a piano seminterrato ed accessorio ubicati in loc. Montemelino Via Case Sparse.

- diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

- 1) Foglio 52 part. 3 sub. 2: Unità immobiliare autonoma destinata a Ripostiglio ed ubicata all'interno della corte di proprietà del fabbricato principale di civile abitazione;
- 2) Foglio 52 part. 3 sub. 3: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra e primo, dal punto di vista catastale su due livelli, ma nella realtà la parte abitativa si sviluppa su tutti e tre i piani del fabbricato. Troviamo a piano S1 ampia cucina pranzo con studio, soggiorno lavanderia e bagno; salendo dalla scala interna posta nello studio, si raggiunge il piano terra composto da una camera



con bagno, un ampio locale di passaggio, un forno ed un vano ingresso/scala al quale si raggiunge il piano primo con sbarco su ampio salotto con due camere e due bagni. Complessivamente in ottimo stato di conservazione e mantenimento.

3) Foglio 52 part. 3 sub. 4: Unità immobiliare destinata catastalmente a magazzino ma in realtà trattasi del piano seminterrato sopra descritto, ove si rammenta il cambio uso in abitativo con la presente di ampia cucina-pranzo, un soggiorno oltre lavanderia e bagno;

4) Foglio 52 part. 3 sub. 1: Corte urbana comune a tutti i sub. della particella 3. La corte in oggetto si trova in ottimo stato di manutenzione e cura, ove si denota la realizzazione di muri di contenimento, piccoli manufatti adibiti a barbecue, lastricati ed aiuole. All'interno della stessa è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, un annesso pertinenziale di circa 53 mq.

Ottimo è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto ottimale lo stato generale dell'interna costruzione..

al Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG) :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	rendita
52	3	1	b.c.n.c.	-	1415mq	-
52	3	2	C/2	2	9 mq	€ 9,76
52	3	3	A/7	1	8,5 vani	€ 658.48
52	3	4	C/2	2	108 mq	€ 117,13



Intestazione catastale :

- [REDACTED] nata in [REDACTED] il
[REDACTED] - c.f. [REDACTED] [REDACTED].proprietà per 1/1.

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti spettanti al soggetto proprietario dell'immobile.

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate non sono rispondenti con lo stato dei luoghi accertato.

Confini :

Strada comunale, [REDACTED]
[REDACTED];

*****^^^*****

**2 - SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA
DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il compendio immobiliare è costituito da villetta singola avente annessa corte esclusiva di circa 4300 mq con due annessi pertinenziali di cui uno totalmente abusivo dal punto di vista edilizio. L'accesso al lotto è garantito da accesso carrabile e pedonale posto in adiacenza alla viabilità pubblica di Via Case Sparse in località Montemelino.

L'immobile principale risulta edificato in data remota riconducibile ai primi del 900 in muratura mista di mattoni e pietrame tipico del luogo.

Trattasi di tipico casolare colonico della valle umbra totalmente ristrutturato e migliorato dal punto di vista sismico. Tutti gli infissi sono in legno con vetro doppio, le tegole in laterizio anticato e le lattonerie in



rame. Durante i lavori di ristrutturazione sono state mantenute tutte le caratteristiche legate alla tipicità del manufatto, andando a salvaguardare l'immobile con i suoi caratteri tradizionali.

La viabilità interna ed i camminamenti sono tutti in pietrisco stabilizzato, mentre la corte presenta muretti e camminamenti ben realizzati, per la miglior fruizione della corte stessa.

L'immobile si trova in posizione ben servita, a ridosso delle frazioni di Monte Sperello e Montemelino e distante circa 6 km dalla cittadina di Corciano ove è presente l'innesto del Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia.

Molto buono è lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare in oggetto, come è altrettanto buono lo stato generale dell'interna costruzione ad eccezione di alcune zone che necessitano di opere di manutenzione.

*****^^^*****

3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuale intestataria:

██████████ nata in ██████████ il ██████████
██████████ – c.f. ██████████.proprietà per 1/1.

L'immobile è pervenuto alla sig.ra ██████████ a seguito dell'atto a rogito del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 17/05/2006 repertorio n. 182824, trascritto a Perugia in data 24/05/2006 ai n.ri 10368 di registro particolare e n.ro 17732 di registro generale da ██████████

██████████.



*****^^^*****

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dal soggetto esecutato sig.ra [REDACTED] e dal marito sig. [REDACTED].

Verifiche ufficio anagrafe Magione (PG) :

Le ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Magione hanno evidenziato, come anche evidenziato nello stato di famiglia allegato, che l'immobile è occupato dal soggetto esecutato sig.ra [REDACTED] e dal marito sig. [REDACTED].

*****^^^*****

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità :

- 1) **Iscrizione del 27/01/2023 - Registro Particolare 225 Registro Generale 2472 trascritta presso Agenzia delle Entrate di Perugia – repertorio n. 27708/14436 del 27/11/2023 - Ipoteca volontaria in favore di [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro [REDACTED].**



5.2. - Ulteriori indagini

Risultano essere trascritte a carico del soggetto esecutato, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] anche le seguenti formalità:

2) **Trascrizione contro del 06/12/2023 Registro Particolare 24704,**

Registro Generale 34276, Repertorio 4882 del 27/11/2023 –

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di “[REDACTED]

[REDACTED] c.f.

[REDACTED] contro [REDACTED].

3) **Iscrizione del 17/12/2008 - Registro Particolare 8128 Registro**

Generale 36386 trascritta presso Agenzia delle Entrate di

Perugia – repertorio n. 191404/17638 del 17/12/2008 - Ipoteca

volontaria a garanzia di mutuo in favore di “[REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

4) **Trascrizione contro del 31/05/2010 Registro Particolare 8756,**

Registro Generale 14358, Repertorio 2221 del 05/05/2010 –

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di “[REDACTED]

[REDACTED], c.f.

[REDACTED] contro [REDACTED].

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare nuova ricerca in data

10/01/2025 non riscontrando l'esistenza di nessun altro gravame.

*****^^^*****



6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

*****^^^*****

7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

Dal 24/05/2006 all'attualità

Gli immobili sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] mediante atto di Compravendita a rogito notaio dott. Sciarra Marco Ottaviano di Perugia (PG) del 17/05/2006 repertorio n. 182824/15033, trascritto a Perugia in data 24/05/2006 al n.ri 10368 di registro particolare e n.ro 17732 di registro generale, da [REDACTED] ed [REDACTED] a [REDACTED].

Dal ventennio al 24/05/2006

Gli immobili sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] mediante atto di compravendita notaio Cesarini di Perugia del 30/06/1984 rep. 107224, registrato al n. 6608 a Perugia da [REDACTED] [REDACTED].

*****^^^*****



8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Magione (PG), per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 15/029 del 03/06/2015;
- D.I.A. n. 06/140 del 2006;
- Aut. Paesaggistica n. A/12/049 del 16/02/2012;

8.1. Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magione (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile non è rispondente rispetto all'ultimo titolo rilasciato, così come non sono rispondenti le planimetrie catastali presenti all'interno della banca dati dell'agenzia delle entrate a causa di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Al piano primo sottostrada sono state eseguite opere inerenti il cambio di destinazione d'uso da fondo a civile abitazione con realizzazione di opere edili strutturali di scavo e di apertura/chiusura aperture interne ed esterne. Diversa è la geometria e partenza della scala interna che conduce al piano terra. Al piano terra appunto troviamo il cambio d'uso di una porzione dello stesso con realizzazione di una camera con bagno al posto dello sgombero, di un ampio vano di passaggio con arredi assimilabili ad uno studio al posto della cantina. Al piano primo sono state eseguite



opere interne di distribuzione dei vani con realizzazione di due camere con bagno ed un ampio salotto con camino al posto della cucina. In tutti i piani dell'edificio sono state eseguite opere strutturali con formazione aperture su muratura portante sia interne che esterne.

Tutte le opere di sistemazione esterna sono state già autorizzate mediante PDC in sanatoria sopra citato, ad eccezione del locale seminterrato, interrato su tre lati, realizzato nella parte più esterna al terrazzo, con accesso dal giardino, il quale doveva essere completamente chiuso. Ad oggi risulta ancora aperto e fruibile, quindi non conforme.

Lo scrivente fa presente che detti abusi sono sanabili o legittimabili in conformità al disposto degli art. 146 e 154 della L.R. 1/2015 previa redazione di idonea pratica di accertamento di conformità e conseguente redazione del documento di Valutazione della Sicurezza (VDS) redatta da ingegnere abilitato..

Da precisare che dalle ricerche e verifiche effettuate, l'unità immobiliare in oggetto non possiede il certificato APE.

Per quanto riguarda l'accessorio esterno (sub. 2), si rammenta la divergenza con le planimetrie catastali agli atti in quanto risulta essere stato eseguito tamponamento di una sua porzione. Dalle ricerche effettuate si evince che tale immobile risulta essere costruito sin da data anteriore al 1954 come risulta dalle risultanze della consultazione del volo aereo storico del 1954/1955.

A seguito del sopralluogo eseguito, si rammenta anche l'edificazione di ulteriore annesso agricolo in totale assenza di titolo autorizzativo per una



dimensione di circa 60 mq. Tale annesso è stato realizzato all'interno della corte con struttura intelaiata in acciaio con tamponatura e manto in laterizio.

Da segnalare che gli immobili sono situati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 art. 142 comma 1 lettera C in quanto ricadente entro ml. 150 dal torrente Caina.

8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Magione, si indica che il fabbricato in oggetto è stato ristrutturato mediante la pratica edilizia DIA b. 06/140 alla quale è allegato certificato di deposito inerente il miglioramento sismico al protocollo n. 255673 del 29/08/2006. Lo scrivente tiene a precisare che sono state realizzate opere in difformità al titolo autorizzativo rilasciato ed al deposito sismico, meglio rappresentati nell'allegato "verifica della conformità edilizia" inerenti opere a carattere strutturale oltre al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano seminterrato e primo. Dal rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse numerose discordanze tra lo stato approvato (DIA 06/140) e lo stato dei luoghi.

^

9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari pignorate costituiscono unico compendio immobiliare composto da due abitazioni con corte e garage pertinenziale, quindi sulla base di quanto sopra indicato, il sottoscritto CTU intende



proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:

----- **LOTTO UNICO**-----

Il compendio immobiliare è costituito da villetta singola avente annessa corte esclusiva di circa 4300 mq con due annessi pertinenziali di cui uno totalmente abusivo dal punto di vista edilizio. L'accesso al lotto è garantito da accesso carrabile e pedonale posto in adiacenza alla viabilità pubblica di Via Case Sparse in località Montemelino.

L'immobile principale risulta edificato in data remota riconducibile ai primi del 900 in muratura mista di mattoni e pietrame tipico del luogo.

Trattasi di tipico casolare colonico della valle umbra totalmente ristrutturato e migliorato dal punto di vista sismico. Tutti gli infissi sono in legno con vetro doppio, le tegole in laterizio anticato e le lattonerie in rame. Durante i lavori di ristrutturazione sono state mantenute tutte le caratteristiche legate alla tipicità del manufatto, andando a salvaguardare l'immobile con i suoi caratteri tradizionali.

La viabilità interna ed i camminamenti sono tutti in pietrisco stabilizzato, mentre la corte presenta muretti e camminamenti ben realizzati, per la miglior fruizione della corte stessa.

L'immobile si trova in posizione ben servita, a ridosso delle frazioni di Monte Sperello e Montemelino e distante circa 6 km dalla cittadina di Corciano ove è presente l'innesto del Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia.

Molto buono è lo stato di manutenzione e conservazione del compendio



immobiliare in oggetto, come è altrettanto buono lo stato generale dell'interna costruzione ad eccezione di alcune zone che necessitano di opere di manutenzione.

Dal punto di vista catastale si rammenta la non correttezza delle planimetrie presenti in banca dati di tutti i subalterni.

Il lotto sopra descritto è identificato catastalmente in Comune di Magione (PG) come di seguito :

diritti di proprietà [REDACTED] pari ad 1/1 su immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Magione (PG) :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	rendita
52	3	1	b.c.n.c.	-	1415mq	-
52	3	2	C/2	2	9 mq	€ 9,76
52	3	3	A/7	1	8,5 vani	€ 658,48
52	3	4	C/2	2	108mq	€ 117,13

Confini :

Strada comunale, [REDACTED]
 [REDACTED];

10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Localizzazione urbana

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:



1) Foglio 52 part. 3 sub. 2: Unità immobiliare autonoma destinata a Ripostiglio ed ubicata all'interno della corte di proprietà del fabbricato principale di civile abitazione;

2) Foglio 52 part. 3 sub. 3: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra e primo, dal punto di vista catastale su due livelli, ma nella realtà la parte abitativa si sviluppa su tutti e tre i piani del fabbricato. Troviamo a piano S1 ampia cucina pranzo con studio, soggiorno lavanderia e bagno; salendo dalla scala interna posta nello studio, si raggiunge il piano terra composto da una camera con bagno, un ampio locale di passaggio, un forno ed un vano ingresso/scala al quale si raggiunge il piano primo con sbarco su ampio salotto con due camere e due bagni. Complessivamente in ottimo stato di conservazione e mantenimento.

3) Foglio 52 part. 3 sub. 4: Unità immobiliare destinata catastalmente a magazzino ma in realtà trattasi del piano seminterrato sopra descritto, ove si rammenta il cambio uso in abitativo con la presente di ampia cucina-pranzo, un soggiorno oltre lavanderia e bagno;

4) Foglio 52 part. 3 sub. 1: Corte urbana comune a tutti i sub. della particella 3. La corte in oggetto si trova in ottimo stato di manutenzione e cura, ove si denota la realizzazione di muri di contenimento, piccoli manufatti adibiti a barbecue, lastricati ed aiuole. All'interno della stessa è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, un annesso pertinenziale di circa 53 mq.



Ottimo è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto ottimale lo stato generale dell'interna costruzione.

Componenti edilizie

Portone ingresso : Portoncini in legno e vetro.

Porte interne : legno tamburato.

Finestre : a doppia anta in legno con vetrocamera con persiane in legno.

Pavimenti interni: piastrelle in cotto;

Salai : solai di interpiano realizzati legno e pannelle a vista

Impianti tecnologici

Televisivo : ricezione tv con impianto ad antenna – presa per allaccio digitale;

Impianto elettrico : impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale, tensione 220 V dotato di salvavita;

Termico/sanitario : caldaia a gas, riscaldamento a pavimento e ACS in tutti in vani. Presenza di 2 pannelli solari termici

Determinazione della consistenza (ABITAZIONE)

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Soggiorno	26,45	-	n	Buono
Cucina – pranzo	37,20	-	n	Buono
Disimpegno	3,55	-	n	Buono
Bagno	5,10	-	n	Buono
C.T.	4,65	-	n	Buono



Lavanderia	13,75	-	n	Buono
------------	-------	---	---	-------

Studio	26,90	-	n	Buono
--------	-------	---	---	-------

TOTALI (Piano S1)	117,60	157,10		
--------------------------	---------------	---------------	--	--

Camera	15,05	17,90	n	Buono
--------	-------	-------	---	-------

Wc	4,65	39,45	n	Buono
----	------	-------	---	-------

Disimpegno	4,95	11,55	n	Buono
------------	------	-------	---	-------

Studio	15,40	6,40	n	Buono
--------	-------	------	---	-------

Ingresso	12,00	8,92	n	Buono
----------	-------	------	---	-------

Forno	20,00	36,20	n	Buono
-------	-------	-------	---	-------

TOTALI (Piano terra)	52,05	97,90 (SUP abitabile)		
------------------------------	--------------	------------------------------	--	--

TOTALI (Piano terra)	20,00	36,20 (SUP non abitabile)		
------------------------------	--------------	----------------------------------	--	--

Camera 1	27,80	-	n	Buono
----------	-------	---	---	-------

WC 1	7,40	-	n	Buono
------	------	---	---	-------

Camera 2	30,20	-	n	Buono
----------	-------	---	---	-------

WC 2	12,90	-	n	Buono
------	-------	---	---	-------

Disimpegno 1	8,70	-	n	Buono
--------------	------	---	---	-------

Disimpegno 2	12,90	-	n	Buono
--------------	-------	---	---	-------

Salotto	25,70	-	n	Buono
---------	-------	---	---	-------

TOTALI (Piano Primo)	125,60	181,30		
------------------------------	---------------	---------------	--	--

TOTALI PS1 (abitativo)	117,60	157,10		
-------------------------------	---------------	---------------	--	--

TOTALI PT (abitativo)	52,05	97,90		
------------------------------	--------------	--------------	--	--

TOTALI PT (non abitativo)	20,00	36,20		
----------------------------------	--------------	--------------	--	--

TOTALI P1 (abitativo)	125,60	181,30		
------------------------------	---------------	---------------	--	--



Determinazione della consistenza **(ANNESSE PERTINENZIALE)**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Annesso	35,00	41,80	n	Buono
TOTALI (Annesso)	35,00	41,80		

 Determinazione della consistenza **(ANNESSE realizzato senza titolo)**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Annesso 2	53,25	61,10	n	Buono
TOTALI (Annesso 2)	53,25	61,10		

TOTALI
TOTALI (abitativo) 295,25 436,30
TOTALI (non abitativo) 20,00 36,20
TOTALI (Annesso) 35,00 41,80
TOTALI (Annesso 2) 53,25 61,10
TOTALE TERRENO CORTE 4320,00 mq

*****^^^*****

11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai



successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Magione e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario della fabbricato in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

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

- la consistenza del fabbricato è riferite alla "superficie commerciale" ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- la consistenza dell'unità immobiliare è stata desunta sulla base dei rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;
- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti, finiture e tutto quant'altro compreso nel bene;
- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

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



precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento al precedente capitolo delle consistenze.:

STIMA LOTTO UNICO

Abitativo mq. 436,30 x €/mq. 1500,00 = € 654.450,00

Non abitativo (Ps1) mq. 36,20 x €/mq. 500,00 = € 18.100,00

Annesso 1 mq. 41,80 x €/mq. 500,00 = € 20.900,00

Annesso 2 mq. 61,10 x €/mq. 400,00 = € 24.440,00

Terreno pertinenziale mq. 4320,00 x €/mq. 20,00 = € 86.400,00

Sommano Complessivamente € 804.290,00

Detrazione costi per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015

(sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche) € **- 32.000,00**

Detrazione costi per variazione catastale

(diritti di segreteria e spese tecniche) € **- 3.000,00**

VALORE LOTTO € 770.000,00 (arrotondato)

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 770.000,00** (diconsi euro settecentosettanta/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito



al lotto unico da indicare nel bando di vendita.

^

12 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.
ALLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, al creditore ed al soggetto esecutato, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano in copia alla sola relazione tecnica inviata telematicamente al Tribunale di Perugia – Esecuzioni Immobiliari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 10/01/2024

ALLEGATI:

“1” – Verbale Inizio Operazioni Peritali;

“2” – Riscontro Ufficio Anagrafe;

“3” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“4” – Atto di Provenienza;

“5” – Concessioni Edilizie;

“6” – Deposito Sismico;

“7” – Documentazione fotografica;

“8” – Elaborato Planimetrico;

“9” – Visure e Planimetrie Catastali;



“10” – Estratto di Mappa;

“11” – Visure Ipotecarie;

“12” – Esplicazione abusi edilizi

“13” – Copia ricevute di trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

