

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Luca CIRIMBILLI

Perugia, via Campo di Marte n. 4/P1 - Tel. e Fax 075.5006085

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella Esec. Imm. n. 134/2011 R.G. Es. promossa da:

- BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.

Esecutante

Avv. Alessandro CHIUCCHIOLO

CONTRO

omissis

Esecutata

UDIENZA DI RINVIO 09.05.2012

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott. Umberto RANA

lo scrivente con ordinanza del 22 Settembre 2011 veniva nominato

C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto ed all'udienza del

20 Dicembre 2011, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito,

la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente

quesito:

"Provveda il CTU:

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, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'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 predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommatoria 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 ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 delle 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 dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre

trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. eventuali spese in corso;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e 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 nn. 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 [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE, ETC.) 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, etc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

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

14) ad inviare, contestualmente la 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 provveduto 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 del 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”.

*** ** ** **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 10 Febbraio 2012

Lo scrivente a mezzo raccomandata AR comunicava alla soc. **_omissis_**

omissis (esecutata), in persona del rappresentante legale **_omissis_**

omissis (esecutante), e quindi a mezzo fax l'Avv. Alessandro Chiucchiolo,

procuratore della Banca Popolare di Ancona Spa (esecutante), la data

dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 24 Febbraio

2012 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto della presente esecuzione

immobiliare (Vedi All. n. 1);

Si da atto che entrambe le raccomandate, ovvero quella inviata alla

Società esecutata e quella inviata al rappresentante **_omissis_** (esecutante)

omissis (esecutante) relative alla comunicazione della data di inizio

operazioni peritali, non sono state ritirate rispettivamente per

destinatario sconosciuto e per compiuta giacenza, e quindi sono tornate

indietro (Vedi All. n. 2);

- in data 24 Febbraio 2012

come comunicato a mezzo raccomandata ed a mezzo fax lo scrivente,

sulla base della documentazione catastale preventivamente richiesta e

ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed a seguito di un

attento studio degli atti di causa e della documentazione ad essi

allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali si recava

sul luogo in **_omissis_ - F_omissis_** a -, ove in assenza di un

rappresentante della società esecutata, prendeva visione dell'immobile

oggetto di pignoramento scattando alcune fotografie;

- in data 17 Marzo 2012

lo scrivente, si recava presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del

Comune di Marsciano al fine di prendere visione e quindi richiedere il

rilascio in copia delle concessioni edilizie rilasciate da predetto Comune

per la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento oltre che per

verificare la regolare posizione urbanistica dello stesso;

- in data 20 Marzo 2012

Lo scrivente, si recava presso la Conservatoria dei RR II di Perugia

per un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni

oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

**** ** * ** ** ***

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di

causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale

valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con

richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai

grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi alle

notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del

Comune di Marsciano;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle

indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

** ** * ** * ** *

come qui di seguito:

1) PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Alessandro Chiucchiolo del 10 Gennaio 2011 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a. (Vedi All. n. 3) con il quale sono stati sottoposti a procedura esecutiva, **_omissis_** - fraz.

omissis i seguenti beni immobili:

- **ex fabbricato rurale** - fraz. Villanova snc - con corte e relativo annesso;
- **piccola rata di terreno agricolo** posta a confine con la corte del fabbricato;

per i diritti corrispondenti alla piena proprietà (quota 1/1) spettanti

alla **_omissis_ _omissis_**

** ** * ** * ** *

Esaurito quest'argomento nel capitolo che segue :

2) BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà in primo luogo a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

1) ex fabbricato rurale in **_omissis_ _omissis_ va**

trattasi di un tipico fabbricato ex rurale delle campagne umbre - attualmente non abitato, fatiscente ed in completo stato di abbandono privo di copertura e con solai parzialmente crollati - elevantesi su piano terra, una volta ospitante i locali ad uso fondo e stalla, ed un sovrastante piano primo ospitante l'ex appartamento di abitazione, realizzato sicuramente in epoche remote in muratura mista tradizionale di pietrame locale e mattoni legati da malta con lavorazione f.a.v., tetto a falde inclinate e manto di laterizi (Vedi Allegato Fotografico Foto N.1, 2 e 3).

Si accede all'immobile deviando dalla strada pubblica su strada vicinale/campestre, dopo aver percorso circa 1 km dalla frazione di Villanova, che conduce all'immobile oggetto di esecuzione dalla quale ha accesso diretto (Vedi Allegato Fotografico Foto N.4).

Lo scrivente al momento del sopralluogo ha rilevato che l'ex fabbricato rurale di proprietà della **_omiss_ _omissis_** ome detto, risultava abbandonato oltre che fatiscente risultando privo di copertura e con solai parzialmente crollati in quanto non abitato da alcuni decenni

(Vedi Allegato Fotografico Foto N.3).

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione nel corso dei sopralluoghi è risultata la seguente situazione:

- **Piano terra** (Vedi Planimetria Catastale All. n. 4)

al quale si accede dall'antistante corte a mezzo di n. 2 ingressi, posti nei prospetti sud-ovest e nord-ovest, si compone di n. 2 locali un tempo utilizzati come fondo e stalla e precisamente:

a) ex fondo, al quale si accede dall'ingresso lato sud-ovest, provvisto di n. 3 finestre di piccole dimensioni (Vedi Allegato Fotografico Foto N.5, 6 e 7);

b) ex stalla, alla quale si accede dall'ingresso lato nord-ovest, rappresentata da due (n. 2) ambienti liberamente comunicanti ed illuminati da cinque (n. 5) finestre (Vedi Allegato Fotografico Foto N.8, 9 e 10).

Il tutto per una superficie dei locali costituenti il piano terra, filo muro esterno, di complessivi 122,00 mq. circa.

** ** * ** * ** *

- **Piano primo** (Vedi Planimetria Catastale All. n. 5)

al quale si accede, anche in questo caso, dall'antistante corte a mezzo di scala esterna (attualmente inutilizzabile in quanto parzialmente crollata) che conduce all'ex appartamento di abitazione costituito, per quando si evince dalle planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Perugia e per quanto ancora visibile alla data del sopralluogo in quanto il solaio risultava parzialmente crollato, da (Vedi Allegato Fotografico Foto N.11, 12, 13 e 14):

a) soggiorno, provvisto di n. 2 finestre, direttamente comunicante

con:

- **bagno**, frontalmente all'ingresso, illuminato da finestra;
- **n. 2 camere**, sulla destra dell'ingresso, provviste ciascuna di n. 2 finestre;

b) cucina, alla sinistra dell'ingresso, anch'essa provvista di n. 3 finestre.

Il tutto per una superficie dei locali costituenti l'ex appartamento di abitazione, filo muro esterno, di complessivi 122,00 mq. circa oltre alla scala esterna per ulteriori 8,00 mq. circa.

** ** * ** * ** *

L'ex fabbricato rurale, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultava disabitato da alcuni decenni vertendo in condizioni fatiscenti con finiture inesistenti ed in particolare privo di infissi di porta e finestra, privo di pavimenti e di bagno in quanto il solaio al piano primo risultava parzialmente crollato, tetto anch'esso quasi completamente crollato.

Infine si da atto che l'ex fabbricato rurale risultava sprovvisto di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto idrico, citofonico e telefonico.

** ** * ** * ** *

Sono di pertinenza dell'ex fabbricato rurale:

- **corte**

circostante pertinenziale l'ex fabbricato rurale, della superficie catastale di mq. 1.900,00, compresa l'area occupata dal sedime del

fabbricato, di forma quadrangolare irregolare, con fondo in terreno naturalmente inerbito. Si ritiene darsi atto che la corte, pianeggiante, risulta priva di recinzione nei confini (Vedi Allegato Fotografico Foto N.15, 16 e 17).

** ** * ** * ** *

- rata di terreno agricolo

di forma rettangolare, posta a confine con il lato nord della corte in precedenza descritta, della superficie catastale di mq. 600,00 con fondo in massicciata naturale e terreno vegetale. Anche questa rata di terreno risulta priva di recinzione nei confini (Vedi Allegato Fotografico Foto N.18).

** ** * ** * ** *

- ex annesso agricolo (Vedi Planimetria Catastale All. n. 6)

lo scrivente al momento del sopralluogo ha rilevato che l'ex annesso agricolo risultava non presente/demolito (Vedi Allegato Fotografico Foto N.19 e 20).

Per tale ragione il detto manufatto non verrà valutato.

** ** * ** * ** *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi della quota 1/1 di intera proprietà di un ex fabbricato rurale con annessa corte circostante pertinenziale ed annesso agricolo in corpo di fabbrica staccato sulla corte il tutto ubicato nel Comune di

omissis; **_omissis_**.n.c., di proprietà della **_omissis_**, **_omissis_** (esecutata), nel Catasto Fabbricati del Comune **_omissis_** risulta censito al (Vedi Estratto di Mappa Vax All. n. 7, Elaborato Dimostrazione

sopralluogo non sono risultati visibili come riportato

nell'allegato fotografico della corte: pertanto **per l'annesso**

staccato sulla corte non esiste corrispondenza con la

planimetria catastale;

b) piano primo

- **non è stato possibile verificare la corrispondenza** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto alla data del sopralluogo sia il tetto che il solaio del piano primo risultavano quasi del tutto crollati.

** ** * ** * ** *

SITUAZIONE URBANISTICA

a) Autorizzazioni edilizie

a seguito di accurate indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano è emerso che per la realizzazione dell'ex fabbricato rurale e del relativo annesso non sono stati rilasciati permessi a costruire in quanto realizzati in epoche remote ovvero prima dell'anno 1967.

** ** * ** * ** *

b) Agibilità/abitabilità

Anche per quanto riguarda l'agibilità vale quanto detto per le autorizzazioni edilizie.

** ** * ** * ** *

c) Destinazione urbanistica del terreno

La corte e la rata di terreno, posta a confine con la stessa, oggetto di valutazione, nel vigente P.R.G. del Comune di **omissis** risultano

insistere, come meglio in dettaglio indicato nell'estratto di P.R.G. che si allega (Vedi Estratto di P.R.G. All. n. 10).

Più in particolare l'immobile, ubicato all'interno della TAVOLA 4 NORD del P.R.G., ricade in **"Zona Agricola di Particolare Interesse Agricolo "**. Pertanto, poiché il Comune di Marsciano non ha una normativa specifica di settore, si fa riferimento alla L.R.11/2005 la quale offre la possibilità edificatoria in ampliamento di 100 mq. di S.U.C.: inoltre anche con riferimento all'Art.41 del N.T.A. Parte Strutturale si può richiedere il cambio di destinazione d'uso del Piano Terra. Per quanto concerne l'annesso in corpo di fabbrica staccato sulla corte, poiché lo steso e/o i suoi ruderi non sono più presenti la sua possibilità edificatoria non è più utilizzabile.

** ** *

PROVENIENZA

omissis
Il piccolo complesso immobiliare di proprietà della **omissis**, **omissis**, S.r.l. (esecutata), risulta alla stessa pervenuta per acquisto da parte della **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis** compravendita a **omissis**, **omissis**, notaio in Perugia, con Rogito del **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis** strato a Perugia il **omissis**, **omissis** e trascritto a **omissis**, **omissis**, **omissis**.060 (Vedi All. n. 11).

** ** *

DISPONIBILITA' DEL BENE

Il piccolo compendio immobiliare oggetto della presente valutazione, per quanto emerso nel corso del sopralluogo, risulta non

abitato/abbandonato da molti decenni.

** ** * * * * *

Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel Comune **_omissis_** e nei Comuni limitrofi in recenti compravendite di ex fabbricati rurali aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento sia per gli immobili che per la corte/terreno lo scrivente ha ritenuto adottare la superficie espressa in metriquadri (mq). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre che consultare il listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a

cura della locale Camera di Commercio e quindi i valori medi relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili tenendo conto dello stato dei fabbricati, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare nella valutazione ha influito positivamente:

- la posizione dell'edificio assoluta e ben illuminata durante tutto il giorno;

- la vicinanza alla cittadina di **_omissis_** (circa 12 km) ed alla centro abitato **_omissis_** (circa 1 km);

- la presenza della corte e dell'adiacente piccola rata di terreno agricolo con possibile utilizzazione come area esclusiva di residenza;

- possibilità di ampliamento per l'ex fabbricato rurale;

di contro ha influito negativamente nella valutazione:

- le condizioni fatiscenti dell'intero compendio;

- la mancanza di una vera strada carrabile per l'accesso, ma solamente circa 500 mt. da strada in terra battuta.

** ** * ** * ** *

Lo scrivente, applicando alle entità come sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi, in ultimo, in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione come qui di

seguito. Si premette che prudenzialmente, poiché né il portico né l'annesso in corpo di fabbrica staccato sulla corte sono più visibili, questi non sono stati compresi all'interno della stima come di seguito esposta:

Ex fabbricato rurale con annessa corte circostante pertinenziale, oltre a piccola rata di terreno agricolo, nel Comune di omissis omissis omissis

▪ **piano terra**

locali ex stalla/fondi

mq 122,00 x €/mq 340,00 = € 41.480,00

▪ **piano primo**

ex appartamento

mq 122,00 x €/mq 340,00 = € 41.480,00

▪ **corte (tutta compresa la piccola rata di terreno agricolo)**

mq 2.500,00 x €/mq 5,00 = € 12.500,00

▪ **possibilità di ampliamento ex fabbricato rurale di**

circa 100,00 mq (mc. 300,00 circa)

mc 300,00 x €/mq 50,00 = € 15.000,00

Sommano € 110.460,00

Pertanto al piccolo compendio immobiliare in omissis Fraz. omissis omissis attuale stato fatiscente di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato di € 110.000,00 (diconsi Euro Centodiecimila/00).

*** ** ** **

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:

4) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Da un attento esame dei certificati ipotecari ventennali depositati nei fascicoli dell'esecuzione, risultavano a carico della **_omissis_** (se **_omissis_** ta) e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni:

a) *ipoteca volontaria* di Euro 330.000,00 iscritta a Perugia il 7 Aprile 2004 **_omissis_** di formalità a favore di BANCA **_omissis_ _omissis_** con sede in Todi (PG) e contro la società **_omissis_** S.r.l. a garanzia di un mutuo di Euro 220.000,00 da rimborsare in mesi 144 (grava sulle particelle in oggetto);

b) *verbale di pignoramento immobili* emesso dal Tribunale di Perugia in data **_omissis_** 11 al **_omissis_** e trascritto a Perugia in data 13 aprile 2011 al n. 6.246 di formalità a favore della **_omissis_ _omissis_** (**_omissis_** n. **_omissis_**) contro la Società **_omissis_ _omissis_** sulle particelle in oggetto).

** * * * * **

A seguito dell'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei RR II di Perugia lo scrivente riferisce che a nome ed a carico della Soc. **_omissis_ S_omissis_ a)** e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del 20 Marzo 2012, non risultavano ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle in precedenza indicate (Vedi All. n. 13).

** * * * * **

Nel capitolo che segue:

5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi sostanzialmente di una (n. 1) distinta, separata ed autonoma unità immobiliare (ex fabbricato rurale) avente propria specifica vocazione ed autonomia funzionale, con relative pertinenze concepite progettate e realizzate per ospitare un unico nucleo familiare;

rilevato che eventuale frazionamento dei beni, visto l'attuale pessimo stato di conservazione e manutenzione, determinerebbe la formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

lo scrivente per tutto quanto precede ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di un **unico lotto** (n. 1) così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (quota 1/1) su ex fabbricato rurale con annessa corte circostante pertinenziale e piccola rata di terreno agricolo (a confine con la detta corte) in omissis omissis

\ omissis c., il tutto in fatiscente stato di manutenzione e conservazione (tetto e solaio al piano primo parzialmente crollati), elevantesi su due piani fuori terra, composto da n. 1 ex fondo e n. 1 ex

omissis _omissis_ _omissis_ _omissis_ _omissis_

oggetto di pignoramento a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a., alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€. 110.000,00

b) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un Lotto Unico (n. 1), autonomo ed indipendente come meglio in precedenza formulato;

c) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

** ** * ** ** *

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 22 Marzo 2012.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Luca Cirimbilli

- ALLEGATI.

- ALL. 1: Lettera Raccomandata del 10 Febbraio 2012.

- ALL. 2: Raccomandate Tornate Indietro al Mittente.

- ALL. 3: Atto di Pignoramento Immobiliare del 10 Gennaio 2011.

- ALL. 4: Planimetria Catastale Piano Terra.

- ALL. 5: Planimetria Catastale Piano Primo.

- ALL. 6: Planimetria Catastale Annesso Staccato sulla Corte.

- ALL. 7: Estratto di Mappa VAX.

- ALL. 8: Elaborato Dimostrazione Grafica Subalterni.

- ALL. 9: Visure Catastali al N.C.E.U. ed N.C.T..

- ALL.10: Estratto di P.R.G..

- ALL.11: Rogito di Compravendita del 22 Gennaio 2004.

- ALL.12: Relazione Notarile Ventennale ed Ispezione Ipotecaria .

- ALL.13: Allegato Fotografico.

- ALL.14: Ricevute Invio alle Parti delle Copia della Perizia.