

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

***Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia***

***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

**PROC. 81/2024 R.G. Es. Imm.**

***Giudice dell'Esecuzione:***

***Dott. Sara FIORONI***

***Vertenza promossa da:***

[REDACTED]

[REDACTED]

***Contro:***

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

& & & & & & & &

**RELAZIONE DI STIMA**

Come da nomina ricevuta tramite pec il 18-04-2024 il Giudice dell'Esecuzione, nominava Il sottoscritto Dott. Agr. - Geom. Stefano Villarini quale esperto per la relazione di Stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att.c.p.c.

Con stesso atto formulava il quesito a cui l'esperto doveva rispondere e che di seguito si riporta rispondendo punto per punto.

**1. CONTROLLO DOCUMENTALE**

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

SI è provveduto alla verifica documentale e non risultano documenti mancanti o

*pag. 1*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 - cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) - pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee15d15d9a06cb3e2c28f

inidonei.

~~~~~

## 2. OPERAZIONI PERITALI

*2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

l'incarico è stato conferito in data 18-04-2024;

la accettazione incarico è stata comunicata in data 30-04-2024;

le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16-05-2024 con accesso sul posto;

le operazioni peritali sono proseguite con accesso ai luoghi in data 03-06-2024;

si sono eseguiti accessi presso Comune di Castiglion del Lago per reperire la documentazione tecnica relativa ai titoli edilizi ed alla destinazione urbanistica, ed accessi alla banche dati dell'AdE Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.

~~~~~

## 3- INDIVIDUAZIONE DEL BENE

*3) provveda quindi: all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

Dalla visura presso la CC.RR.II. il compendio risulta di proprietà ai sig.ri:

pag. 2

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059eeef5d15d9a06cb3e2c28f

I beni sono catastalmente così individuati e correttamente intestati:

**CATASTO FABBRICATI:** Comune CASTIGLION DEL LAGO (PG),

A- Abitazione: F. Cat. 112 particella 145 subalterno 2, Rendita: Euro 677,85,  
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Via AMEDEO N.59 Piano  
T-1- 2;

B- Tettoia: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 3, Rendita: Euro 57,84,  
Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 28 mq., Via AMEDEO N.59 Piano T;

C- Magazzino: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 4, Rendita: Euro 57,84,  
Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 28 mq., Via AMEDEO N.59 Piano T;

D- Corte: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 1, Bene Comune non  
Censibile si sub 2-3-4, Via AMEDEO N.59;

**CATASTO TERRENI :** le particelle corrispondenti sono così censite:

F.cat. 112 particella 145, Ente Urbano, superficie mq. 1125;

F.cat. 112 particella 292, Ente Urbano, superficie mq. 70;

F.cat. 112 particella 293, Ente Urbano, superficie mq. 25.

**CONFINI :** la particella 145 confina con: -Via Amedeo, -particella 472  
intestata catastalmente a [REDACTED] -particella 140 intestata  
catastalmente a [REDACTED] -particella 146 intestata catastalmente a [REDACTED]

**VAX:** vi è corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi.

pag. 3

**PLANIMETRIE CATASTALI:** sono regolarmente presenti in banca dati catastale le PLN dei subalterni, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni;

in merito alle PLN dei subalterni da segnalare che ci sarà da aggiornare la PLN del sub 2 (abitazione) in quanto nel piano primo è presente un divisorio non indicato in PLN (v.par.12.A)-. Le PLN degli altri subalterni risultano conformi.

**INTESTAZIONE CATASTALE :**

i beni risultano regolarmente intestati in catasto fabbricati a:

[REDACTED]

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

vi è conformità per quanto concerne la intestazione catastale, la descrizione dei beni, l'intestazione, la vax; le PLN dei sub 3 e 4 sono conformi; la PLN del sub 2 deve essere aggiornata.

~~~~~

**4- UBICAZIONE COMPENDIO**

*"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*

*pag. 4*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee15d15d9a06cb3e2c28f

*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"*

Il compendio è posto in Via Amedeo n. 59 nella Frazione di Panicarola in area urbanizzata; la frazione dista 10 Km dal centro del comune di Castiglion del Lago; è facilmente accessibile da viabilità pubblica. Nelle immediate vicinanze sono presenti farmacia, banca, generi alimentari, bar, e servizio trasporto pubblico.

Vedi posizione ai seguenti link:

<https://maps.app.goo.gl/nau4UnmvaVTm3Dnn9>

<https://www.formaps.it?mappa.coordinate=43.0676464546382,12.088352590799333>

Il compendio è formato da abitazione di tipo economico sviluppatasi su tre piani, oltre a tettoia aperta sui quattro lati, magazzino in muratura e corte pertinenziale con accesso carrabile e pedonale da Via Amedeo.

Il lotto confina con Via Amedeo ad Ovest e con altra area edificata a sud, con terreni a nord ed est.

La proprietà è parzialmente recintata sul lato fronteggiante Via Amedeo e sul confine Nord mentre è libera sul confine sud ed est.

~~~~~

## **5- TITOLO DI PROPRIETA'**

*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;*

pag. 5

I beni di cui sopra sono di proprietà dei signori:

[REDACTED]

Tutti i beni sono "beni personali" come derivanti da Successione [REDACTED]

[REDACTED]

La quota pignorata corrisponde con la quota di proprietà.

~~~~~

## 6- STATO DI POSSESSO

*"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"*

Il compendio attualmente è abitato e posseduto [REDACTED]

[REDACTED]

~~~~~

## 7- FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

*"ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,*

pag. 6

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)''

Come indicato e riportato analiticamente nella Certificazione Notarile al 08 aprile 2024 a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, ed a cui si rimanda integralmente, ed a seguito di visura ipotecaria presso CC.RR.II agli immobili risultano le seguenti formalità:

-Iscrizione nn.11431/1489 del 03/06/2014 Ipoteca Volontaria per un importo di € 173.712,00, durata 16 anni, [REDACTED]

-Trascrizione nn.9787/7234 del 05/04/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili del 20-02-2024 Ufficiale Giud. Corte Appello [REDACTED]

non risultano altre formalità pregiudizievoli.

-Accettazione Tacita di Eredita Reg. Gen.n.13856 e Reg. Part. N.10299 trascritta in data 16/05/2024.

~~~~~

## 8- SPESE VARIE

“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

pag. 7

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;"

il compendio non è un condominio e pertanto non esistono voci di spesa riconducibili a ciò.

~~~~~

### 9- PROPRIETA' ANTE VENTENNIO

*"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"*

Come verificato con visura presso la CC.RR.II. e come indicato e riportato analiticamente nella Certificazione Notarile al 08 aprile 2024 a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, ed a cui si rimanda integralmente, il compendio proviene [REDACTED]

[REDACTED]  
-Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/06/2009 [REDACTED]  
[REDACTED] - UU Sede Perugia (PG) - Registrazione Volume 9990 n. 820 registrato in data 09/04/2010;  
[REDACTED] la quota per l'intera piena proprietà è pervenuta a seguito di atto compravendita del 17/08/1968 Notaio Angeli rep. n.42476.

~~~~~

### 10- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

*"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del*

pag. 8

*certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di  
esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e  
724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,  
n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del  
prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,  
indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata  
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria  
e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la  
verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente  
presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo  
40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto  
del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il  
costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni  
presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione  
urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini  
della stima;"*

previa richiesta Accesso atti in Comune di Castiglion del Lago del  
10/06/2024 e rilascio da parte del Comune di copie in data 20-06-2024, ed a  
seguito di verifica in loco al momento degli accessi si può così riepilogare.

**A- ABITAZIONE** - L'edificio abitativo principale (SUB 2) risulta  
regolarmente costruito con i seguenti titoli:

1- Nulla Osta Esecuzione lavori Edili n.06/1961 del 29/12/1961 "Progetto  
per la costruzione di una casa di abitazione";

2- Licenza di Costruzione n.29/75 del 02/04/1975 "Sopraelevazione di  
Fabbricato di Civile Abitazione";

pag. 9

3- Concessione in Sanatoria n.1049 del 01/12/1998 per “Difformità alla Licenza Edilizia n. 29/75 – Ampliamento la piano terra del fabbricato abitazione con locali ad uso soggiorno e centrale termica – parziale cambio di destinazione d’uso al piano soffitta da sottotetto a bagno – realizzazione di un capannone in struttura metallica ad uso ricovero automezzi “– anno 1986;

**B- TETTOIA** - L’edificio Tettoia ( sub 3) risulta legittimato a seguito di:

3- Concessione in Sanatoria n.1049 del 01/12/1998 per “Difformità alla Licenza Edilizia n. 29/75 – Ampliamento la piano terra del fabbricato abitazione con locali ad uso soggiorno e centrale termica – parziale cambio di destinazione d’uso al piano soffitta da sottotetto a bagno – realizzazione di un capannone in struttura metallica ad uso ricovero automezzi” – ANNO 1986;

**C- MAGAZZINO** - Per l’edificio magazzino (SUB 4) non è stata reperita documentazione specifica. La sagoma di tale edificio è stata riportata: 1- nella planimetria catastale allegata alla pratica del 1975; 2-risulta visibile nella documentazione di cui alla pratica di condono del 1986. Pertanto si ritiene poter dimostrare la sua presenza e legittimità.

Risultano inoltre rilasciati i titoli autorizzativi per l’opera pertinenziale “Recinzione”:

4- Autorizzazione a sostituire una recinzione prot. 006136 del 11/06/1983 ;

5- Autorizzazione alla costruzione di una recinzione e relativo accesso carrabile e pedonale fronte Via Amedeo: prot. 007795 del 22/06/1989.

Alla luce dei documenti a disposizione si può affermare che il Compendio risulta regolare e legittimo, ad esclusione della parziale difformità relativa

*pag. 10*

alla presenza di Fondello-Divisorio posto al piano primo dell'abitazione (v.par.12.A) e della presenza dei due manufatti in lamiera leggera (v.par 12.D).

### **AGIBILITA'**

Non risulta rilasciata la Agibilità per gli edifici del compendio. Tale aspetto non preclude il trasferimento. Sarà obbligatorio "dichiararla" a seguito del futuro intervento edilizio che si eseguirà sull'immobile.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si è provveduto a verificare la destinazione urbanistica dell'area e dal Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione Piano Operativo.

Il compendio ricade nel centro abitato della Frazione di Panicarola in Area "Prevalentemente Residenziale" come disciplinato dall'art. 55 delle NTA PRG Parte Operativa.

Da segnalare che il lotto è sostanzialmente saturo, visti i parametri urbanistici dettati dall'art. 55. Vi sarebbe comunque impossibilità nel prevedere ampliamenti e/o sopraelevazioni vista la particolare situazione del lotto che di forma rettangolare stretta e vista la presenza di edificio di altra proprietà costruito a ridosso del confine sud non permette di avere sagoma libera se non con particolari accordi. Lo stesso edificio esistente (p.la 145) è stato costruito a ridosso del confine nord con altra proprietà il che non ci permette di prevedere sopraelevazioni o ulteriori ampliamenti.

~~~~~

### **11- INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

*"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*

*pag. 11*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee5d15d9a06cb3e2c28f

(preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni)

identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività

necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di

un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al

G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;"

Considerando la composizione del compendio, la sua conformazione, la sua dislocazione ed utilizzo e la sua dimensione si esclude la vendita in più lotti e si consiglia la vendita in unico lotto dei seguenti beni censiti in catasto fabbricati:

A- ABITAZIONE: F. Cat. 112 particella 145 subalterno 2, Rendita: Euro 677,85, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Via AMEDEO N.59 Piano T-1- 2;

B- TETTOIA: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 3, Rendita: Euro 57,84, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 28 mq., Via AMEDEO N.59 Piano T;

C- MAGAZZINO: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 4, Rendita: Euro 57,84, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 28 mq., Via AMEDEO N.59 Piano T;

D- CORTE: Foglio 112 Particella 145 Subalterno 1, Bene Comune non Censibile si sub 2-3-4, Via AMEDEO N.59;

con corrispondenza al Catasto Terreni delle seguenti particelle:

F.cat. 112 particella 145, Ente Urbano, superficie mq. 1125;

F.cat. 112 particella 292, Ente Urbano, superficie mq. 70;

F.cat. 112 particella 293, Ente Urbano, superficie mq. 25.

*pag. 12*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee15d15d9a06cb3e2c28f

~~~~~

## 12- DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*“a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);”*

### A- DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE - ABITAZIONE SUB 2

Edificio unifamiliare a destinazione residenziale distribuito su tre livelli; di tipologia edilizia civile economica; realizzato in struttura portante di muratura in pietrame (piano terra) e muratura in tufo (piano secondo e soffitta); solai in latero cemento, tetto a due falde spingenti con travi tipo varese e tavelloni; le pareti ovest e nord sono intonacate, quelle est e sud parzialmente intonacate; tutte le pareti non sono tinteggiate. Da precisare che la parete nord è sostanzialmente a ridosso dal confine di altra proprietà e

*pag. 13*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059eef5d15d9a06cb3e2c28f

quindi a distanza inferiore di quella stabilita sia dalle norme del PRG che dal C.C. con impossibilità di modifiche prospettiche.

L'edificio è abitato [REDACTED] al piano terra; il piano primo risulta non utilizzato e sono assenti gli arredi; il piano mansarda risulta al momento del sopralluogo arredato ed utilizzato.

Al piano terra si trova un soggiorno con ingresso anche dal lato sud, cucina, bagno, disimpegno e camera; altezza prevalente ml. 3,00; al piano terra si accede dall'atrio posto ad ovest - Via Amedeo, che rappresenta l'ingresso principale; al piano terra con ingresso indipendente dall'esterno trovano ubicazione due piccoli vani uso ripostiglio e locale tecnico; tramite due rampe di scale si accede al piano primo formato da ingresso, cucina, camera, camera, bagno e disimpegno con altezza interna di ml. 3,00, oltre a terrazzo sul lato ovest - Via Amedeo. Salendo ancora si arriva al piano soffitta mansarda con n. 2 vani ora arredati a soggiorno e camera da letto oltre a bagno, disimpegno e vano soffitta; terrazzo con affaccio su lato ovest - Via Amedeo; gli ambienti sono a tetto con altezza variabile da ml.1,95 a ml. 3,12.

Tutti i vani sono pavimentati e tinteggiati con porte interne in legno tamburato, infissi esterni-finestre e porte-finestre in legno di abete e vetro semplice con persiane in legno tinteggiate di colore verde ed in parte serrandine in plastica (solo corpo piano terra); portone di ingresso principale in legno così come gli altri ingressi retrostanti.

Sono presenti: - impianto di riscaldamento unico non diviso in zone o piani, con caldaia a metano, radiatori in ghisa in ogni ambiente, è presente un camino a legna al piano terra; - impianto idrico e sanitario su tutti i tre i

*pag. 14*

piani; - impianto elettrico completo.

Utenze: -Acqua: collegamento da acquedotto comunale; è presente anche un pozzo uso domestico di vecchia data nella corte condominiale; -Metano: utenza a rete gas pubblica; -Energia Elettrica: risultano attivi due contatori uno intestato [REDACTED] il piano terra e mansarda ed uno intestato a [REDACTED] per il piano primo; - Rete Fognaria: gli scarichi acque reflue sono collegati alla rete fognaria pubblica su Via Amedeo.

I piani sono tutti abitati ed immediatamente abitabili con pavimentazioni in piastrelle di varia forma e colore; i bagni sono presenti uno in ogni piano completi e piastrellati; le due terrazze presenti lato strada pubblica al piano primo e piano mansarda sono piastrellate con parapetto in ferro (ringhiera).

Il tetto del corpo principale (tre piani) è disposto su due falde con esposizione ad est ed ovest; la copertura del corpo posto ad est (dietro casa ad un solo livello) ha falda ad una pendenza in cemento amianto.

Nel complesso l'edificio è riconducibile ad una tipologia edilizia di tipo economico-popolare; non risultano necessari interventi immediati di manutenzione straordinaria di alcun genere se non per l'aspetto decorativo-architettonico.

La corte è recintata sul lato ovest-strada e lato nord; non esiste recinzione sul lato sud ed est; la corte è in parte imbrecciata ed in parte a terreno-orto sulla zona est.

Non risultano particolari anomalie o difformità visto che l'edificio risulta legittimato, per ultimo, da condono edilizio del 1986 (vedi prat ed allegate) tranne che per:

-la presenza di un divisorio sul pianerottolo al piano primo per separazione

*pag. 15*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059eeef5d15d9a06cb3e2c28f

dal vano scale creando così un piccolo disimpegno. Tale intervento rientra in edilizia libera (realizzazione di fondellatura) come opera interna. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale (procedura Docfa) per avere la piena conformità catastale.

**B- DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE: TETTOIA-RIMESSA  
ATTREZZI SUB 3**

Manufatto posto tra la abitazione (A) ed il magazzino (B); in struttura leggera metallica con altezza in gronda di ml. 4,10, aperto su tutti i lati senza pavimentazione interna; le pilastrature sono formate da n. 6 tondi mentre le travature orizzontali sono capriate leggere; la copertura è in pannelli di cemento amianto; non ci sono impianti, ne opere fondali. Il manufatto risulta legittimo a seguito pratica condono edilizio 1986.

**C- DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : MAGAZZINO FONDI  
SUB 4**

Edificio in muratura in pietra a faccia vista senza intonaci, di forma quadrata ad un piano con altezza in gronda di ml. 2,20, già fondi-magazzini, composto da n.3 ambienti senza impianti e con ingressi indipendenti dall'esterno; tetto a due falde con vecchia struttura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi senza regimazione acque.

Per l'edificio non si è riscontrata nessuna pratica edilizia; è visibile nella documentazione fotografica allegata al condono edilizio del 1986; è riportato nella mappa catastale della pratica edilizia del 1975 per ampliamento edificio residenziale; pertanto si ritiene comunque dimostrata la sua presenza e regolarità.

**D-ALTRO:**

*pag. 16*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee5d15d9a06cb3e2c28f

da segnalare che nella corte ed adiacente all'annesso sub 3 lato est sono presenti dei manufatti in lamiera-pannelli metallici appoggiati a terra senza opere fondali, non autorizzati e quindi non legittimati che dovranno essere smantellati. L'operazione risulta facilmente eseguibile.

~~~~~

### 13- ALTRI GRAVAMI

*“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;”*

Il diritto è di Piena Proprieta' per la quota di 1/3 ciascuno da parte dei debitori [REDACTED]

~~~~~

### 14- ALTRE SPESE

*“fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ”*

nulla da riferire, non è un condominio ma abitazione unifamiliare.

~~~~~

### 15- VALORE DI MERCATO

*“ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli*

pag. 17

*adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*

Il compendio ricade nell'abitato della frazione di Panicarola piccolo centro a ridosso del lago Trasimeno; posto a Km 10 circa dal centro abitato del Comune in area urbanizzata e periferica.

Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione dei valori di mercato come reperibili da informazioni assunte presso agenzie, siti specializzati e banche dati disponibili.

Il mercato immobiliare residenziale poco attivo soprattutto per queste tipologie di immobili oramai di vecchia data (anni 1960/1970) realizzati con materiali poveri (es. pietra e pozzolana) con assenza di qualsiasi elemento che possa permettere un minimo di efficienza energetica (es. vetri semplici negli infissi).

#### **A- ABITAZIONE**

Si sono utilizzati i valori come reperiti presso la banca dati dell'AdE

*pag. 18*

Osservatorio Mercato Immobiliare di Perugia riferiti al Comune di Castiglion del Lago del I° trim. 2024 per tipologia edilizia civile e di tipo economico con media dei valori unitari riferiti alle seguenti zone: -periferica lungo lago, -periferica frazioni.

Come da tabella allegata si ritiene congruo per il compendio in esame il valore medio stimato al mq. di superficie lorda residenziale di 850 € .

### **B- TETTOIA**

è un manufatto “aperto” con struttura metallica e tetto in cemento amianto, senza opere fondali e quindi assimilabile ad un manufatto precario. Possiamo stimare il valore di mercato del solo manufatto prendendo a riferimento i costi standard di elementi simili sia reperibili sulla piazza che quelli stabiliti dalla Regione Umbria bando PSR per tettoie con opportuna decurtazione; il valore unitario viene fissato ad € 150,00/mq.;

### **C- MAGAZZINO**

considerando che la struttura è in muratura a faccia vista, con assenza di impianti e comunque con utilizzo limitato a semplice magazzino viene dato un valore in comune commercio per la costruzione delle “mura” deprezzato per la vetustà e stato di manutenzione; il valore unitario viene stabilito in € 350,00/mq.;

### **D\_ CORTE**

area pertinenziale di superficie complessiva di mq. 1225; si detrae la superficie minima del lotto pari a mq. 700 ( art. 55 NTA\_PRG) il cui valore è assorbito dagli edifici; residuano mq. 525 che devono essere valutati come corte pertinenziale; il valore stimato è di € 25,00/mq. come derivante da informazioni e trattative concluse per beni simili .

*pag. 19*

**PLUS:**

si aggiunge il valore del “pozzo uso domestico” considerando le spese necessarie per la sua realizzazione pari ad € 10.000,00;

**MINUS:**

si dovrà provvedere allo smantellamento delle due strutture leggere metalliche, alla redazione della Denuncia di Variazione Catastale (Docfa) per il sub 2 e smantellamento e rifacimento copertura (non obbligatorio) della copertura ora in cemento amianto. Spese stimate in € 14.300,00.

& & & & &

Dopo aver individuato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le superfici lorde degli edifici rapportate a superficie convenzionale, moltiplicando per il valore unitario, e provvedendo a considerare le dovute maggiorazioni (pozzo uso domestico) e riduzioni (spese per adeguamenti) si stima il più probabile **valore di mercato in € 202.236,10.**

Il tutto come da calcolo riportato nella allegata tabella dei valori.

~~~~~

**15- ALLEGATI**

*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*

Si allega:

*pag. 20*

Villarini Dott.Agr.-Geom.Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059eeef5d15d9a06cb3e2c28f

- Tabella Calco Consistenza e Valori

-All. 1 Documentazione Catastale

-All. 2 PRG

-All. 3 Ispezioni Ipotecarie

-All 4 Titoli Edilizi

-All.5 Documentazione Fotografica

Tanto si prega riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Umbertide, lì 10-01-2025

Il CTU

Villarini Dr. Agr. Geom. Stefano

  


*pag. 21*

Villarini Dott. Agr.-Geom. Stefano tel 0759413278 – cel 3929175322  
mail [infotecnico@villarini.it](mailto:infotecnico@villarini.it) – pec [stefanovillarini@pec.epap.it](mailto:stefanovillarini@pec.epap.it)

Firmato Da: VILLARINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 43a33607059ee5d15d9a06cb3e2c28f