

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 135/2021 Reg.Es.

promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA

Avv. Maria Cristina Volpi

contro ---

OMISSIS --- E --- OMISSIS ---

contumaci

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Rosa Lavanga,

Io scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 4/07/2021 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od 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 operazioni peritali, provveda:

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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della 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 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti

identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;

11) 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 di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

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

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

pertanto, iniziava le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica.

In presenza del rappresentante della custodia giudiziaria dell'IVG, veniva tentato un primo accesso in data 14/1/2021 (*All. n. 1: comunicazioni via racc. A/R con gli Esecutati e le Parti*) che non aveva seguito non essendo state ritirate le raccomandate ed i relativi avvisi.

Lo stesso giorno però, lo scrivente rintracciava l'Esecutata e concordava con le un successivo sopralluogo che avveniva nel mese di febbraio.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di San Giustino, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;

- acquisito l'atto di provenienza dell'immobile esecutato;
 - verificato l'attuale stato di occupazione;
 - compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
 - effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;**
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;**
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 7) BANDO DI VENDITA;**
- 8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**

Si riporta integralmente il certificato storico ventennale in atti redatto dal Notaio Gigino Rolo di Novoli (LE) del 17/8/2021:

Perugia rp. 19611 rg 26144 del 22/11/2012, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile n. 135/65 del 20/11/2012 notaio Stasi Enrico Maria di Sansepolcro (*All. n. 2: atto Stasi rep. 135/65 del 20/11/2012*). unità negoziale 1. San Giustino, NCEU foglio 19 part.lla 528, loc. Corposano n. 13, A/2- appartamento di tipo civile, vani 7. Quote di comproprietà: --- OMISSIS --- (favore) (...) ½ di piena proprietà,--- OMISSIS ---, (favore) (...) ½ di piena proprietà, --- OMISSIS --- (contro) 1/1 di pienaproprietà; N.B.nel quadro D della nota risulta: l'unità negoziale venduta è compostada due livelli collegati sa scala esterna composta da un vano cantina al piano interrato,quattro vani ed accessori al piano terra oltre ad area soppalcata con corte esclusiva; **Perugia rp 19393 rg 28749 del 13/11/2002**, atto tra vivi, compravendita attopubblico notarile n. 66894/10247 del 7/11/2002 notaio Fanfani Marco di Sansepolcro. Unità negoziale 1. San Giustino NCT foglio 19 part.lla 517, terreno Ca 90, San Giustino NCT fgl 19 part.528, terreno Are 5 Ca 50. Quote di proprietà: --- OMISSIS --- (favore) (...) in separazione per 1/1 di piena proprietà, --- OMISSIS --- (contro) (...) 1/1 di piena proprietà.

Perugia rp 13781 rg 22444 del 14/10/1999, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile n. 50594 del 12/10/1999 notaio Fanfani Marco di Sansepolcro. Unità negoziale 1. San Giustino NCT fgl 19 p.lla 517, terreno Ca 90 con unità precedente identificata da fgl 19 è.lla 122/D, San Giustino NCT fgl 19 p.lla 528, terreno are 5 Ca 50 con unità precedente identificata da fgl. 19p.lla 288/E. Quote di

proprietà --- OMISSIS --- (favore (...))1/1 piena proprietà, --- OMISSIS --- (contro (...)) 1/1 piena proprietà.

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

tenuto conto della relazione notarile in atti, a tutto il 17/8/2021, gli immobili oggetto della presente relazione risultano liberi da pesi e vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di:

trascrizione Perugia rp 16857 rg 22735 del 17/8/2021, atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, gravante su unità negoziale 1, San Giustino NCEU foglio 19 part. 528 a favore di Banco di Desio e della Brianza s.p.a.. e contro --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---

iscrizione Perugia rp 2321 rg 18767 del 9/7/2021, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 3712/2021 del 23/6/2021 del Tribunale di Firenze per € 138.000,00, a carico di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- sulla piena proprietà degli immobili pignorati;

iscrizione Perugia rp 3534 rg 26145 del 22/11/2012, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico Notaio Stasi di Sansepolcro rep. 136/66 del 20/11/2012 per € 200.000,00 di capitale. N.B. a margine della presente risulta trascritto annotamento di Surrogazione form. 1380 del

31/3/2017 con il quale la Banca Popolare di Spoleto s.p.a. subentra alla Banca di Anghiari e Stia Credito Coop. Scarl.

convenzione edilizia, rp 6046 rg 8910 del 19/4/2000, atto pubblico amministrativo n. 3219 del 15/4/2000. Unità negoziale 3. San Giustino NCT fgl. 19 p.lla 528, 517, sulla piena proprietà di --- OMISSIS ---

A seguito dell'aggiornamento ipotecario **a tutto il 21/5/2022** non sono state evidenziate ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli immobili eseguiti (**All. n. 3: aggiornamento ipotecario**).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

L'immobile, posto in Comune di San Giustino, loc Corposano, è rappresentato da un fabbricato su due livelli oltre ad un livello mansardato, con ingresso autonomo e circondato completamente da una corte di pertinenza, adibita in parte a giardino.

E' catastalmente identificato al CF del Comune di San Giustino:

Foglio 19 part.lla 528 cat. A/2, di classe 2°, cons. 7 vani, rendita € 614,58;

E' catastalmente intestato a --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, proprietà 1/2 ciascuno *epertanto l'intestazione catastale rispecchia gli effettivi diritti di proprietà.*

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (**All. n. 4: visure catastali e vax ai terreni**).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

trattasi di un fabbricato da cielo a terra, strutturato quale villino con circostante corte di pertinenza esclusiva, delimitata da muretto in pietrame e recinzione metallica con arbusti da siepe piantumati.

E' ubicato in loc. Corposano di San Giustino, una piccola frazione costituita da un agglomerato di case, distribuite sulla scoscesa pendice di un colle, comunque in posizione panoramica.

Si accede all'immobile tramite cancello metallico carrabile con meccanismo scorrevole e cancello pedonale dotato di apposita copertura ed impianto citofonico.

Parte della corte è lastricata in pietra e parte adibita a giardino.

Il fabbricato è distribuito su due livelli. Il piano terra a destinazione abitativa e il piano seminterrato adibito a rimessa-ufficio. Il seminterrato è raggiungibile tramite scala esterna, comunque coperta da un pergolato in legno (non autorizzato dal punto di vista edilizio).

Effettivamente è stato ricavato nel sottotetto, soppalcando parte del soggiorno, anche un terzo livello.

L'edificio, di recente costruzione, pone in evidenza la struttura della copertura in legno lamellare, con manto di copertura in tegole e coppi.

Dello stesso materiale è stato costruito il portico, prospiciente il giardino in corrispondenza di un lato del soggiorno.

Internamente l'appartamento è suddiviso in soggiorno dotato di termocamino, ripostiglio-lavanderia, tre camere, disimpegno, un solo bagno e cucina.

Il soppalco, a vista sul soggiorno, consente l'accesso, tramite scala in ferro, a due piccoli vani sottotetto di altezze libere incompatibili con l'abitabilità.

Struttura della copertura in legno a vista anche all'interno dell'abitazione che è dotata di impianto elettrico, idrico e adduzione del gas tramite cisterna comprensoriale ed impianto di riscaldamento a pavimento. Infissi interni in legno massello e infissi esterni in legno con vetrocamera, pavimenti in gres. Il tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Attualmente occupato dalla Sig.ra --- OMISSIS --- e dalla propria famiglia.

Dalla planimetria catastale vigente (*All. n. 5: planimetria catastale*) si evince l'effettiva suddivisione interna dell'immobile. A completamento descrittivo si faccia riferimento alle **foto allegate**.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Il portico è stato ponderato al 35% della sup. calpestabile mentre le scale esterne al 20% e l'interrato al 50%. Il soppalco, stante le caratteristiche rilevate e la sua scarsa fruibilità non è stato considerato nella consistenza commerciale.

Quanto al giardino, è stato ridotto al 10% della superficie calpestabile (di circa 510 mq) e poi ulteriormente ridotto a 32 mq che rappresentano il 30% della superficie

coperta, limite che non è previsto superare per giardini di abitazioni con giardini di proprietà esclusiva.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, pertanto, dalla seguente tabella nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa.

Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili e sono riportate nella seguente tabella 1:

Tabella 1: consistenza commerciale

| id. catastale | livello | destinazione vano | sup. calpestabile (mq) | ponderazione (%) | sup. pond. (mq) | sup. murature (mq) | sup. commerciale (mq) |
|--------------------|--|------------------------|------------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| p.lla 528 | PT | soggiorno | 26,35 | 100% | 26,35 | 22,96 | 109,96 |
| | | ripostiglio-lavanderia | 4,85 | 100% | 4,85 | | |
| | | cucina | 14,80 | 100% | 14,80 | | |
| | | camera 1 | 12,80 | 100% | 12,80 | | |
| | | camera 2 | 9,60 | 100% | 9,60 | | |
| | | camera 3 | 8,60 | 100% | 8,60 | | |
| | | disimpegno | 3,20 | 100% | 3,20 | | |
| | | bagno | 6,80 | 100% | 6,80 | | |
| | | soppalco | 0,00 | 0% | 0,00 | | |
| | | portico | 16,80 | 35% | 5,88 | | |
| | scale esterne | 5,52 | 20% | 1,10 | 1,10 | | |
| | 1S | seminterrato | 22,00 | 50% | 11,00 | | 11,00 |
| PT | giardino, piazzale parcheggio lastricato | 510,00 | 10% | 32,00 | | 32,00 | |
| TOTALE (MQ) | | | | | | | 159,94 |

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili pignorati è risultata pari a **mq 159,94 circa**.

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

Il fabbricato è stato costruito in forza della pratica edilizia **184-PC n. 91 del 29/11/2008**.

Successivamente è stata presentata c/o il Comune di San Giustino la domanda di rilascio di certificato di agibilità (25/7/2009 prot. 10560) che però non è mai stato rilasciato.

Dallo stato di progetto approvato si evidenzia la presenza di un soppalco che consente l'accesso a piccoli vani sottotetto, attrezzati con letto ma dotati di altezze non abitabili. La zona soppalcata è illuminata da finestre a tetto tipo velux, anch'esse non previste dal progetto.

A completamento documentale si faccia riferimento agli estratti dei titoli abilitativi (*All. 6: estratti titoli abilitativi*).

Ciò premesso, al fine di regolarizzare lo stato di fatto, una volta accertata con precisione la data dell'avvenuta modifica della disposizione interna dell'immobile, sarà necessario presentare il titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa, comprensivo della "valutazione di sicurezza" della struttura soppalcata e della copertura con le velux (e quindi un deposito strutturale a firma di un tecnico abilitato).

Presumibilmente la possibilità di sanatoria sarà a titolo oneroso.

Infine, anche la presenza della tettoia per la copertura delle scale di accesso al piano sottostrada non sembra autorizzata: ai fini della presente stima, se ne considera pertanto lo smontaggio.

A parere dello scrivente, il costo delle pratiche descritte potrebbe ammontare (cautelativamente) in circa € 9.000,00, comprensivo dello smontaggio della tettoia

(ed il suo smaltimento). Il loro gravame è già considerato nelle detrazioni al valore ordinario elencate nel capitolo successivo.

6) 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 un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di San Giustino e nella, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, 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 il bene 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 ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 30 mesi, stante l'intervenuta pandemia che, si ritiene, abbia bloccato il mercato per un certo periodo di tempo;
- 3) **consultazione dei relativi atti di compravendita** per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, per questo immobile è da precisare che non sono state rilevate compravendite sia per immobili di cat. A/2 che per quelli di cat. A/7 (villini, più rispondenti alla tipologia immobiliare effettiva del fabbricato in oggetto) sia nella frazione di Corposano che su tutto il foglio catastale n. 29. La ricerca è stata quindi spostata, per le medesime categorie catastali sulla immediata periferia di S. Giustino (foglio 36 e foglio 37), seppure il contesto non sia perfettamente paragonabile con quello della loc. Corposano.

Le compravendite esaminate (in particolare 2) hanno riguardato immobili non nuovi e di recente costruzione. In particolare uno, seppure posto in un edificio condominiale, dotato di corte esclusiva ed accesso autonomo. I prezzi spuntati si sono attestati tra il 2020 ed il 2021 intorno ai 1000,00 €/mq.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte**:

- villino autonomo di recente costruzione ed in buone condizioni generali;
- contesto pregevole dal punto di vista naturalistico;
- accesso autonomo e rata di giardino di discreta consistenza;

Tra le **detrazioni**:

posizione oggettivamente isolata rispetto al centro abitato principale e conseguente assenza di servizi nelle immediate vicinanze (negozi, bar etc.);

sussistenza di non conformità di carattere edilizio seppure sanabili,

assenza di un garage- posto auto coperto;

camere non molto ampie e vani accessori carenti.

Ciò premesso si riporta la stima nella seguente tabella 2:

TABELLA 2: stima

| id. catastale | livello | destinazione vano | sup. commerciale (mq) | valore unitario €/mq) | valore totale (€) |
|---------------|---------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| p.lla 528 | PT | soggiorno | 109,96 | 800,00 | 87.968,00 |
| | | ripostiglio-lavanderia | | | |

| | | | | | |
|-------------------|----|---|-------|--------|-------------------|
| | | cucina | | | |
| | | camera 1 | | | |
| | | camera 2 | | | |
| | | camera 3 | | | |
| | | disimpegno | | | |
| | | bagno | | | |
| | | soppalco | | | |
| | | portico | 5,88 | 800,00 | 4.704,00 |
| | | scale esterne | 1,10 | 800,00 | 883,20 |
| | 1S | seminterrato | 11,00 | 800,00 | 8.800,00 |
| | PT | giardino, piazzale parcheggio lastricato | 32,00 | 800,00 | 25.600,00 |
| TOTALE (€) | | | | | 127.955,20 |

Il valore totale dell'immobile è risultato complessivamente pari ad € **128.000,00**
(arrotondati)

7) BANDO DI VENDITA:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti ½ ciascuno a --- OMISSIS ---, nato a Sansepolcro (AR) il --- OMISSIS --- (CF. --- OMISSIS ---) e --- OMISSIS ---, nata a Sansepolcro (AR) il --- OMISSIS ---(CF. --- OMISSIS ---) su immobile abitativo indipendente da cielo a terra, con relativa corte pertinenziale esclusiva, ubicato in loc. Corposano di San Giustino, ed identificato a CF del Comune di San Giustino foglio 19 part.lla 528 di cat. A/2 di classe 2° cons. vani 7, Rendita € 614,58, il tutto rappresentato da un villino di recente costruzione con giardino di pertinenza esclusiva in parte destinato a giardino recintato ed in parte a piazzale parcheggio pavimentato in pietra, e porzioni abitative su due livelli suddivise in vano interrato al piano sottostrada, soggiorno, ripostiglio, cucina,

tre camere, bagno e disimpegno oltre a soppalco non autorizzato, il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione con impianti funzionanti ma privo di agibilità e con difformità autorizzative edilizie (presenza del soppalco e tettoia esterna), al momento abitato dall'esecutata e dalla propria famiglia, a confine con strada pubblica, --- OMISSIS ---

Valore € 128.000,00

8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si sottolinea ancora una volta la presenza di modifiche, anche di carattere strutturale, interne all'abitazione che andranno "sanate" dal futuro acquirente.

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode giudiziario (*All. n. 7: ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 26/5/2022

Allegati n.7, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini