

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 204/2024

OMISSIS

(creditore precedente)

contro

OMISSIS

(debitore esecutato)

G. E. Dr.ssa S. Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con ordinanza di nomina del 14 ottobre 2024, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa S. Fioroni Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1) Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente senza attendere quindi la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:

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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative 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, civico, piano, even-*



tuale 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 proter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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



- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. *eventuali cause in corso,*
- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL “ (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.),*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo 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 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 condizione 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;

- 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo



occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, 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'invito 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.

Udienza rinviata al 23 settembre 2025 alle ore 9:00.

In data 15 ottobre 2024 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 26 ottobre 2024 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 14 novembre 2024 alle ore 9:50, dandone comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata A/R e pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubi-



cati gli immobili oggetto di esecuzione in presenza dell'incaricato dell'IVG di Perugia e del Sig. *omissis*.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri e misurazioni degli immobili oggetto di esecuzione. Successivamente ha effettuato valutazioni e riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere così distinti: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero, su uno stabile cielo terra (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada), locali aventi destinazione d'uso a cantina e rimessa attrezzi, un'area urbana, locali di deposito attualmente adibiti a pollaio oltre a corte circostante. Il tutto ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, via Francesco Petrarca civico n. 50.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono censiti nel modo seguente, diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero su complesso così dettagliato:

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago (PG):

– **particella n. 559, 563, 564, 567 subalterno n. 1, 2, 3 del foglio n. 128**, intestate a *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis* per la quota di 1/1 dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:



FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
128	559	-	C/2	3	23 m ²	40 m ²	€ 35,64
128	563	-	F/1	-	235 m ²	-	-
128	564	-	C/2	3	41 m ²	62 m ²	€ 63,52
128	567	1	C/6	4	35 m ²	44 m ²	€ 43,38
128	567	2	C/1	5	67 m ²	91 m ²	€ 830,46
128	567	3	A/3	4	8 vani	183 m ²	€ 475,14

I confini sono: stessa ditta, strada, particella n. 565, 568, 569, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella documentazione catastale ed autorizzativa e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la necessità di una variazione ed aggiornamento catastale ed edilizio per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso dei locali che interessano il fabbricato principale e le porzioni aventi destinazione d'uso a cantina. Oltre che per la presenza di aperture con geometrie differenti rispetto alla documentazione grafica disponibile anche per l'assenza, in alcuni casi, di queste al piano primo. Inoltre si segnala che l'ampliamento al piano terra è stato autorizzato come sviluppo per l'attività vitivinicola. Sempre al piano terra, si segnala altresì, che la scala elicoidale di collegamento interno fra quest'ultimo ed il piano primo sottostrada, presente nel progetto, non è stata realizzata.

Si precisa che gli immobili sono così censiti:

N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago (PG):

– **particella n. 559, 563, 564, 567 del foglio n. 128** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):



FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
128	559	<u>Ente urbano</u>	-	0.02.50	-	-
128	563	<u>Ente urbano</u>	-	0.02.35	-	-
128	564	<u>Ente urbano</u>	-	0.01.60	-	-
128	567	<u>Ente urbano</u>	-	0.07.60	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono di piena proprietà, per la quota di 1/1 dell'intero, del Sig. *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis*, per potere degli atti seguenti:

- atto di divisione a rogito Notaio Dr. *omissis* del 5 novembre 2010, trascritto a Perugia in data 16 novembre 2010, registro particolare n. 18412;
- atto di compravendita a rogito Notaio Dr. *omissis* Maria del 24 gennaio 2000, trascritto a Perugia in data 18 febbraio 2000, registro particolare 2679;
- ricongiungimento di usufrutto del 28 febbraio 2004 in morte di *omissis*, istanza n. 47542/07, voltura n. 3116.1/2006, pratica n. PG0047436 in atti dal 28 febbraio 2006.

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 18 giugno 2025, a nome del debitore esecutato, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, sono i seguenti:

- pignoramento n. 19617 del giorno 24 settembre 2024: a favore di *omissis* con sede in Napoli (NA) e contro *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codi-



ce fiscale *omissis*;

- ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento, atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma n. 952 del giorno 27 marzo 2023: a favore di *omissis* con sede in Roma (RM) e contro *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis*;
- ipoteca volontaria n. 10420 del giorno 22 novembre 2005: a favore di *omissis* con sede in Siena (SI) e contro *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis*.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano spese pendenti a carico del debitore esecutato.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

Castiglione del Lago (PG) Fg n. 128 p.lla n. 559, 563, 564

- ante ventennio di proprietà della Sig.ra *omissis* nata a Genova il 31 agosto 1924 codice fiscale *omissis*;
- per accettazione espressa di eredità n. 8779 del 2 luglio 1998, i beni sono di piena ed esclusiva proprietà dei Sig.ri *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis* e *omissis* nata a Castiglione del Lago (PG) il 5 gennaio 1970 codice fiscale *omissis* per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme dell'intero;
- per certificato di denunciata successione n. 20061 del 13 dicembre 2010, i beni, insieme ad altri beni, sono di piena ed esclusiva proprietà dei Sig.ri *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis* e *omissis* nata a Casti-



gione del Lago (PG) il 5 gennaio 1970 codice fiscale *omissis* per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme dell'intero;

- per atto di divisione n. 18412 del 16 novembre 2010, i beni sono di piena ed esclusiva proprietà del Sig. *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis* per la quota di 1/1 dell'intero.

Castiglione del Lago (PG) Fg n. 128 p.lla n. 567 subalterno n. 1, 2, 3

- per atto di compravendita n. 2679 del 18 febbraio 2000, la nuda proprietà per la quota di 1/1 viene acquisita dal Sig. *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis*;
- per ricongiungimento di usufrutto del 28 febbraio 2004 in morte di *omissis*, istanza n. 47542/07, voltura n. 3116.1/2006, pratica n. PG0047436 in atti dal 28 febbraio 2006, i beni sono di piena ed esclusiva proprietà del Sig. *omissis* nato a Castiglione del Lago (PG) il 3 marzo 1966 codice fiscale *omissis* per la quota di 1/1 dell'intero.

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago, l'area in cui ricadono le particelle sopra descritte, ai fini urbanistici, risultano così classificate:

- **“Aree agricole di pregio”** – tali zone sono disciplinate dall' art. 129 delle NTA del Comune di Castiglione del Lago (cfr. allegato n. 8).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Castiglione del Lago (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, risultano i seguenti documenti autorizzativi (cfr. allegati n. 9):

- denuncia di inizio attività del 21 agosto 1995, per opere di manutenzione straordinaria



ria;

- denuncia di inizio attività del 12 giugno 1998, per installazione deposito GPL;
- denuncia di inizio attività del 8 luglio 1998, per manutenzione straordinaria e consolidamento delle strutture;
- pratica edilizia n. 679/2003, per ristrutturazione ed ampliamento di manufatti esistenti al fine dello sviluppo dell'attività vitivinicola;
- certificato di agibilità parziale protocollo n. 22385 del 20 giugno 2006;
- pratica edilizia n. 259/2005, per variante in corso d'opera alla ristrutturazione ed ampliamento di manufatti esistenti al fine dello sviluppo dell'attività vitivinicola;
- pratica edilizia n. 254/2009, per realizzazione di accesso carrabile e ristrutturazione di edificio.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista tecnico, economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di pignoramento debbano formare un unico lotto:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero, su uno stabile cielo terra (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada) adibito ad abitazione e locali aventi destinazione d'uso a cantina e rimessa attrezzi, un'area urbana, locali di deposito attualmente adibiti a pollaio oltre a corte circostante. Il tutto ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, via Francesco Petrarca civico n. 50.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da uno stabile cielo terra (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada) adibito ad abitazione e locali aventi destinazione d'uso a cantina e rimessa attrezzi, un'area urbana, locali di deposito attualmente adibiti a



pollaio oltre a corte circostante. Il tutto ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, via Francesco Petrarca civico n. 50.

Si accede agli immobili per mezzo di una strada che si inserisce su via Francesco Petrarca, costeggiando la p.lla n. 559, 563 e 567 (foto n. 1-2-3-7). Nella corte, formata dall'area di sedime della p.lla n. 559 e 567, troviamo una tettoia priva di autorizzazioni e, in adiacenza, il fabbricato che insiste sulla p.lla n. 564 attualmente adibito a pollaio (foto n. 4-5-6).

La struttura portante del fabbricato principale è caratterizzata da muri con tiranti e catene. Il tetto del tipo "a falda doppia", è in tegola coppo ed ha canali di gronda e pluviali discendenti in lamiera (foto n. 3-8).

Il fabbricato principale si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada), il piano terra ed il piano primo sono caratterizzati da due appartamenti collegati da una scala esterna (foto n. 8). All'appartamento del piano terra si accede dalla porta d'ingresso posta lungo il lato Nord dello stabile. Questo è formato dalla p.lla 567 subalterno n. 2 e n. 3 ed è caratterizzato da un'ampia sala da pranzo con angolo cottura dotato di cucina termica e di bagno con piatto doccia e antibagno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno con vasca e box doccia, un ripostiglio, una dispensa ed una terrazza con portico (foto n. 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29). La parte dell'appartamento rappresentata nella planimetria dal subalterno n. 3 e parte del subalterno n. 2 (muro delimitante l'intercapedine) è stata completamente modificata cambiando sia la disposizione degli spazi interni, sia la destinazione d'uso, sia la disposizione delle aperture e delle geometrie di quest'ultime, si rende quindi necessaria un'operazione di variazione ed aggiornamento catastale ed edilizio. Il livello delle finiture è buono così



come lo è lo stato di conservazione. La pavimentazione interna è rivestita di piastrelle in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate dai colori pastello e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nella zona bagni e angolo cottura. Gli infissi esterni sono stati dotati di persiane in legno tinteggiato.

All'appartamento del piano primo si accede per mezzo di una scala esterna che collega i due livelli o da una scala interna con ingresso dal piano terra posto lungo il lato Sud del fabbricato in corrispondenza del sotto scala. L'appartamento è identificato catastalmente con la p.lla 567 subalterno n. 3 ed è suddiviso in cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto di cui una provvista di ripostiglio a muro, un bagno con vasca e due terrazze (foto n. 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39). La disposizione degli spazi interni e la destinazione d'uso dell'appartamento sono stati parzialmente modificati, si rende quindi necessaria un'operazione di variazione ed aggiornamento catastale ed edilizio per l'eliminazione di un'apertura presente nella planimetria e nel progetto autorizzato a livello del soggiorno. Il livello delle finiture è scarso così come lo è lo stato di conservazione.

La pavimentazione interna è rivestita di piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate dai colori pastello e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nella zona bagno. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno tinteggiato.

Gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a GPL (foto n. 40-41) ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura.

Al piano primo sottostrada troviamo due locali utilizzati come rimessa attrezzi a cui si accede da una scala che collega il piano terra al piano primo sottostrada (foto n. 15). Questi sono identificati catastalmente rispettivamente, il primo dalla p.lla n. 559 parte e



dalla p.lla n. 567 subalterno n. 2, mentre, il secondo, dalla particella n. 559 parte e dalla particella n. 567 subalterno n. 1 (foto n. 9-10-11-12-13-14).

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato principale lungo il lato Nord (foto n. 42-43).

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni oggetto di pignoramento, questi non risultano attualmente comodamente divisibili per motivi tecnici di impiantistica e di identificazione catastale.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u., elaborato planimetrico allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore sup. utile
appartamento	sup. reale netta	139,69	1,00	139,69
piano terra				
appartamento	sup. reale netta	99,36	1,00	99,36
piano primo				
terrazze	sup. reale netta	106,84	0,25	26,71
corte	sup. reale netta	266,00	0,10	26,60
fondi esterni	sup. reale netta	43,79	0,50	21,89
scala esterna	sup. reale netta	12,53	1,00	12,53



garage n. 1	sup. reale netta	68,19	0,50	34,09
garage n. 2	sup. reale netta	36,38	0,50	18,19
Sup. reale netta totale		772,78	Sup. utile totale (a)	379,06
Muri divisorii (100%) (b)	3,72	Muri portanti		38,27
		100% ≤ [(a+b)*10%] (c)		
scv totale (mq) (a+b+c)				421,05

11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita,



registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

- da €/mq 500,00 a €/mq 700,00; valore medio €/mq 600,00.

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- superficie convenzionale vendibile: mq 421,05

$\text{mq } 421,05 * \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 252.630,00$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 252.630,00, tale valore va ridotto del 3%, poiché la riduzione comprende le spese di variazione ed aggiornamento catastale ed edilizio; pertanto il valore del lotto è pari ad € 245.051,10 che si arrotondano ad € 245.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Lettera A/R del 26/10/2024 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Castiglione del Lago (PG)



4. Visura per immobile NCT Comune di Castiglione del Lago (PG)
5. Visure per immobile NCEU Comune di Castiglione del Lago (PG)
6. Planimetria u.i.u.
7. Elaborato planimetrico
8. Estratto NTA del Comune di Castiglione del Lago (PG)
9. Documenti autorizzativi Comune di Castiglione del Lago (PG)
10. Certificato di residenza
11. Attestazione trasmissione elaborato peritale

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 18 giugno 2025

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna

