

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ELABORATO PERITALE

Esecuzione Immobiliare n. 44/2023
DO VALUE S.P.A. (.....)

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Esperto stimatore: dr. agr. Antonella LUNA

Deposito telematico: 19/06/2023

Udienza di rinvio: 18/07/2023 ore 12.45

Diritto: piena proprietà

Beni: compendio immobiliare costituito da tre lotti di terreno all'interno di una più ampia lottizzazione, con sovrastanti altrettanti edifici bifamiliari in fase di costruzione, identificati come lotti 5/6, 13/14 e 18/18bis, ciascuno composto di due piani fuori terra ed un piano interrato, tutti al grezzo, ovvero con le sole strutture, le tamponature e il tetto.

Ubicazione: in comune di Castiglione del Lago, frazione Porto, località Guidonami.

Stato: l'area di cantiere allo stato attuale risulta abbandonata ed in uno stato complessivo di degrado e incuria. In particolare si evidenzia che l'interrato del lotto 18bis è risultato completamente allagato.

Dati Catastale attuali: C.T. foglio 76, particelle 1200 (lotti 5/6) -1205 (lotti 13/14) - 1192 e 1207 (lotti 18/18bis).

Titolo di occupazione: il compendio risulta abbandonato, non utilizzato e libero

Regolarità catastale: è presente la sola identificazione dei lotti al Catasto Terreni mentre gli edifici non sono inseriti in mappa né accatastati al Catasto Fabbricati.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: i lotti con gli edifici bifamiliari sono conformi alle destinazioni urbanistiche vigenti nell'area. Le dimensioni, le aree di sedime, le altezze, le distanze e le posizioni degli edifici corrispondono ai progetti autorizzati e non sono possibili ulteriori volumetrie. Sia il piano attuativo (compresa la convenzione) che le autorizzazioni, risultano ad oggi scaduti. Le opere di urbanizzazione devono essere ripristinate e completate. Vanno eseguite prove e sondaggi sui materiali per il collaudo delle strutture. Va presentato un nuovo progetto di piano attuativo e successivamente richiesto un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lotti in oggetto, per gli impianti, per i piani di sicurezza e di coordinamento e per l'ottenimento dell'agibilità con pratiche catastali per inserimento in mappa e accatastamento degli edifici.

Valore di vendita giudiziaria: LOTTO UNICO € 405.000,00

Vendibilità: scarsa.

Oneri: nessuno.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagine 11-12



INDICE

1	PREMESSA
2	INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI <u>DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA</u> <u>STATO DI POSSESSO</u> <u>ACCESSI</u> <u>DATI CATASTALI</u> <u>CONFINI</u>
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u> <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA</u> <u>PROCEDURA</u> <u>ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u> <u>PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>
4	PRATICHE EDILIZIE <u>ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI</u> <u>CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ-AGIBILITÀ, DOMANDE DI</u> <u>SANATORIA</u>
5	DESCRIZIONE ANALITICA
6	VALUTAZIONE
7	FORMAZIONE DEI LOTTI
8	ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta dr. agr. Antonella Luna, con ordinanza di nomina in modalità telematica della dott.ssa Sara FIORONI, veniva nominata in data 14/03/2023, come notificato a mezzo PEC il 15/03/2023, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 16/03/2023, la scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto



di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

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

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

3) *provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc...) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare*



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli 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);

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

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- d) eventuali cause in corso;

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

- 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;

- 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.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza 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.);
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.
- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;



- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*
- *referire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- ***in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti 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. assegna il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per il giorno **18/07/2023 ore 12.45**, per il deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dell'intero elaborato.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno mercoledì 12/04/2023, alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite raccomandata A/R e PEC del 03/04/2023, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo,



fissato per il giorno venerdì 24/04/2023, alle ore 14.30 presso i beni oggetto di esecuzione ubicati in Castiglione del Lago, frazione Porto, località Guidonami (cfr. allegato n.1).

Come stabilito, nel giorno e all'ora fissata, la scrivente dava inizio delle operazioni peritali e, alla sola presenza dell'incaricato di IVG per la custodia giudiziaria, effettuava il sopralluogo del compendio immobiliare, rappresentato da una porzione di lottizzazione composta di tre lotti di terreno con sovrastanti altrettanti edifici bifamiliari in fase di costruzione e tutti incompleti.

In tale occasione la sottoscritta riusciva a prendere visione dei beni pignorati raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione). Si precisa che è stata effettuata una misurazione limitata al rilievo della consistenza fisica servendosi di misuratore laser ovvero semplice cordella metrica laddove necessario e solo degli edifici ricadenti nelle particelle 1200 e 1207, in quanto l'edificio posto nella particella 1205 è risultato inaccessibile per l'abbondante e folta vegetazione infestante che ne impediva un accesso in sicurezza.

Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuati gli accertamenti di tipo urbanistico presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) a seguito di richiesta di accesso atti e richiesta CDU oltre un successivo incontro con il responsabile per le necessarie verifiche tecniche; acquisita
(cfr. allegato n.2) ed eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.



Da ultimo si specifica che non è stata fatta alcuna verifica statica e/o delle opere di urbanizzazione della lottizzazione ma che si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso il competente ufficio comunale e riportata in allegato alla presente elaborato.

A completamento delle operazioni, la scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Procedeva infine, e in modo analitico, alla stesura della presente relazione peritale.

2. INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA: il compendio immobiliare pignorato posto in comune di Castiglione del Lago, frazione Porto, località Guidonami, è costituito da tre lotti di terreno all'interno di una più ampia lottizzazione, con sovrastanti altrettanti edifici bifamiliari in fase di costruzione, censiti al catasto terreni al foglio 76, particelle 1200-1205-1192 e 1207 (rispettivamente identificati come lotti 5/6, 13/14 e 18/18bis), ciascuno composto di due piani fuori terra ed un piano interrato, tutti incompleti e al grezzo, ovvero con le sole strutture, le tamponature e il tetto.

STATO DI POSSESSO: il compendio immobiliare esecutato è di intera e piena proprietà

Allo stato attuale il compendio risulta abbandonato, non utilizzato e libero.

Oggetto di pignoramento è il diritto di intera piena proprietà di una parte della lottizzazione costituita dai tre lotti di terreno sopra identificati.

ACCESSI: il terreno cui appartengono i lotti in oggetto è caratterizzato da una



morfologia particolarmente acclive (pendenza media del 19% partendo dalla quota della Strada Provinciale SP300) con visuale sul Lago di Chiusi. I lotti hanno tutti accesso dalla strada di lottizzazione dove ai margini sono ubicati i pozzetti di consegna dei reflui, i muretti e gli impianti comuni (cfr. foto aerea; allegato n.3). La porzione più a valle è destinata a racchetta di manovra e alla collocazione degli impianti tecnologici necessari alla depurazione delle acque reflue e all'immagazzinamento del GPL di alimentazione della rete interna per le utenze. L'impianto di pubblica illuminazione è distribuito lungo i lati della viabilità e delle aree a verde pubblico.

DATI CATASTALI: è presente la sola identificazione dei lotti al Catasto Terreni mentre **gli edifici non sono inseriti in mappa e non accatastati al Catasto Fabbricati.**

- Catasto Terreni del comune di Castiglione del Lago (PG):
- **foglio n. 76, particelle 1192-1200-1205-1207 intestate**

le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, visura

per soggetto, visure storiche per immobile; allegati n. 4-5-6-7-8-9):

Fgl	Part	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
76	1192	Uliveto	2	0.00.50	0.19	0.13
76	1200	Uliveto	2	0.05.29	2.73	2.46
76	1205	Uliveto	2	0.06.99	3.61	3.25
76	1207	Uliveto	2	0.04.69	2.42	2.18
TOTALE				00.17.47	8.95	8.02

CONFINI: strada di lottizzazione, s.a..

L'intestazione catastale del compendio immobiliare trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Si evidenzia che le particelle di cui sopra sono derivate da frazionamento del 16/05/2006 Pratica n.PG0112187 in atti dal 16/05/2006 (n.112187.1/2006).



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base della certificazione notarile in atti e dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **16/06/2023** (cfr. allegato n.19), risulta la seguente iscrizione ipotecaria.

contro:	3368	19/05/2008		Ipoteca volontaria
---------	------	------------	--	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Iscrizione n. 14604/3368 del 19/05/2008:** ipoteca volontaria f. c. n. 14604/3368 del 19/05/2008 con sede in Siena codice fiscale e contro per € 1.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di un mutuo di € 800.000,00, durata anni 30, a seguito di atto del 30/04/2008 repertorio 104825/15683 a rogito dott. Cinelli Alessandro, Notaio in Chiusi (SI), gravante la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione (Castiglione del Lago foglio 76 particelle 1192-1200-1205-1207).

Circa le **trascrizioni contro**, e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **16/06/2023** (cfr. allegato n.19), risultano le seguenti formalità:

contro:	3335	20/02/2020		Pignoramento
contro:	4187	02/03/2023		Pignoramento

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **Trascrizione n. 4630/3335 del 20/02/2020:** a favore al con e contro a seguito di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia in data 21/01/2020 rep.137/2020, gravante la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione



(Castiglione del Lago foglio 76 particelle 1192-1200-1205-1207).

- **Trascrizione n. 6292/4187 del 02/03/2023:** a favore _____ con

sede a _____ e contro _____, a seguito

di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia in data 13/02/2023 rep.396/2023,

gravante la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione

(Castiglione del Lago foglio 76 particelle 1192-1200-1205-1207).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva la presenza di domande giudiziali e/o di altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

- Iscrizione n. 3368/2008: ipoteca volontaria.
- Trascrizione n.3335/2020: verbale di pignoramento.
- Trascrizione n.4187/2023: verbale di pignoramento

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

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

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Alla _____ la quota dell'intero per la piena proprietà degli immobili in oggetto, nella loro originaria identificazione, era pervenuta per atto di compravendita del 05 maggio 2003 numero di repertorio 86853/12200 Notaio _____ con sede in Chiusi trascritto il 13 maggio 2003 ai numeri 13383/8727 ¹

la quota di 4/6;



per la quota 1/6 e

per la quota 1/6 e successive rettifiche

trascritte, la prima il 4 giugno 2003 ai numeri 15483/9900, per errata indicazione del
soggetto acquirente e la seconda trascritta
il 09 marzo 2006 numeri 8514/4709 per errata indicazione di immobile terzo non oggetto
di esecuzione.

gli immobili erano

così pervenuti:

per la quota di 1/2 unitamente e , per l'ulteriore quota

di 1/2, per atto di vendita n. del 17 febbraio 1966 trascritto il 5
marzo 1966 ai numeri 2614/1988

e per atto di vendita del 26 novembre 19

trascritto nel 1972 al numero 12533 d.

per la quota pari a 1/6

ciascuno di piena proprietà, per successione legittima in

registrata il 16 aprile 2003, denuncia 96/1034

all'ufficio del Registro di Perugia, trascritta l'11 settembre 2004 ai nn.28807/18224.

N.B. risulta trascritta in data 17 marzo 2020 ai nn.6806/4842 accettazione tacita
dell'eredità nascente da a

sopra generalizzato da parte degli eredi e

Si segnala:



- **Convenzione edilizia** del 14 luglio 2004 repertorio n.1702 Notaio Massinelli Primo di Castiglione del Lago trascritta il 16 luglio 2004 ai nn.23376/14695 a favore di Comune di Castiglione del Lago
relativa alla quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto, Castiglione del Lago foglio 76 particelle 1192-1200-1205-1207 (cfr. allegato n.10).
- **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 22 giugno 2006 repertorio n.183765/15141 Notaio Sciarra Marco Ottaviano di Perugia trascritto il 28 giugno 2006 ai nn.22472/13133 favore di ENEL DISTRIBUZIONE Spa e
ente per oggetto servitù di messa in posa e
mantenimento a favore dell'immobile foglio 76 particelle 1184 e a carico dell'immobile foglio 76 particella 1183 (oggi soppressa e che ha creato tra le altre le particelle 1200-1205-1207 oggetto di esecuzione; cfr. allegato n.11).

4. PRATICHE EDILIZIE

ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI

- **SPAZIO URBANO: insediamenti esistenti prevalentemente residenziali:**
Area a disciplina particolareggiata pregressa - rispetto al P.R.G. vigente - Parte Strutturale approvato con delibera del C.C. n.39 del 09/06/2016 e Parte Operativa approvato con delibera del C.C. n.27 del 09/08/2018 (cfr. CDU del 22/05/2023 protocollo n.16512; allegato n. 11).

L'Area non è sottoposta a vincoli di alcun genere.

CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ - AGIBILITÀ, DOMANDE DI SANATORIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago (PG), per i lotti oggetto di esecuzione è presente il seguente quadro autorizzativo:

- **Piano di lottizzazione approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con**



delibera n.36 del 29/03/2004 (cfr. allegato n.13).

- **DIA del 27/08/2005 per installazione cabina di trasformazione ENEL** (cfr. allegato n.14).
- **Determinazione n.238 del 24/05/2006 (proposta n.73 del 24/05/2006) di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione** (cfr. allegato n.15).
- **Permesso di costruire n.202/2007 protocollo n.36531** per la realizzazione di tre edifici residenziali bifamiliari corrispondenti ai lotti 5/6; 13/14; 18/18bis (cfr. allegato n.16).
- **Permesso di costruire in sanatoria per le opere in variante al PC n.202/2007 protocollo n.27365** per la realizzazione di tre edifici residenziali bifamiliari corrispondenti ai lotti 5/6; 13/14; 18/18bis (cfr. allegato n.17).
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 16/05/2012 protocollo n.13958 per opere non completate con i permessi sopra riportati** per la realizzazione di tre edifici residenziali bifamiliari corrispondenti ai lotti 5/6; 13/14; 18/18bis (cfr. allegato n.18).

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto come potuto accertare in sede di sopralluogo si evidenzia quanto segue:

- **I lotti con gli edifici bifamiliari oggetto di esecuzione sono conformi alle destinazioni urbanistiche vigenti nell'area.**
- **Le dimensioni, le aree di sedime, le altezze, le distanze e le posizioni degli edifici corrispondono ai progetti autorizzati e non sono possibili ulteriori volumetrie.**

Sia il piano attuativo (compresa la convenzione) che le autorizzazioni, risultano ad oggi scaduti e pertanto deve essere presentato un nuovo progetto di piano attuativo e successivamente richiesto un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei



lotti in oggetto.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

I terreni oggetto di pignoramento risultano far parte di un piano di lottizzazione che prevedeva la costruzione di 10 edifici residenziali bifamiliari nel comune di Castiglione del Lago, frazione Porto, in località Guidonami dei quali solo per sei di essi sono iniziati i lavori, tre dei quali, tutti allo stato grezzo, insistenti sui terreni colpiti da pignoramento e identificati nel progetto autorizzato come Lotti 5/6, ricadenti nella particella 1200; Lotti 13/14 ricadenti nella particella 1205 e Lotti 18/18bis ricadenti nelle particelle 1192 e 1207 (foto da 1 a 28).

Ai terreni pignorati con i sovrastanti fabbricati in corso di costruzione si accede, dalla strada provinciale SP300, attraverso la strada di lottizzazione dove sono già realizzati gli spazi per gli standard urbanistici del verde e dei parcheggi. Sono state realizzate le opere di urbanizzazione della strada con i marciapiedi, muri di sostegno, fognature, illuminazione pubblica, parzialmente collaudate, che, dato il loro stato di abbandono devono essere ripristinate e completate (foto n.1-2-3-4-5-6-7-8).

L'area di cantiere allo stato attuale risulta abbandonata ed in uno stato complessivo di degrado e incuria. In particolare si evidenzia che i lotti 13/14 ricadenti nella particella 1205 sono inaccessibili per l'abbondante e folta vegetazione infestante che ne impedisce un accesso in sicurezza (foto n.15-16-17-18) e, l'interrato del lotto 18bis è risultato completamente allagato, presumibilmente causato da un'occlusione della fognatura (foto 22).

Gli edifici in corso di costruzione, costituiti da due piani fuori terra e un piano interrato parzialmente areato attraverso delle bocche di lupo, sono completati per le strutture in cemento armato, le tamponature e il tetto, ma sono privi di intonaci interni, di pavimenti



e rivestimenti, di tramezzature, parapetti, ringhiere e recinzioni, impianti infissi e tinteggi.

La struttura è in cemento armato intelaiato per la parte fuori terra e costituito da setti sempre in cemento armato per la parte interrata ed è fondato su platea posta ad un unico livello. Le tamponature esterne sono in blocchi termici porizzati tipo poroton. Ogni unità immobiliare è dotata di due porticati, il primo più piccolo ubicato sul fronte principale in corrispondenza dell'accesso dell'edificio e, il secondo avente la stessa larghezza del prospetto, ubicato sul retro. La copertura è del tipo a padiglione; il manto di copertura è realizzato con tegole del tipo portoghese.

I suddetti terreni dei lotti 5/6, 13/14, 18/18 bis (come da progetto autorizzato) hanno rispettivamente una superficie fondiaria di metri quadrati 510,00 mq, 700,00 mq, 505,00 mq, che in base all'indice di edificabilità di 0,30 mq/mq, permette di realizzare una Superficie Utile Coperta di 153,00 mq, 210,00 mq e 151,50 mq ed un'altezza massima di m 7,50.

La consistenza del compendio immobiliare è stata rilevata sulla base della documentazione grafica disponibile e a seguito della misurazione effettuata durante il sopralluogo con misuratore laser ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Per il computo della superficie commerciale, si sono seguiti i criteri dettati dalla norma UNI 10750:

- somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con le relative percentuali ($\Sigma = 100\%$ delle superficie calpestabili + 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti + 50% delle superfici pareti perimetrali comuni).
- superfici ponderate di accessori e vani tecnici (33%), portici e logge (35%),



terrazzi (25%) e giardini (10%).

I valori ottenuti sono così riassunti:

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE							
Fg	Part.	lotti	Piano	Destinazione	Superficie lorda (100%)	Coefficiente di ponderazione	Sup commerciale mq
76	1200	5/6	1S	Accessori e vani tecnici	134,50	0,33	44,38
			T-1	Abitazione	265,60	1	265,60
			T	Portici	39,60	0,35	13,86
			1	Logge	9,00	0,35	3,15
			1	Terrazzi	23,40	0,25	5,86
			T	Corte esclusiva	335,00	0,05	16,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 5/6							349,60
76	1205	13/14	1S	Accessori e vani tecnici	133,84	0,33	44,16
			T-1	Abitazione	264,00	1	264,00
			T	Portici	39,40	0,35	13,79
			1	Logge	9,00	0,35	3,15
			1	Terrazzi	23,30	0,25	5,82
			T	Corte esclusiva	526,00	0,05	26,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 13/14							357,22
76	1192/1207	18/18bis	1S	Accessori e vani tecnici	139,86	0,33	46,15
			T-1	Abitazione	275,86	1	275,86
			T	Portici	39,20	0,35	13,72
			1	Logge	9,00	0,35	3,15
			1	Terrazzi	23,12	0,35	5,78
			T	Corte esclusiva	325,00	0,05	16,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 18/18BIS							360,91
TOTALE							1.067,73



6. VALUTAZIONE

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene opportuno applicare il procedimento di stima per valore di trasformazione, determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato i costi di trasformazione, ovvero detraendo dal più probabile valore di mercato al nuovo (basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona) tutti i costi delle opere da eseguire.

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima, la scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della stima. Sono poi stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA, i dati OMI (che indicano valori oscillanti tra 780,00 e 1.100,00 €/mq per abitazioni di tipo civile e 850,00 e 1.150,00 €/mq per ville e villini) e i dati del Borsino Immobiliare (che indicano valori oscillanti tra 754,00 e 987,00 €/mq per stabili di 1° fascia e 616,00 e 902,00 €/mq per ville e villini) confrontando e riparametrando poi da ultimo i dati così ottenuti con quelli già in possesso della 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 come 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. I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- Edifici bifamiliari residenziali con corte esclusiva su due livelli oltre un piano seminterrato: da 750,00 €/mq a 1.150,00 €/mq



Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato a nuovo del compendio immobiliare oggetto di stima. Di seguito è riportato il conteggio estimativo:

Valore di mercato al nuovo: $1067,73 \text{ mq} * € 950,00 \text{ €/mq} = € 1.014.343,50$

Considerando che lo stato delle opere eseguite può essere ad oggi stimato pari a circa il 50% del totale, dal valore di mercato al nuovo come sopra calcolato andrà detratta una quota del 50%, come di seguito riportato:

$€ 1.014.343,50 - (50\%) = € 1.014.343,50 - € 507.171,75 = € 507.171,75$

All'importo così calcolato, andranno poi detratti i costi per:

- ripristino e completamento delle opere di urbanizzazione;
- eseguire prove e sondaggi sui materiali per il collaudo delle strutture;
- spese tecniche per presentare un nuovo progetto di piano attuativo e successivamente per richiedere un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lotti in oggetto;
- i progetti degli impianti, per i piani di sicurezza e di coordinamento;
- pratiche catastali per inserimento in mappa e accatastamento degli edifici;
- ottenimento dell'agibilità.

Tenendo infine in considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti e manifesti come la presenza di allagamento del piano interrato dei lotti 18 e 18/bis, la scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 20% sul valore come sopra calcolato:

$€ 507.171,75 - (20\%) = € 507.171,75 - 101.434,35 = € 405.737,40$

Si stima pertanto il valore di base d'asta del diritto di intera piena proprietà sul



compendio immobiliare pignorato posto in comune di Castiglione del Lago, frazione Porto, località Guidonami, costituito da tre lotti di terreno all'interno di una più ampia lottizzazione, con sovrastanti altrettanti edifici bifamiliari, censiti al Catasto Terreni al foglio 76, particelle 1200-1205-1192 e 1207 (rispettivamente identificati come lotti 5/6, 13/14 e 18/18bis), ciascuno composto di due piani fuori terra ed un piano interrato, in corso di costruzione e al grezzo, ovvero con le sole strutture, le tamponature e il tetto, **pari a € 405.737,40 valore che si arrotonda a € 405.000,00 (diconsi Euro quattrocentocinquemila/00).**

Quanto innanzi descritto si intende nella sua attuale consistenza, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che il compendio immobiliare, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, debba formare **UN UNICO LOTTO**, così composto:

LOTTO UNICO: Diritto di intera piena proprietà su compendio immobiliare posto in comune di Castiglione del Lago, frazione Porto, località Guidonami, costituito da tre lotti di terreno all'interno di una più ampia lottizzazione, con sovrastanti altrettanti edifici bifamiliari, censiti al Catasto Terreni al foglio 76, particelle 1200-1205-1192 e 1207 (rispettivamente identificati come lotti 5/6, 13/14 e 18/18bis), ciascuno composto di due piani fuori terra ed un piano interrato, in corso di costruzione e al grezzo, ovvero con le sole strutture, le tamponature e il tetto.

Ai terreni con i sovrastanti fabbricati si accede attraverso la strada di lottizzazione dove sono già realizzati gli spazi per gli standard urbanistici del verde e dei parcheggi. Sono



state realizzate le opere di urbanizzazione della strada con i marciapiedi, muri di sostegno, fognature, illuminazione pubblica, che, dato il loro stato di abbandono devono essere ripristinate e completate.

Gli edifici, costituiti da due piani fuori terra e un piano interrato parzialmente areato attraverso delle bocche di lupo, sono completati per le strutture in cemento armato, le tamponature e il tetto, ma sono privi di intonaci interni, di pavimenti e rivestimenti, di tramezzature, parapetti, ringhiere e recinzioni, impianti infissi e tinteggi.

I lotti 5/6, 13/14, 18/18 bis (come da progetto autorizzato) hanno rispettivamente una superficie fondiaria di metri quadrati 510,00 mq, 700,00 mq, 505,00 mq, che in base all'indice di edificabilità di 0,30 mq/mq, permette di realizzare una Superficie Utile Coperta di 153,00 mq, 210,00 mq e 151,50 mq ed un'altezza massima di m 7,50.

La superficie commerciale è pari a 349,60 mq per i lotti 5/6; 357,22 mq per i lotti 13/14 e 360,91 mq per i lotti 18/18bis, per un totale di 1.067,73 mq.

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), **foglio n.76**, **particella n. 1192**, uliveto, classe 2, 50 mq, reddito dominicale € 0,19 e reddito agrario € 0,13; **particella n. 1200**, uliveto, classe 2, 529 mq, reddito dominicale € 2,73 e reddito agrario € 2,46; **particella n. 1205**, uliveto, classe 2, 699 mq, reddito dominicale € 3,61 e reddito agrario € 3,25; **particella n. 1207**, uliveto, classe 2, 469 mq, reddito dominicale € 2,42 e reddito agrario € 2,18.

CONFINI. strada di lottizzazione, s.a..

Allo stato attuale il compendio risulta abbandonato, non utilizzato e libero.

È presente la sola identificazione dei lotti al Catasto Terreni mentre gli edifici non sono inseriti in mappa né accatastati al Catasto Fabbricati.

I lotti con gli edifici bifamiliari oggetto di esecuzione sono conformi alle destinazioni urbanistiche vigenti nell'area. Le dimensioni, le aree di sedime, le altezze, le distanze e



le posizioni degli edifici corrispondono ai progetti autorizzati e non sono possibili ulteriori volumetrie. Sia il piano attuativo (compresa la convenzione) che le autorizzazioni, risultano ad oggi scaduti.

Sono necessarie opere di ripristino e completamento delle opere di urbanizzazione; prove e sondaggi sui materiali per il collaudo delle strutture; spese tecniche per presentare un nuovo progetto di piano attuativo e successivamente per richiedere un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lotti in oggetto; progetti degli impianti, piani di sicurezza e di coordinamento; pratiche catastali per inserimento in mappa e accatastamento degli edifici; ottenimento dell'agibilità.

VALORE DEL LOTTO UNICO: Euro 405.000,00 (diconsi Euro quattrocentocinquemila/00).

8. ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Visura camerale
- 3) Foto aerea
- 4) Estratto di mappa fogli confinanti
- 5) Visura per soggetto
- 6) Visura storica per immobile – CT 76, particella n.1192
- 7) Visura storica per immobile – CT 76, particella n.1200
- 8) Visura storica per immobile – CT 76, particella n.1205
- 9) Visura storica per immobile – CT 76, particella n.1207
- 10) Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione
- 11) Visura storica per immobile – CT 76, particella n.1183



- 12) CDU
- 13) Piano di Lottizzazione
- 14) DIA del 27/08/2005
- 15) Determinazione n.238/2006 di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione
- 16) PdC n.202/2007 protocollo n.36531
- 17) PdC in sanatoria per le opere in variante al PC n.202/2007 protocollo n.27365
- 18) SCIA del 16/05/2012 protocollo n.13958
- 19) Aggiornamento ispezione ipotecaria

Tanto si doveva riferire riguardo all'incarico ricevuto.

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

Con osservanza

Perugia, 18 giugno 2023

L'esperto stimatore

dr. agr. Antonella LUNA





