

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n°66 /2024

[REDACTED] (per [REDACTED])
contro
[REDACTED]

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Udienza rinvio: 11/02/2025 ore 10.30

Esperto stimatore: arch. Danilo TANTUCCI

Deposito telematico: 11 /01/2025

Diritti: Diritti di piena proprietà.

Descrizione: fabbricato residenziale da cielo a terra costituito da appartamento ai piani terra e primo e tre fondi al piano seminterrato oltre rata di terreno adibita a corte pertinenziale esclusiva;

Ubicazione: Corciano (PG), Frazione Mantignana, via Leonardo da Vinci n. 121;

Stato: mediocre;

Lotti: unico;

Dati Catastali attuali: C.F., foglio 13, particella 157 sub 3;

Titolo di occupazione: occupato dall'esecutato;

Regolarità catastale: presente;

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: mancanza di certificato di agibilità;

Valore di vendita giudiziaria: € 67.000,00;

Vendibilità: sufficiente per localizzazione e stato dei beni;

Oneri: nessuno;

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagg. 10 - 11



INDICE

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

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Danilo TANTUCCI con ordinanza di nomina in modalità telematica del 16 maggio 2024, come notifica a mezzo PEC in data 20 maggio 2024, veniva nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dal Giudice dott.ssa Sara Fioroni.

In data 23 maggio 2024 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (cfr. allegato n.1). Il quesito che il Giudice 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art.559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498 co. 2, c.p.c., e*



599 co. 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inadonei;

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 dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi:

1. 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;

2. 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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale 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;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e 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);

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

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d) eventuali cause in corso;*

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

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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 dell'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 all'articolo 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;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione



del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza utile interna, 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, auto comuni, giardino ecc.);*

11. *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

12. *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

13. *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali 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;*



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

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17. 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.);

18. **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 stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del**



***codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Il G.E. assegnava il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata al giorno **11 febbraio 2025 ore 10:30**, per il deposito telematico della relazione di stima.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno 18 giugno 2024, lunedì alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite PEC e A/R del 06 giugno 2024, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo fissato per il giorno 25 giugno 2024, martedì, alle ore 11,15 presso il bene oggetto di esecuzione (cfr. allegato n.2).

Come stabilito, unitamente all'incaricato di IVG, lo scrivente si è recato presso il bene pignorato, nel Comune di Corciano (PG), in frazione Mantignana, via Leonardo da Vinci n. 121 (già n. 17), per effettuare il primo accesso e il sopralluogo, constatando che l'immobile era chiuso e nessuno era presente (cfr. allegato n. 3).

A seguito di contatti telefonici con l'esecutato veniva concordata la data del nuovo sopralluogo per il giorno 31 luglio 2024, mercoledì, alle ore 9,30 e comunicata a tutte le parti tramite PEC e raccomandata A/R del 10 luglio 2024 (cfr. allegato n. 4).

Come stabilito, lo scrivente, ha effettuato il sopralluogo del bene alla presenza dell'esecutato signor [REDACTED], raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione, verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione (cfr. verbale di sopralluogo; allegato n.5). Per meglio documentare lo stato dell'immobile



provvedeva ad alcune misurazioni e a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo effettuava gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e eseguiva le indagini di tipo urbanistico presso il Comune di Corciano inoltrando richiesta di accesso atti tramite PEC in data 30 ottobre 2024; infine svolgeva le indagini relative agli occupanti dell'immobile pignorato con richiesta presso l'anagrafe del certificato di stato di famiglia dei residenti; il tutto al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

A completamento delle operazioni, lo scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi è ubicato. Ha proceduto infine in modo analitico alla stesura della presente relazione di stima.

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della documentazione tecnica allegata, ed in seguito al sopralluogo effettuato, il bene pignorato, ubicato nel Comune di Corciano (PG), località Mantignana, via Leonardo da Vinci n.121 (già n. 17), è costituito da:

- **diritti di piena proprietà, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ pro-indiviso ciascuno, spettanti a [REDACTED] su di un intero piccolo fabbricato residenziale da cielo a terra costituito da appartamento ai piani terra e primo e tre fondi al piano seminterrato oltre rata di terreno circostante adibita a corte pertinenziale esclusiva.**

2. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, l'unità immobiliare in oggetto risulta così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di Corciano:

- **foglio n. 13, particella n. 157, subalterno 3, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà**



per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visura storica per immobile, elenco immobili, planimetria u.i.u. (cfr. allegati nn. 6-7-8-9-10):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
13	157	3	A/4	2	5,5 vani	Totale mq 102 Totale: escluse aree scoperte 98 mq	€ 244,28

I confini sono: via Leonardo da Vinci, [REDACTED] i
[REDACTED]
[REDACTED] Portici Maria Cristina [REDACTED]
[REDACTED] Portici Maria Cristina [REDACTED]

L'intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate non si rilevano
difformità.

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato e la corte esclusiva sono censite al Catasto Terreni al foglio n.13 particella n. 157, ente urbano della superficie di 220 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.7-11)

Infine si evidenzia che è costituita a favore dell'immobile oggetto della procedura e “a carico di una zona di terreno adiacente il citato immobile, catastalmente individuata con la particella 329 del foglio 13, una servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con mezzi, ma non di sosta, su di una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 5 (cinque) e per una lunghezza di metri lineari 11,80 circa”

3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

IL BENE risulta di piena proprietà di [REDACTED] sopra generalizzati come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] (diritti di 1/2 di piena proprietà) e [REDACTED]



██████████, codice fiscale ██████████ (diritti di 1/2 di piena proprietà) divennero proprietari per esser loro pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. ██████████, Notaio in Perugia, del 20/07/1998 rep.19042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 21/07/1998 al n.9902 di formalità.

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 10/01/2025 (cfr. allegati n. 18-19), a nome degli esecutati e sul bene pignorato risultano le seguenti iscrizioni:

Contro	3964	09/07/2010	Unicredit Family Financing Bank S.P.A.	Ipoteca Volontaria
--------	------	------------	--	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **3964: ipoteca volontaria del 09/07/2010** a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., con sede a Milano, (domicilio ipotecario eletto : Milano via Tortona n. 33) e contro ██████████ e ██████████, per Euro 79.500,00 di cui Euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ██████████, Notaio in Perugia, in data 06/07/2010 rep.37934/17653.

Riguardo alle trascrizioni, a tutto il giorno 10/01/2025 a nome dell'esecutata e sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni (cfr. allegato n. 18-19):

Contro	7528	10/04/2024	PRISMA SPV S.r.l.	Pignoramento
--------	------	------------	-------------------	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **7528: pignoramento immobiliare 10/04/2024** a favore di ██████████ con



sede in Roma, (richiedente: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] via Baglioni n.24 Perugia) e contro [REDACTED] (CT) il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte d'Appello di Perugia in data 20/03/2024 rep. 1267.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il **BENE** è occupato dall'esecutato [REDACTED] (cfr. certificato contestuale di residenza, stato di famiglia; allegato n.12-13).

Si precisa che a favore dell'immobile oggetto della procedura e "a carico di una zona di terreno adiacente il citato immobile, catastalmente individuata con la particella 329 del foglio 13, una servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con mezzi, ma non di sosta, su di una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 5 (cinque) e per una lunghezza di metri lineari 11,80 circa"

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

6. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si riportano i dati emersi dalle indagini espletate presso gli **Uffici Urbanistica e Tecnico del Comune di Corciano**.

Riguardo alla classificazione dell'area ove ricade l'edificio cui appartengono le porzioni oggetto di pignoramento, rispetto al P.R.G. vigente – approvato con delibera del C.C. n.62 del 29/11/2022, risulta la seguente:

- **"Macroarea 1" – insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico"** (cfr. estratto P.R.G. vigente parte strutturale e artt. 53-54 delle N.T.A.; allegato n.14).
- **"B*" – aree residenziali edificate o parzialmente edificate"** (cfr. estratto P.R.G. vigente Parte operativa e artt. 27-27bis delle N.T.A.; allegato n.15).

L'edificio oggetto della procedura ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- **VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – bellezze panoramiche** ai sensi



dell'art.136 Lett. D del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 (cfr. estratto P.R.G. vigente; allegato n. 16).

L'edificio è stato realizzato in data antecedente l'anno 1967. Presso l'archivio comunale non esiste il titolo abilitativo riguardante la prima costruzione. Tale circostanza è dovuta al fatto che all'epoca della costruzione il Comune di Corciano era privo di strumento urbanistico (il primo strumento urbanistico è stato approvato con DPGR n.22 del 08/01/1976 e successivamente il nuovo P.R.G. ad oggi vigente approvato con Delibera del C.C. n. 62 del 29/11/2022) e dal momento che il fabbricato era collocato al di fuori del centro abitato non era necessario acquisire alcun titolo abilitativo.

Successivamente al 1 settembre 1967, con riguardo allo stesso immobile, non sono stati rinvenuti negli archivi comunali titoli autorizzativi relativi al fabbricato oggetto della procedura (cfr. allegato n.17).

L'immobile è privo del Certificato di Agibilità circostanza questa che potrebbe essere conseguenza che il fabbricato è stato costruito in data antecedente 1 settembre 1967 al di fuori del centro abitato è privo del titolo abilitativo originario e successivamente non sono state autorizzate e eseguite opere edilizie che comportavano poi la richiesta di certificato di agibilità.

Si pone in evidenza, ai sensi degli artt. 27-27 bis delle vigenti N.T.A., "la possibilità di ampliamento con incremento della volumetria esistente, in aderenza o in sopraelevazione di un piano, pari ad un volume massimo del 50% di quello esistente e un'altezza massima pari all'altezza media degli edifici circostanti e comunque non superiore a ml 9,50".

Dal confronto tra lo stato attuale dell'edificio pignorato e la documentazione disponibile, costituita dalle planimetrie catastali, non si rilevano difformità.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dal punto di vista economico, di commerciabilità e considerato lo stato attuale



del mercato immobiliare, ritiene opportuno che il bene oggetto di esecuzione immobiliare debba formare un **unico lotto**:

Lotto unico: diritti di piena proprietà su un fabbricato residenziale in comune di Corciano (PG), località Mantignana, via Leonardo da Vinci n.121, costituita da appartamento al piano terra e primo e tre fondi al piano primo sottostrada oltre alla corte esclusiva il cui accesso da via Leonardo da Vinci è consentito dalla costituzione, a favore dell'immobile oggetto della procedura, di servitù di passaggio a piedi e con mezzi, ma non di sosta, a carico di una striscia di terreno della larghezza costante di ml 5,00 (cinque) e lunghezza di ml 11,80 (undici/80), parte di un'area catastalmente individuata con la particella 329 del foglio 13.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato residenziale, situato nel comune di Corciano in frazione Mantignana, lungo la via Leonardo da Vinci al civico n. 121, è realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio con intonaco e tinteggio di rifinitura e si eleva su tre livelli di cui uno seminterrato.

L'accesso al fabbricato è possibile dalla via Leonardo da Vinci attraverso un passo pedonale con cancello in metallo, posto sulla sinistra dello stesso, mentre l'accesso carrabile alla corte, posto sulla destra sempre da via Leonardo da Vinci, è possibile attraverso una porzione della particella 329 del foglio 13 di altra proprietà, delle dimensioni di 5,00 ml di larghezza per 11,80 ml di profondità, su cui grava diritto di passo pedonale e carrabile (cfr foto 1-2-3).

La copertura è realizzata con tipologia a capanna realizzata con travi in legno e tavelloni in laterizio, manto di copertura in tegolcoppo e sporto di gronda in laterizio con pluviali e discendenti in lamiera zincata. I solai sono in legno e laterizio. I solai del piano terra e primo sono stati successivamente cassettonati in pannelli di cartongesso riducendo l'altezza interna dei vani che attualmente hanno un'altezza da ml 2,70 a ml 2,60 al piano terra e da ml 2,60 a ml 2,50 al piano primo (cfr foto 4-5).

L'appartamento, su due piani (terra e primo) collegati da una scala, ha una superficie



calpestabile di mq 65,06, è costituito al piano terra da ingresso-cucina (mq 13,76), salotto (mq 12,79), bagno con illuminazione e areazione diretta (mq 2,40) e ripostiglio sottoscala (mq 1,80) e al piano primo è costituito da due camere (mq 13,95 e mq 14,42) e bagno con illuminazione e areazione diretta (mq 2,40) oltre la scala di accesso al piano primo (mq 3,54) (cfr foto 4-5-6-7-8-9-10-11).

Il piano seminterrato della superficie complessiva di mq 39,70, al quale si accede dalla corte, è costituito da due fondi (mq 15,68 e mq 12,28) e una intercapedine usata come ripostiglio con altezza di ml 1,75 (mq 11,74) (cfr foto 12-13-15).

Le porte interne sono in pannelli di legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati legno con vetro semplice e persiane in legno.

Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate. Il pavimento di tutti i vani è realizzato in graniglia di marmo, tipico degli anni 50, mentre nei bagni sono realizzati in ceramica con pareti rivestite, solo in parte, fino ad un'altezza di m 2,10.

Tutti gli impianti, idraulico elettrico e di riscaldamento sono del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a metano con radiatori in alluminio in tutti i vani. Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio e nel complesso sono di scarsa qualità e stato di manutenzione. Il misuratore dell'utenza di energia elettrica è allocato in cucina al piano terra (cfr. foto 4), il misuratore di utenza gas metano è posto esternamente in corrispondenza dell'accesso carrabile (cfr. foto 2-16) mentre il misuratore per l'utenza dell'acquedotto è posto in uno dei fondi al piano seminterrato (cfr. foto 16).

Gli impianti non sono stati oggetto di interventi di adeguamento alla normativa vigente da quando sono stati realizzati e sono privi del certificato di conformità.

Alla corte, non pavimentata, si accede, oltre che dal passo carrabile sul lato destro del fabbricato, da una scala esterna sul lato sinistro. Si evidenzia che in aderenza al edificio è presente una tettoia non autorizzata realizzata con materiali di recupero e struttura molto precaria che dovrà essere rimossa.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a



seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. I valori ottenuti sono così riassunti:

BENE A							
Appartamento al piano terra e primo, fondi al piano terra e corte							
Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup. ponderata m²
13	157	3	T-1	appartamento	65,06	1	65,06
				muri divisori	1.93	1	1,93
			1S	Fondo	15.68	0,25	3,92
			1S	Fondo	12,28	0,25	3,07
			1S	Fondo	11,74	0.25	2,93
			1S	muri divisori	0,72	0.25	0,18
			1S-T-1	muri perimetrali	36.26	Fino a uno spessore massimo di 50 cm	35,00
Totale residenziale					145,28		112,09

9. VALUTAZIONE

Per la valutazione, l’esperto ritiene opportuno applicare l’aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all’attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione.

Il procedimento per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all’asta.

Lo scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e dai dati di mercato presso studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito agli elementi valutativi utili ai fini della stima.

Successivamente sono stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA del III trimestre 2024 per abitazioni in periferia (da €/mq 450 a €/mq 700), i dati OMI dell’Agenzia dell’Entrate del 1° semestre 2024 per abitazioni di tipo economico (da €/mq 670 a €/mq 950) e i dati del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili



in 2° fascia (da €/mq 650 a €/mq 870) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale sopra calcolata.

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.

Ciò premesso, di seguito si riportano, i valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate:

- **fabbricato residenziale** con fondi e rata di terreno nel Comune di Corciano – località Mantignana: **da 550,00 €/mq a 850,00 €/mq.**

L'edificio, oggetto della procedura, ricade in zona "B*" – aree residenziali edificate o parzialmente edificate" individuata dal P.R.G vigente Parte operativa e ai sensi degli artt. 27-27bis delle N.T.A. (allegato n.15) vi è la possibilità di ampliamento con incremento della volumetria esistente, in aderenza o in sopraelevazione di un piano, pari ad un volume massimo del 50% di quello esistente che risulta essere pari a 300 mc circa.

Lo scrivente ha reperito dei dati di mercato presso studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari raccogliendo informazioni in merito al valore di vendita al metrocubo:

- **Volume edificabile** nel comune di Corciano – località Mantignana:
 - Per uso ampliamento **da 60 €/mc 140 €/mc**

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative superfici commerciali, si ottiene il valore di mercato del complesso dei beni oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo del lotto.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO, FONDI AL PIANO SEMINTERRATO E CORTE

$112,09 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.463,00$



Tenendo in considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, l'assenza del certificato di agibilità e la mancanza di garanzie per vizi occulti lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 30% sul valore come sopra calcolato:

$$€ 78.463,00 - 30\% = € 78.463,00 - € 23.538,90 = € 54.924,10$$

Si stima pertanto per il LOTTO, il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 54.924,10 valore che si arrotonda a € 55.000,00 (euro cinquatacinquemila/00)

AMPLIAMENTO CONSENTITO AI SENSI DEGLI ARTT. 27-27BIS DELLE N.T.A.

$$Mc 300 * 0,50 = 150 * 100 €/mc = € 15.000,00$$

Tenendo in considerazione la ridotta superficie del lotto lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 20% sul valore come sopra calcolato

$$€ 15.000,00 - 20\% = 15.000,00 - € 3.000,00 = € 12.000,00$$

Per cui il valore complessivo del lotto è determinato dalla somma del valore stimato dell'edificio e del valore dei metricubi possibili di ampliamento

$$€ 55.000,00 + € 12.000,00 = € 67.000,00$$

Si stima pertanto per il LOTTO, il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

La valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui è gravato e/o si giova, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro.



10. ELENCO ALLEGATI

0. Documentazione fotografica

1. Accettazione dell'incarico

2. Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo

3. Verbale sopralluogo del 25/06/2024

4. Comunicazione ulteriore sopralluogo

5. Verbale sopralluogo del 31/07/2024

6. Foto aerea

7. Estratto di mappa Comune di Corciano, foglio n.13 particella n.157

8. Visura storica - Catasto Fabbricati Corciano, foglio n.13 part. n.157 sub.3

9. Elenco immobili

10. Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati Corciano foglio n.13 part. n.157 sub.3

11. Visura storica - Catasto Fabbricati Corciano foglio n.13 part. n.157 (Area Urbana)

12. Certificato di stato di famiglia e residenza signor Nicolò Naselli

13. Certificato di stato di famiglia e residenza signora Maria D'Ascari

14. Estratto P.R.G parte strutturale vigente e artt. 53-54, delle N. T. A.

15. Estratto P.R.G parte operativa vigente e artt.27 e 27/bis delle N. T. A.

16. Estratto P.R.G vigente - carta dei vincoli paesistico-ambientale art. 136 lett. D, D.lgs. 42/2004

17. Risposta Comune di Corciano risposta accesso atti N 218-24 del 30/10/2024

18. Aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome D'Ascari Maria

19. Aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome Naselli Nicolò



_____ ¶ _____

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

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

Perugia, 11 gennaio 2025

Arch. Danilo TANTUCCI

