

**TRIBUNALE CIVILE DI
PERUGIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella es. imm. 167-2023**

[REDACTED]
Avv. [REDACTED]
Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. SSA SARA FIORONI,

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in oggetto, accettava telematicamente in data 10/12/2023 l'incarico conferitole, in risposta al seguente quesito:

- “1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 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 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 precedente; - 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 d'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 ad 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; a predisporre; 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 del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (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;*

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe ed accettato l'incarico in data 10/12/2023, premesso che i beni pignorati nella suddetta procedura sono rappresentati da due immobili ad uso abitativo siti in Castiglione del Lago - per convenzione, nella presente consulenza, il primo immobile viene individuato come quello censito alla particella 31 subalterno 3 ed il secondo come quello censito alla



particella 36 con pertinenza censita alla particella 29, entrambi al C.F. al Foglio 114 - svolgeva la seguente attività peritale:

- verifica documentale le cui risultanze sintetiche, evidenziate anche dall' IVG sono state riportate già nella precedente istanza, laddove che nella nota di trascrizione la data del pignoramento indicata (11/07/2023) coincide con la data di spedizione della raccomandata A.R. ai sensi dell'art. 140 c.p.c.;
- verifica di natura, destinazione ed ubicazione dei due cespiti pignorati e relative pertinenze;
- studio dettagliato della documentazione nel fascicolo al fine di delineare quanto più possibile le caratteristiche dei beni;
- accesso congiunto in loco con il Custode entro i tempi stabiliti dall'incarico, a seguito di preventiva comunicazione di accesso inviata via raccomandata A/R agli Esecutati e via pec ai Legali del Creditore procedente: in quella occasione risultava possibile accedere esclusivamente ad uno dei due immobili pignorati, in quanto l'altro risultava affittato e gli inquilini, non avvisati dall'Esecutata non risultavano essere presenti in loco (**Allegato n.1a. comunicazione di -inizio o.p.**);
- secondo accesso con il delegato custode dell'IVG, compatibilmente con la presenza dell'Esecutata presso l'immobile locato (per comodità immobile 1). La scrivente effettuava quindi, in quella circostanza, un iniziale rilievo di tale immobile;
- aggiornava ed approfondiva la consultazione della documentazione catastale ed ipotecaria, tenendo conto di alcune incongruenze rilevate sia relative alla demarcazione delle zone comuni che relative alla corretta delimitazione della limitrofa proprietà di terzi confinanti;



- provvedeva successivamente a confrontare lo stato dei luoghi con la relativa documentazione aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie relative ai beni pignorati acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto);
- provvedeva all'acquisizione del contratto di affitto regolarmente registrato relativo al primo immobile che non era stato fornito nei precedenti due accessi, provvedeva quindi a fornirne copia all'IVG (**Allegato n.1b. mail di invio del contratto di affitto**);
- a seguito di rilevata promiscuità tra la porzione immobiliare pignorata identificata al Fg. 114, particella 36 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago (per comodità identificata come immobile 2) e la porzione immobiliare non pignorata rappresentata dalla particella 35 stesso foglio al C.F del Comune di C. del Lago - contigua ma di fatto in nessun modo fisicamente demarcata - a costituire un unico immobile indivisibile, la scrivente individuava le particelle pignorate e non pignorate al Catasto Terreni e Fabbricati e procedeva con un’approfondita indagine storico catastale ed ipotecaria delle provenienze di entrambe;
- si recava poi presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Perugia per la consultazione delle provenienze storiche;
- procedeva quindi all’acquisizione dell’atto di provenienza sia dei beni pignorati che di quelli non pignorati e nello specifico della suddetta particella 35 non pignorata e contigua acquisendo il relativo atto di provenienza a rogito Notaio Sciarra del 23 luglio 1983 repertorio 1487764, al fine di chiarirne la proprietà, costituendo di fatto tale particella un unico ed indistinto corpo di fabbrica rispetto



in continuità con la porzione immobiliare pignorata, dalla quale risulta essere distinta solo catastalmente, ma non allo stato dei luoghi, laddove la divisione catastale degli spazi risulta essere totalmente aleatoria e non percepibile;

- effettuava poi l'accesso agli atti urbanistici presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago, ben precisando ubicazione e provenienza storica dei cespiti pignorati (**Allegato n.2. Richiesta di accesso atti urbanistici**);

- depositava istanza in data 31 gennaio c.a. per chiedere modalità di proseguimento dell'incarico alla luce di quanto emerso e approfonditamente dettagliato circa la porzione immobiliare censita alla particella 36 del Fg. 114 relativamente alla mancata autonomia identificativa, strutturale, impiantistica e di fruibilità, oltre che accessibilità per la maggior superficie dell'immobile e quindi invendibilità dello stesso, che si era constatata in primis all'accesso in luogo e poi con il prosieguo degli accertamenti;

- nel frattempo si indagavano le provenienze dell'ulteriore immobile pignorato, anche acquisendo i relativi titoli nelle competenti sedi;

- si riceveva comunicazione dagli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago circa il reperimento di un solo precedente urbanistico che poi faceva capo all'immobile 2, ossia alla particella 36 di cui la suddetta istanza, mentre non si riceveva alcun riscontro relativamente alle pratiche autorizzative dell'immobile 1: a tal proposito la scrivente veniva contattata per le vie brevi al fine di chiarire lo stato delle ricerche;

- in seguito a tale "anomalia" si provvedeva a contattare i Tecnici del Comune che avevano provveduto alla comunicazione suddetta, i quali precisavano che vi erano delle difficoltà anche per il rilascio di copia dei precedenti autorizzativi del primo



immobile avendo questi ad oggetto anche la porzione non pignorata poiché costituente *un unicum* con quella pignorata;

- si effettuavano ulteriori due accessi in loco al fine di rilevare le caratteristiche del secondo immobile pignorato;

- all'emergere di alcune difformità edificatorie, si procedeva ad effettuare una ulteriore richiesta di integrazione dei precedenti urbanistici poiché per l'immobile 1 non era emersa alcuna evidenza documentale circa eventuali modifiche costruttive, sebbene risultino in loco variazioni alla distribuzione interna degli spazi e delle superfici, con anche realizzazione di aperture interne;

- a seguito di richiesta per le vie brevi i suddetti Uffici comunicavano che vi era necessità di ulteriori indagini per una successiva approfondita ricerca dei precedenti riguardanti i suddetti beni, non reperiti in una prima ricerca all'archivio pratiche.

- si verificava anche la natura dell'immobile di natura pertinenziale rispetto all'immobile 2 (rimessa) e si rilevava la natura e ubicazione della modesta rata di terreno pignorata;

- si riceveva infine la documentazione urbanistica, con esito definitivo circa i precedenti urbanistici reperiti in Comune: si rilevava definitivamente che gli atti ricevuti dai competenti Uffici erano relativi unicamente all'immobile censito alla particella 36 pignorata del Fg. 114 e alla particella contigua, nulla veniva fornito relativamente all'immobile censito alla particella 31 sub. 3 del Fg.114 al C.F. dello stesso Comune di Castiglione del Lago (**Allegato n. 3. evasione richiesta accesso atti SUAPE Castiglione del Lago**);

- si effettuava pertanto un accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siena



per l'acquisizione di atto di provenienza dell'Immobile censito al sub.3 part. 31; constatato che vi era, in allegato, una planimetria esplicativa con evidenziazione delle proprietà, che al rilievo effettuato si erano evidenziate promiscue, si richiedeva l'acquisizione del titolo (**Allegato n.4. evasione richiesta atto del Archivio notarile di Siena**);

- allo stesso modo si richiedevano le copie autentiche dell'atto di provenienza dell'immobile alla particella 36, in precedenza consultato presso l'Archivio Notarile di Perugia (**Allegato n.5. evasione richiesta atto da parte dell'archivio notarile di Perugia**);

- si verificava in ultimo la rispondenza degli immobili pignorati con quelli pervenuti con successione, così come riportato nella relazione notarile, presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) di Perugia;

- si effettuava un ultimo accesso presso l'immobile censito alla particella 36 Foglio 114 di Castiglione del Lago - C.F. successivamente alla recentissima evasione della richiesta accesso atti ad opera del Comune, per verificare la conformità urbanistica dell'edificato ed eventuali difformità degli elaborati urbanistici rispetto ai castastali o dello stato dei luoghi rispetto ai primi;

- in occasione dell'ultimo accesso, l'Esecutata dichiarava che nell'immobile 2, di cui è parte la porzione pignorata è residente, oltre a lei, il coniuge gravemente malato, in condizione di disabilità e titolare di invalidità civile recentemente riconosciuta (**Allegato n.6. Verbale di quarto accesso in loco**);

- si chiedeva infine attestazione di residenza dell'esecutata, che risultava essere residente nella porzione immobiliare pignorata (**Allegato..7 Attestato di residenza**);



Infine:

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita, anche integrativa;
- effettuata la ricerca catastale storica ed attuale;
- verificata la documentazione catastale;
- effettuato l'aggiornamento ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni.

Si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

I beni pignorati sono rappresentati da due immobili tra loro indipendenti e così rappresentati: **1) appartamento ad uso abitativo posto in via Bassa n.24 a seguire identificato nella presente relazione come bene immobile n. 1) e di porzione immobiliare ad uso abitativo, parte di edificato di maggior consistenza e con pertinenza posta in Via Bassa n.20, da qui a seguire identificato nella presente relazione come bene immobile n. 2), entrambi posti in Località Vaiano di in Castiglione del Lago (PG). I due beni sono catastalmente identificati al C.F. di Castiglione del Lago (PG) come di seguito:**

1) immobile ad uso abitativo posto in Via Bassa 24 piani T-1, al: Foglio 114, particella 31 sub.3, categoria A/3 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie



catastale totale 48 mq, rendita catastale euro 130,15, variazione del 25/03/2016 Pratica n. PG0076342 in atti dal 25/03/2016 aggiornamento planimetrico (n. 44565.1/2016. Il sedime di tale immobile, insiste su particella 31 del Foglio 114 al C.T. L'immobile ha accesso da area comune censita al subalterno 13 della particella 31 del C.F., stesso foglio.

2) porzione immobiliare ad uso abitativo P.T-1-2, posta in Via Bassa 20 identificata al: Foglio 114, particella 36, categoria A/4 , classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 104 mq, rendita euro 147,74, variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; **con rimessa alla particella 29 categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, rendita euro 68,48**, variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario. Il sedime della rimessa e la corte circostante risultano censite al C.T. al Fg. 114, particella 29, ente urbano di 151 mq. Tipo Mappale del 04/03/1991 Pratica n. 32164 in atti dal 29/04/2003 (n. 1281.1/1991) **(Allegato n. 8a. Visure Catastali, estratto di mappa, ultimo elaborato planimetrico depositato in atti relativo alla particella di cui l' immobile 1).**

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

Per quanto concerne **il bene n. 1: appartamento censito al subalterno 3 della particella 31 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago (PG):** ante ventennio risultava essere di proprietà dei signori **[REDACTED]** nato a Roma il 25/06/1924 e **[REDACTED]** nata in Ataco (Colombia) il 15/06/1934, coniugi in



comunione legale, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Paolo Biavati, Notaio in Perugia, del 27/12/1986 rep.183927/16156, registrato a Perugia il 15/01/1987 al n.912 e trascritto a Perugia il 21/01/1987 al n.1309 di formalità; atto con il quale i coniugi [redacted] nato a Monteleone d'Orvieto il 19/11/1926 e [redacted] nata a Castiglione del Lago il 23/10/1930, ciascuno per i propri diritti ma congiuntamente per l'intera proprietà vendevano ai signori [redacted] nato a Roma il 25/06/1924 e [redacted] nata in Ataco (Colombia) il 15/06/1934, coniugi in comunione legale che acquistano ad uguali diritti la porzione di fabbricato ad uso civile come sopra identificata. Con denuncia di successione in morte del Sig. [redacted], deceduto in data 05/08/2002 e presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 19/09/2002 den.18 voi.1020/1 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 10/04/2004 al n.7232 di formalità i diritti- di 1/2 di piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti alla moglie signora [redacted] nata in Ataco (Colombia) il 15/06/1934. Non risultano atti di accettazione di eredità compiuti dalla sig.ra [redacted]. Con denuncia di successione, devoluta per testamento pubblicato a ministero Notaio Serravezza in data 18/06/2009 rep.86114/27922, registrato a Montepulciano il 17/07/2009 al n.2472 - Non trascritto - in morte della signora [redacted] nata in Ataco (Colombia) il 15/06/1934 e deceduta il 26/04/2009 i diritti di piena proprietà ad essa spettanti furono devoluti all'estranea signora [redacted] nata a Castiglione Del Lago (PG) il 25/09/1952. Non risultano atti di accettazione di eredità compiuti dalla Sig.ra [redacted]. Secondo quanto dichiarato dal Notaio Dr. Brunelli nella certificazione notarile, facendo



seguito a quanto dettagliatamente riportato, l'unità immobiliare censita al subalterno 3 della particella 31 Fg. 114 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago è di proprietà, per i diritti di piena proprietà, della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] i quanto quest'ultima divenne proprietaria per la quota di 1/1. Si precisa che nell'atto del Notaio Biavati rep. 133927 si rimanda, per la provenienza, ad atto di divisione Notaio Dr.Cinelli del 31/03/1973. A quest'ultimo si fa riferimento per l'esatta individuazione dei beni pignorati, in quanto presente allegata planimetria con esatta individuazione delle porzioni immobiliari per provenienza. Si precisa a tal fine che tale atto richiama anche diritti di un mezzo della proprietà di soffitta sottotetto, della quale non si richiamano i riferimenti catastali né di alcun tipo identificativi e che non è bene pignorato nella presente procedura in quanto non ricompresa nel subalterno 3 della particella 31.

Per quanto concerne il bene n. 2 porzione immobiliare censita alla particella 36 del Fg.114 al C.F. del Comune di Castiglione del Lago (PG) e relativa pertinenza rappresentato da rimessa censita alla particella 29 del Foglio 114 del C.F. del Comune di Castiglione del lago, insistente su modesta rata di terreno identificata alla medesima particella del C.T. **Ante ventennio le suddette porzioni risultavano essere di proprietà dei coniugi signori [REDACTED] nato a Monteleone d'Orvieto il 19/11/1926 e [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 23/10/1930, in ragione di 1/2 ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Paolo Biavati, notaio in Perugia, del 16/06/1979 rep.101523 e trascritto a Perugia il 03/07/1979 al n.8087 di formalità; atto con il quale la signora [REDACTED] nata a**



Monteleone d'Orvieto il 09/12/1887 vendeva ai coniugi signori [REDACTED] nato a Monteleone d'Orvieto il 19/11/1926 e [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 23/10/1930, in ragione di 1/2 ciascuno, i seguenti immobili posti in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Vaiano, e precisamente *"fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentorie e corte adiacente, il tutto censito nel catasto fabbricati alla partita 876 al Foglio 114, particella 36, p.T-1-2, cat.A/4 di vani 4; e nel catasto terreni alla partita 1825 al Foglio 114, particella 29, di mq.151"*. **Con denuncia di successione, devoluta per legge in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 24/12/2006**, presentata all'Ufficio del Registro di Roma2 il 21/12/2007 den.39 voi.456/7 e **trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 05/10/2009 al n.16469 di formalità i diritti di 1/2 di piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti alla moglie signora [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 23/10/1930 ed alle figlie signore [REDACTED] nata a Roma il 29/07/1961 e [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 25/09/1952, ciascuna in ragione di 1/6. Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dalle eredi - in morte del signor [REDACTED] che era nato a Monteleone d'Orvieto il 19/11/1926 e deceduto il 24/12/2006. **Con successiva denuncia di successione, devoluta per legge, in morte della signora [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 23/10/1930 e deceduta il 13/08/2010**, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 09/11/2010 den.2535 voi.9990/10 e **trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 28/01/2011 al n.1656 di formalità i diritti di 2/3 di piena proprietà ad essa spettanti furono devoluti alle figlie signore [REDACTED] nata a Roma il 29/07/1961 e****



██████████ nata a Castiglione del Lago il 25/09/1952, ciascuna in ragione di 2/6. Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dalle eredi in morte della signora ██████████. Secondo quanto dichiarato dal Notaio Dr. Brunelli nella certificazione notarile, facendo seguito a quanto dettagliatamente riportato, la porzione immobiliare censita alla particella 36 del Foglio 114 al C.F. del Comune di Castiglione del Lago e relativa pertinenza censita alla particella 29 stesso foglio risultano pertanto essere di proprietà esclusiva delle signore ██████████ nata a Castiglione del Lago il ██████████ nata a Roma il ██████████ ciascuna in ragione di 1/2 di piena proprietà, beni personali di ognuna. Facendo seguito a quanto sopra riportato si può affermare che l' intestazione catastale risulta corretta poiché i due immobili risultano intestati come di seguito:

- Immobile 1) ██████████ nata a Castiglione Del Lago (PG) il - ██████████ C.F. ██████████, per la piena proprietà.
- Immobile 2): ██████████ nata a Castiglione Del Lago (PG) il ██████████ per 1/2 della piena proprietà e ██████████ nata a Roma (RM) il ██████████ per il restante 1/2 della piena proprietà. Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali e l'estratto di mappa, nonché l'elaborato planimetrico con evidenziazione dei subalterni pignorati (Allegato n.8B. titoli di provenienza acquisiti in copia).

GRAVAMI

Tenuto conto delle risultanze della relazione in atti e del successivo aggiornamento eseguito telematicamente presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico del debitore datato



25/07/2024 sono emersi i seguenti gravami relativi all'ultimo ventennio riportati in ordine cronologico:

- ✓ **iscrizione del 07/12/2011 - Registro Particolare 5266 Registro Generale 29954;** pubblico ufficiale Campioni Franco, repertorio 22319/14159 del 29/11/2011; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
- ✓ **iscrizione del 01/03/2023 - Registro Particolare 635 Registro Generale 6128;** pubblico ufficiale Corte di Appello di Perugia, repertorio 848/2022 del 17/11/2022; ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna,
- ✓ **- trascrizione del 26/07/2023 - Registro Particolare 15265 Registro Generale 21412;** pubblico ufficiale Tribunale di Perugia repertorio 2355 del 11/07/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Dall'ispezione ipotecaria non risultano ulteriori gravami successivi al pignoramento relativo alla procedura esecutiva in oggetto (**Allegato n.9. ispezione ipotecaria per nominativo dell'esecutata e per ciascun bene**)

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

3.1) Descrizione analitica dell' immobile 1: appartamento in Via bassa n. 24, località Vaiano di Castiglione del Lago.

Trattasi di immobile ad uso abitativo al piano terra e primo, ricompreso in edificio di maggiori dimensioni con caratteristica facciata in laterizi, suddiviso in porzioni immobiliari ad uso residenziale. L'accesso all'appartamento è comune ad ulteriori subalterni e si affaccia su strada pubblica. Nell'immagine sottostante si riporta l'intero stabile e, con una certa approssimazione la porzione immobiliare pignorata.





L'appartamento è così suddiviso: al piano terra cucina e ulteriore vano , che catastalmente risulta cantina - adibito a studio, al piano primo camera da letto, wc e modesto corridoio con ulteriore accesso al vano scale esterno comune ad altri subalterni. La comunicazione tra piano terra e primo piano avviene è assicurata da scala a chiocciola in legno e metallo o da scale esterne al piano primo, sebbene questo accesso sia inutilizzato. Si evidenzia che al piano terra è presente un bagno asservito alla proprietà pignorata, che con quest'ultima condivide gli impianti ma che insiste su proprietà di Terzi estranei alla procedura e che, pertanto, non solo non è pignorato ma non risulterebbe neppure in proprietà all'esecutata. Per ulteriori dettagli si veda il capitolo 4 della presente relazione. L'immobile, con esposizione prevalente a sud, si presenta in buono stato conservativo. I solai presentano struttura tradizionale con doppia orditura di travi e travetti, con tabelle di cotto al piano terra. I vani hanno altezza di circa 2,90 ml al piano terra e di circa 2,70 ml al piano primo. La pavimentazione è in gres porcellanato, le porte in legno tamburato, gli infissi in legno con persiane. Il riscaldamento presenta elementi radianti con caldaia, coadiuvati da ulteriori elementi (stufe) amovibili, sia al piano terra che al primo ma di proprietà dall'affittuaria. Gli impianti sono autonomi. Il bagno ricompreso nella proprietà e posto al piano primo è cieco.





3.2) Descrizione analitica dell' immobile 2: porzione immobiliare indistinta rispetto ad immobile di maggiori dimensioni ad uso abitativo posta in via Bassa n.20.

Trattasi di porzione immobiliare, censita al n. 20 di Via Bassa, località Vaiano, con identificazione catastale propria ma, allo stato dei luoghi **indistinta rispetto immobile ad uso abitativo di maggiori dimensioni e pertanto priva di autonomia urbanistica, funzionale, impiantistica e di fruibilità**. La porzione immobiliare in oggetto, da elaborato progettuale depositato, è costituita da tre piani con altezza massima di 2,80 al P.T., 2,70 al P.1. e secondo e minima di 2.45 al piano secondo. Al piano terra insiste un vano ad uso soggiorno indistinto rispetto alla contigua cucina e vano centrale termica nel quale risiedono gli impianti che servono l'intero edificato oltre la porzione immobiliare pignorata e al quale si accede unicamente dal suddetto soggiorno. In ultimo ricade sulla particella catastale pignorata una porzione di bagno posto sul retro ed accessibile unicamente da particella non pignorata (da intendersi pertanto di fatto inaccessibile) e immaginariamente suddivisa dalla linea catastale che individua la particella



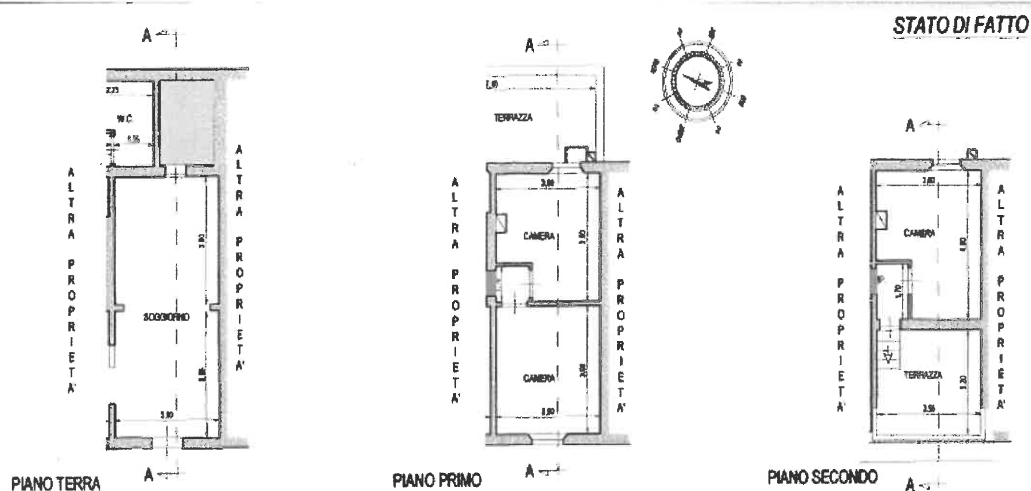
pignorata e che fa ricadere in quest'ultima una parte indistinta di servizio igienico, priva di water. I sovrastanti vani posti al primo e secondo piano sono accessibili unicamente da rampe di scale non pignorate, parte integrante della contigua proprietà immobiliare non eseguita con identificazione catastale propria. Il primo piano della porzione immobiliare pignorata comprende piccolo ingresso e due camere da letto inaccessibili se non da proprietà non pignorata e porzione di terrazza definita solo idealmente da linea catastale riportata in planimetria. Anche la porzione di terrazza risulta accessibile da porzione immobiliare non pignorata. Al secondo piano insistono una camera e una terrazza, anche esse prive di accessi se non da porzione immobiliare non pignorata. Nella foto a seguire si riporta l'intero edificio con selezione approssimativa della porzione pignorata e una foto del soggiorno accessibile dal piano terra.



Al fine di chiarire la distribuzione interna e gli accessi da porzione non pignorata, si riporta a seguire la porzione di planimetria urbanistica relativa alla particella catastale pignorata. In arancio vengono riportati gli accessi al piano primo e



secondo.



Si evidenzia come questi avvengano esclusivamente da proprietà non pignorata. In giallo è evidenziata la centrale termica, vano pignorato nel quale risiedono, si ripete, tutti gli impianti dell'immobile relativi sia alla porzione non pignorata che a quella pignorata. Si noti come il soggiorno sia contiguo con la limitrofa parte non pignorata, l'unico bagno risulti diviso al P.T. da una linea immaginaria e di fatto inaccessibile e la terrazza risulti in continuità con la parte non pignorata, come tutti i suddetti accessi. Sebbene totalmente non fruibile per le ragioni sovraesposte si riportano a seguire e, ai soli scopi descrittivi, alcune caratteristiche: la porzione pignorata si presenta in buono stato conservativo. I solai presentano struttura tradizionale con doppia orditura con travi e travetti, con tavole di cotto al piano terra. La pavimentazione è in gres porcellanato, le porte in legno tamburato, gli infissi in legno con persiane. Il riscaldamento presenta elementi radianti con caldaia. Tutti gli impianti sono i comune con la porzione immobiliare pignorata. Si ribadisce che, di fatto, la porzione immobiliare pignorata non dispone di servizi igienici. La modesta rata di terreno pervenuta all'esecutata insieme alla porzione immobiliare pignorata è posta oltre la strada pubblica di accesso all'immobile rappresenta a tutti



gli effetti una pertinenza della suddetta porzione. Su tale rata insiste un edificio in mattoni di laterizio uso rimessa, con ogni probabilità edificato in epoca remota con copertura in lastre pressopiegate ondulate in fibrocemento contenente amianto da bonificare. La rimessa possiede allacci elettrici in comune con la porzione immobiliare pignorata. A complemento descrittivo si allegano le planimetrie catastali e, a parte, il servizio fotografico illustrativo (**Allegato n.10. Planimetrie Catastali**).

Per il calcolo della consistenza di entrambi gli immobili si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, quando possibili, confrontandoli con le planimetrie acquisite e alle planimetrie acquisite. Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile, come esplicitato ed adottato dal Listino immobiliare della Camera di Commercio della Regione Umbria, venga effettuato con i criteri riportati a seguire:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) per i balconi: 25% della superficie;
- d) 25% della centrale termica;
- e) 30% della rimessa;
- f) 25% della terrazza.

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nella tabella tecnica sottostante, nella quale ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi dei



beni pignorati:

Tabella 1 Consistenze degli immobili pignorati

BENE	CATASTALE	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	Ponderazione (%)	Scv (mq)
IMMOBILE 1	Particella 31 subalterno 3	appartamento	T-1	56,00	100	56,00
	Particella 31 subalterno 3	balcone	1	2,40	0,25	0,60
IMMOBILE 2	Particella 36	porzione non autonoma comprensiva di tutte le aree inaccessibili	T-1-2	86,00	100	86,00
	Particella 36	terrazze e porzioni di terrazze inaccessibili	1 - 2	24,00	25	6,25
	Particella 36	centrale termica comune comprendente impianti comuni a terzi	T	5,00	25	1,25
	Particella 29	rimessa pertinenziale e modesta rata di terreno limitrofa al C.T.	T	38,00	30	11,40



4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, STATO DI OCCUPAZIONE, ULTERIORI ACCERTAMENTI

Verifiche urbanistiche

4.1) Immobile 1: appartamento in Via bassa n.24, località Vaiano di Castiglione del Lago.

Il fabbricato, dalle ricerche effettuate, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come riportato negli atti di compravendita. Sebbene siano state riscontrate in loco delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, gli uffici competenti in materia del Comune di Castiglione del Lago non hanno reperito negli archivi pratiche urbanistiche autorizzative di tali modifiche interne.

4.2) Immobile 2: porzione immobiliare indistinta rispetto ad immobile di maggiori dimensioni ad uso abitativo posta in via Bassa n.20.

La porzione immobiliare veniva acquisita come "fabbricato in stato precario", così come descritto nell'atto di provenienza a rogito notaio Biavati, antecedente le dichiarazioni di successione. Dall'accesso agli atti in comune veniva fornita copia di permesso di costruire in sanatoria n.38/16 nonché dichiarazione di agibilità successiva protocollo 9635 del 11/04/2017. È bene precisare che sia il PDC in sanatoria che la dichiarazione di agibilità hanno ad oggetto l'intero edificato considerando che le due porzioni che lo formano, ossia la particella 36 pignorata e la 35 non pignorata allo stato dei fatti risultano del tutto indistinguibili e con funzionalità del tutto complementare. Rispetto ai titoli acquisiti quindi la porzione immobiliare risulta sommariamente conforme agli elaborati grafici forniti. Per ciò che concerne la rimessa edificata sulla rata di terreno pertinenziale, non sono stati forniti dal SUAPE del Comune titoli autorizzativi. Si



ribadisce, come riportato in descrizione, che la copertura di tale rimessa è realizzata in lastra ondulata a base di amianto e che pertanto deve essere bonificata, rivolgendosi a ditte specializzate per tale operazione di rimozione e messa in sicurezza.

A completamento si allega la documentazione urbanistica acquisita (**Allegato n. 11. Documentazione urbanistica acquisita e relativa alla sola porzione immobiliare immobile 2).**

Verifiche catastali

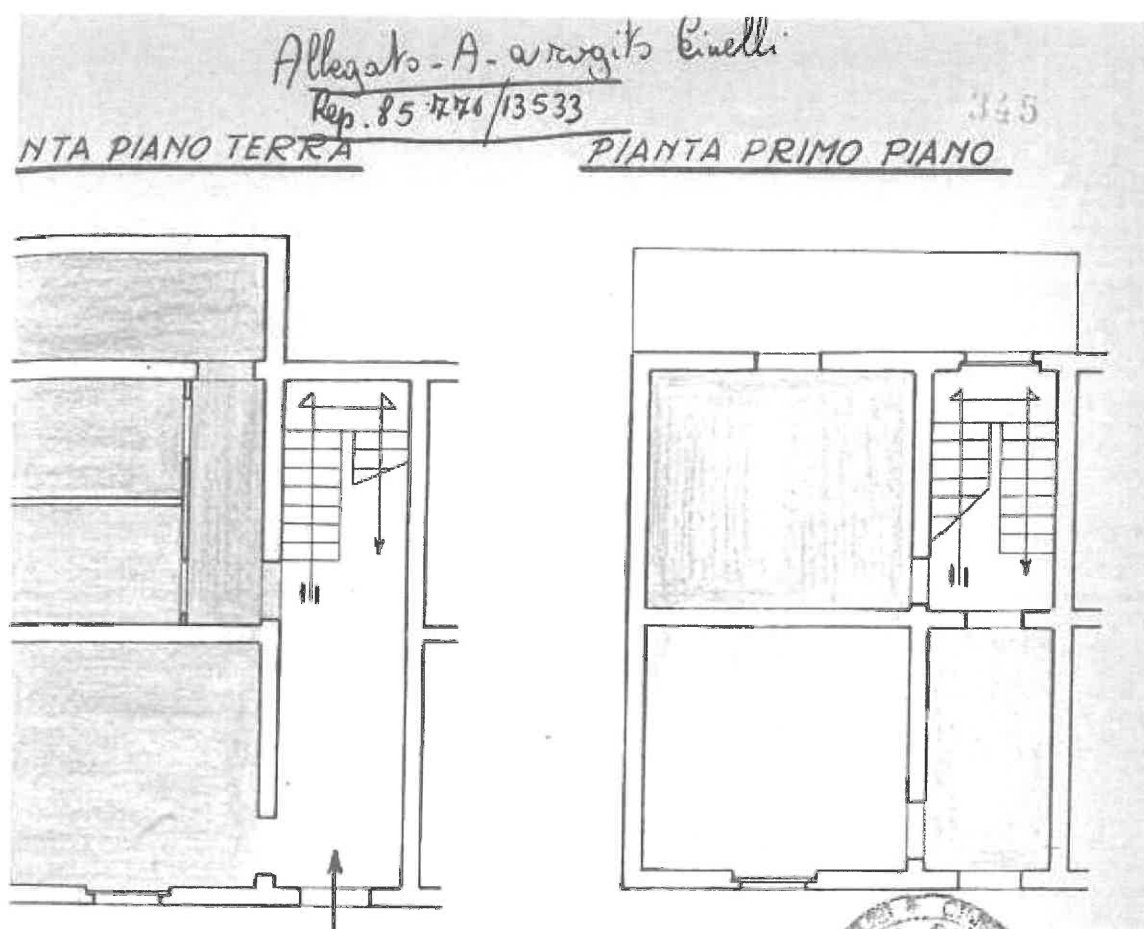
4.3) Immobile 1: appartamento in Via bassa n.24, località Vaiano di Castiglione del Lago.

Rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale sussistono le seguenti difformità:

- al piano terra è stata aperta una porta sul muro che divide la cucina dalla c.d. cantina retrostante;
- sul solaio che divide il piano terra dal primo è stata realizzata un'apertura per collegare i due piani con un scala a chiocciola in legno e metallo;
- nel vano al piano primo che collega la camera al vano scale è stato ricavato un piccolo bagno;
- nel vano cantina è stata realizzata un'apertura sul retro che consente a tale vano di comunicare con un bagno che insiste su una superficie in proprietà di Terzi.
- l'accatastamento risulta sostanzialmente errato al piano primo perché comprende le scale di uso comune che non possono essere ricomprese nella superficie in proprietà dell'esecutata, trattandosi di fatto di aree comuni;
- l'accatastamento risulta sostanzialmente errato al piano primo perché comprende le scale di uso comune che il vano di accesso a varie proprietà che non possono essere ricomprese nella superficie in proprietà dell'esecutata, trattandosi di fatto di aree



comuni. A sostegno degli errori di accatastamento evidenziati si inserisce a seguire planimetria colorata allegata ad atto Notaio Cinelli repertorio 85776 del 31 marzo 1973, laddove in azzurro vengono indicate le aree che poi sarebbero ricadute nell'attuale particella 31 subalterno 3 pignorata in quanto, come citato in relazione notarile cedute, a seguito di divisione. da [REDACTED] (per i dettagli relativi alle provenienze di veda capitolo n.2 della presente relazione)



Dalla suddetta planimetria si evidenzia che: l'area di ingresso del palazzo al P.T., come già citato nel corpo dell'atto è area comune (in bianco) dunque non può essere ricompresa nel subalterno 3 pignorato. Riguardo alle difformità dello stato dei luoghi relative al vano ad uso bagno si precisa che tale vano adibito a bagno e già descritto nel corpo dell'atto come "cantinella al piano terra" non può essere di proprietà



dell'Esecutata poiché nell'atto divisione non è assegnato a [REDACTED] e quindi non compirà gli stessi passaggi di proprietà degli immobili poi pervenuti all'Esecutata, restando di fatto in proprietà di terzi estranei alla procedura (in marrone). Si precisa dunque, come è ovvio, che l'immobile pignorato è da intendersi privo di tale vano. Catastralmente tale vano risulterebbe identificato, almeno da elaborato planimetrico acquisito datato 02/02/2023, al subalterno 5 della particella 31 del C.F., al medesimo Fig. 114 del Comune di Castiglione del Lago. A complemento descrittivo si allega anche l'ultimo elaborato planimetrico, che individua con maggiore precisione rispetto alle planimetrie catastali le aree comuni e quelle ricadenti nel subalterni pignorato (**Allegato n.12. atto di provenienza Notaio Dr. Cinelli del 31/03/1973. ed elaborato planimetrico del 02/02/2023**).

4.4) Immobile 2: porzione immobiliare indistinta rispetto ad immobile di maggiori dimensioni ad uso abitativo posta in via Bassa n.20.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme alla porzione immobiliare pignorata, fatta eccezione per la rappresentazione di una terrazza al piano secondo lato nord che in realtà non esiste. Risulta singolare la rappresentazione grafica in continuità con la porzione immobiliare pignorata, così come è singolare, di fatto, la continuità tra le due particelle, pignorata e non.

Stato di occupazione, aree comuni ed altri aspetti rilevanti

Circa lo **stato di occupazione:**

L'immobile 1 risulta essere oggetto di contratto di affitto decorrente dal 01/12/2020 con scadenza 30/11/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/12/2020 al n.11708 che qui si allega per opportuna conoscenza (**Allegato n. 13. contratto di**



affitto).

L'immobile 2, in quanto parte di cielo terra di maggiori dimensioni, risulta essere occupato dall' Esecutata e dal coniuge, in precarie condizioni di salute ed in condizione di disabilità (i veda attestato di residenza dell'esecutata riportato alle operazioni peritali).

Circa le arre comuni:

Per **l'immobile 1** si farà riferimento alle aree comuni come evidenziate nell'atto Cinelli del 31 marzo 1973, laddove vengono rilevate come arre comuni tra tutti i comproprietari il corridoio di accesso, mentre in comune tra i condividenti al piano terreno locale posto a nord con corridoio di accesso (in rosso nella allegata planimetria). Nell'attuale elaborato planimetrico del 02/02/2023 il corridoio e il vano scale comuni agli altri subalterni sono censiti alla subalterno 13 della particella 31 al Foglio 114 del Comune di Castiglione del Lago. Area comune risulta essere anche la modesta rata di terreno di accesso censita alle particella 31 del C.T. del Comune di Castiglione del Lago, "ente urbano" sul quale insiste anche il sedime dell'edificato di maggiori dimensioni.

Si precisa che, sebbene l'immobile 1 faccia parte di un edificato comprendente più subalterni che fanno capo e diversi proprietari, secondo quanto riferito dall'Esecutata, non vi è un condominio costituito, né previsioni di spesa rispetto all'edificato, né spese periodiche in condivisione tra i diversi proprietari.

Per **l'immobile 2**, trattandosi di porzione di immobile monofamiliare non vi è necessità di individuazione di aree comuni



5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, dove possibile, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, la scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale ubicate nella relativa zona e zone prossime dello stesso Comune, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati per beni simili a quelli in oggetto e dal confronto con gli operatori immobiliari della zona, nonché se possibile attraverso l'acquisizione di atti relativi allo stesso Comune dalla banca dati *Stimatrix*, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, la scrivente ha successivamente effettuato un'indagine conoscitiva al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Come parametro



tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata con le opportune ponderazioni, secondo i prezzi realmente verificatisi e riportati in atti di compravendita e sulla base delle caratteristiche proprie di ciascuna porzione immobiliare costituente il bene pignorato quali pertinenzialità, finiture, accessibilità, complementarietà con i vani principali, titoli autorizzativi ecc.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito dunque il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**. In un secondo tempo sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari** oggetto di valutazione, in modo da individuarne la posizione più consona nel *range* di valori immobiliari individuati. Dalle indagini effettuate per la casistica specifica, si è tenuto conto dei dati relativi a compravendite operate nella zona e elementi disponibili dalle banche dati. Successivamente sono state ponderate le caratteristiche sopra evidenziate relative agli immobili oggetto di stima.

5.1.) Bene immobile 1: appartamento in Via Bassa n.24, località Vaiano di Castiglione del Lago.

Tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato alla porzione immobiliare ad uso negozio sono state rilevate le seguenti estrinseche:

- ✓ buona esposizione;
- ✓ ubicazione in zona panoramica e tranquilla con intorno abitativo ed edificatorio essenzialmente ad uso residenziale;



- ✓ modesta superficie che rende l'immobile più appetibile;

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato alla porzione immobiliare ad uso appartamento sono state rilevate le seguenti estrinseche:

- ✓ trend di mercato, per la località in oggetto, piuttosto statico anche per distanza rispetto ai servizi;

intrinseche:

- ✓ assenza di pertinenze in proprietà esclusiva;
- ✓ assenza di riferimenti urbanistici, se non il rimando alla costruzione ante '67 da atto di provenienza;
- ✓ accesso interno disagiato dal piano terra al piano primo;

Tali aggiunte e detrazioni consentono l'adozione del più consono dei valori unitari all'interno del *range* di valori rilevati, si ritiene pertanto che dalla ponderazione tra aggiunte e detrazioni come sopra riportate è possibile posizionare l'immobile ad uso abitativo oggetto di stima nella fascia medio-bassa delle rilevazioni riscontrate. Tuttavia, oltre alle sopra dette detrazioni, nella stima del valore si ritiene opportuno considerare anche quelle derivanti:

- dall'indisponibilità dell'immobile per contratto di affitto fino alla scadenza del novembre 2024.
- dalla necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi e messa in pristino relativa al bagno posto al piano terra, di regolarizzazione catastale per errata identificazione delle aree comuni e modifiche interne effettuate con accesso da solaio con scale a chiocciola per rendere comunicanti i due piani dell'appartamento, con realizzazione del servizio igienico al piano primo e con apertura muraria al piano terra.



L' indisponibilità immediata (sebbene per breve periodo) e i costi relativi agli necessari interventi descritti vengono dunque considerati nella stima del valore unitario finalizzato a determinare il prezzo di vendita. Tali ulteriori ultime detrazioni determinano dunque il posizionamento del bene oggetto di stima al di sotto del valore medio rilevato e anche della fascia sopra riportata.

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato il valore di mercato del bene immobile di cui al presente paragrafo si concretizza nella tabella sottostante.

Tabella 2: Valore di stima per immobile e per porzione immobiliare.

BENE	CATASTALE	DESCRIZIONE	PIANO	<i>Scv (mq)</i>	<i>Vu (€/mq)</i>	<i>Vtot (€)</i>
IMMOBILE 1: appartamento Via Bassa 24. C. del Lago	Part. 31 Sub. 3	appartamento	T-1	56,00	600,00	€33.600,00
	Part. 31 sub. 3	balcone	1	0,60	600,00	€360,00

Da cui deriva per l'immobile 1 - appartamento posto in Via Bassa n.24, in Vaiano di Castiglione del Lago (PG) - un valore stimato pari ad € 33.960,00.

5.2) Immobile 2: porzione immobiliare indistinta rispetto ad immobile di maggiori dimensioni ad uso abitativo posta in via Bassa n.20, località Vaiano di Castiglione del Lago.

Si riporta a seguire quanto già riportato nell'istanza prodotta dalla scrivente in data 31/01/2024.

Fin dall'accesso in loco si rilevava una notevole promiscuità tra la porzione immobiliare



pignorata identificata al Fg. 114, particella 36 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago e la porzione immobiliare non pignorata che “documentalmente” risulterebbe virtualmente immediatamente adiacente, rappresentata dalla particella 35 stesso foglio al C.F., del Comune di Castiglione del Lago. Le due particelle, la n. 36 pignorata e la n. 35 quella non pignorata non conservano alcun tipo di autonoma fruibilità: la distinzione esiste solo “virtualmente” a livello catastale identificativo poiché le due particelle costituiscono un unico immobile indivisibile sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche. A ben vedere anche la rappresentazione grafica catastale evidenzia che i locali pignorati non hanno alcun tipo di autonomia identificativa da quelli non pignorati in quanto non demarcati da aperte in continuità con il bene limitrofo (**Allegato n.14. Planimetria catastale con evidenziazione delle aree in continuità della particella pignorata e visura catastale**) Rispetto alla rappresentazione grafica, tuttavia, la situazione dello stato dei luoghi si rivelava ben più grave di quanto documentalmente evidenziato in quanto si riscontrava che:

- gli ambienti pignorati e non pignorati sono privi di soluzione di continuità in quanto non sono in alcun modo fisicamente delimitati;

- le scale di accesso al secondo e terzo piano della porzione pignorata insistono sulla particella non pignorata attigua determinando di fatto la completa interclusione di due dei tre piani pignorati;

- tutti gli impianti sono comuni alle due particelle ed in particolare la caldaia che alimenta l'intero immobile formato da porzione pignorata e non pignorata, insiste sulla particella pignorata;

- i servizi igienici dell'immobile costituito dalle due particelle (pignorata e non) insistono esclusivamente sulla particella non pignorata (fatta eccezione per una



porzione priva di wc e comunque inaccessibile), **pertanto la porzione pignorata risulterebbe, in qualsiasi caso, priva di servizi igienici;**

- Si verificava anche che **la dichiarazione di agibilità è unica per entrambe le particelle, a confermare che queste ultime costituiscono un'unica unità immobiliare indivisibile adibita a civile abitazione** (Si vedano i precedenti urbanistici allegati).

- Da una approfondita indagine svolta dalla scrivente presso l' Agenzia del territorio (ex Catasto) e presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria), oltre che presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia per l'acquisizione dell'atto di provenienza della particella 35 al Fg.144 del C.F. di Castiglione del Lago non pignorata - atto notarile di provenienza a rogito Notaio Sciarra del 23 luglio 1983 repertorio 1487764 emergeva che la particella 35 non pignorata a tutt'oggi risulta in proprietà dell'Esecutata Sig.ra [REDACTED] e del coniuge [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà e della Sig.ra [REDACTED] per il restante 1/2 della piena proprietà (Allegato.15. Atto di provenienza particella non pignorata).

Tutto ciò premesso, **la scrivente evidenzia che, data la promiscuità della particella n. 36 pignorata con quella attigua n. 35 non pignorata a costituire di fatto un unico immobile per struttura, impianti, accessi, servizi e fruibilità anche autorizzativa e la conseguente impossibilità di rendere indipendente sia per tipologia di edificazione che per antieconomicità la sola porzione immobiliare pignorata, quest'ultima, censita alla particella 36 del fg.114 al C.F. del Comune di Castiglione del Lago non è autonomamente vendibile. Per tale ragione non è neppure possibile procedere con la determinazione del valore di stima della sola particella pignorata.**



6) FORMAZIONE DEI LOTTI, BANDO DI VENDITA

Oltre che dal punto di vista estimativo, anche dal punto di vista commerciale si ritiene di dover procedere alla formazione di un solo lotto poiché il bene immobile n.1. stimato risulta indipendente rispetto al bene n. 2 . Si ribadisce invece come il bene n.2 comprensivo di pertinenza come sotto riportato, per tutte le ragioni sopra riportate al punto 5 e nella precedente istanza del 31/01/2024 non può essere valutato né alienato con una vendita.

Si procede pertanto alla formazione del solo lotto 1 da **destinare alla vendita giudiziaria** e così articolato:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti alla Sig.ra [REDACTED] nata a Castiglione Del Lago (PG) il [REDACTED] su appartamento ubicato al piano terra e primo di edificio ad uso abitativo di maggiori dimensioni, ubicato in Via Bassa n. 24, località Vaiano di Castiglione del Lago (PG). L'immobile risulta così ripartito: al piano terra cucina, alla quale si accede da corridoio comune a proprietà di Terzi e ulteriore vano che catastalmente risulta cantina; al piano primo camera da letto, wc e modesto corridoio con balcone e accesso al vano scale in comune con altri subalterni ubicati nell'edificio di maggiori dimensioni. Il tutto è identificato catastalmente al C.F. del Comune di Castiglione del Lago (PG) come di seguito: Foglio 114, particella 31 subalterno 3, categoria catastale A/3 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita catastale euro 130,15. Il sedime dell'immobile di maggiori dimensioni, del quale fa parte l'appartamento insiste su particella 31 del Foglio 114 al C.T. del Comune di Castiglione del Lago. L'immobile risulta sprovvisto di titoli autorizzativi successivi al 1967 e presenta, in difformità



rispetto alla planimetria catastale ed ai diritti di proprietà, l'annessione impropria al P.T. di un vano uso bagno in proprietà di Terzi estranei alla procedura. In difformità rispetto al catastale, allo stato dei luoghi sono presenti anche un' apertura al P.T. e l'accesso interno al P.1. Una ulteriore difformità è presente nella sola rappresentazione grafica catastale del subalterno 3 oggetto di pignoramento ed è l'erronea annessione del corridoio con vano scale al piano terra, in quanto trattasi di area comune censita al subalterno 13 della particella 31 al Fg.114 del C.F. di Castiglione del Lago. Le porzioni immobiliari pignorate risultano occupate da affittuario con regolare contratto d'affitto con scadenza al 30/11/2024. Confina con via pubblica, aree comuni, [REDACTED] Valore € 33.960,00.

N.B. resta escluso dalla formazione dei lotti per le motivazioni riportate al capitolo 5, quanto segue: diritti di piena proprietà per 1/2 spettanti alla Sig.ra [REDACTED] nata a Castiglione Del Lago (PG) il [REDACTED] [REDACTED] su porzione immobiliare ad uso abitativo P.T-1-2, con pertinenze, posta in Via Bassa 20 identificata al: Foglio 114: Particella 36, categoria A/4 , classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 104 mq, rendita euro 147,74 e pertinenza alla particella 29 categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, rendita euro 68,48.

7) ELEMENTI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA E DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Relativamente al lotto 1 identificato al subalterno 3 della particella 31 al Foglio 114 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago (PG): si prega di prendere visione delle



difformità riportate ai capitoli 3-5.

Relativamente alla porzione immobiliare 2, identificata alla particella 36 del Foglio 114 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago, anche con riferimento ai diritti di proprietà sopra riportati, tale porzione immobiliare (con pertinenze) non risulta essere idonea alla costituzione di un lotto di vendita: per le caratteristiche riportate al capitolo 5 non ha di fatto una propria autonomia e fruibilità per impianti, accessibilità, strutturazione degli spazi, in quanto il tutto risulta comune e contiguo alla particella 35 non pignorata, al medesimo foglio 114 del C.F. del Comune di Castiglione del Lago (PG) e dalla stessa particella accessibile.

Di tale particella in continuità l' Esecutata ed il coniuge sono comproprietari dei diritti di 1/2 della piena proprietà. Si precisa infine che l'ipotesi di separazione della porzione immobiliare pignorata alla particella 36 come sopra identificata, dalla particella 35 non pignorata si presenta del tutto infattibile per l'attuale ripartizione degli spazi e per palese antieconomicità di un qualsiasi intervento divisorio che si voglia prospettare.

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione ai Legali ed all'Esecutata (**Allegato n. 16. Attestazione di avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia lì, 28/07/2024

Allegati n. 16

e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

