

TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa SARA FIORONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 16/2023

Promossa da

- DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL)

Esecutante

Avv. Roberto Malizia

Contro

- **[REDACTED]**

Esecutato

CONSULENZA TECNICA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI 10-10-2023



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa SARA FIORONI

Nella esecuzione immobiliare N. 16/2023 R.G.E.Imm., con provvedimento del 17-05-2023, la S.V.Ill.ma nominava esperto il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Insolera, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al N. A455 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Perugia al N. 188.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

- 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 o 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 delle parti comuni, identificando 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 esegutati;
- 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 delle perizia senza ulteriore compenso;
- 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);

- 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 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 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 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 o considerati ai fini della stima;

- 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 (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 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, 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.);

- 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 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; 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; a predisporre, **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 l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili



- o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
 - **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.

DISPONE

Che il creditore procedente versi entro 30giorni al **Perito Stimatore** a titolo di acconto spese future, la somma di **Euro 600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c. autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.



ASSEGNAZIONE DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **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 avere proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione degli atti.

Omissis.....

** ** * * * * *



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma, nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, la descrizione e la valutazione dei beni immobili, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 28-12-2022, a firma dell'Avv. Roberto Malizia, a favore della DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL), con cui sono stati sottoposti a procedura esecutiva, nel Comune di Assisi (PG), i diritti in capo all'esecutato **OUTNARU GHEORGHI** sulle unità immobiliari, come indicate nell'atto di pignoramento in atti.

Per maggiore chiarezza espositiva, la presente consulenza tecnica si articola nelle seguenti parti:

PARTE 1^a: OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

PARTE 2^a: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

PARTE 3^a: TITOLO DI PROPRIETÀ E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

PARTE 4^a: FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

PARTE 5^a: INDAGINI URBANISTICHE

PARTE 6^a: FORMAZIONE DEI LOTTI

PARTE 7^a: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI

PARTE 8^a: CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

PARTE 9^a: VALUTAZIONE

PARTE 10^a: RIEPILOGO



PARTE 1^a

1. OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

1.1. Controllo della documentazione

Il sottoscritto CTU fa presente che, per l'esecuzione immobiliare in oggetto, accedeva al sistema telematico www.pstgiustizia.it ed eseguiva la ricerca della documentazione e acquisiva i file degli atti del procedimento [Atto di pignoramento, Nota di trascrizione e Certificato Notarile (Art. 567, comma 2° c.p.c.), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 17-04-2023 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco].

Poi, in ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V., lo scrivente esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza e l'idoneità della documentazione, ai sensi dell'Art. 567, comma 2° del c.p.c., 498 comma 2°, 599 comma 2°.

Dall'esame degli atti risultava che la documentazione prodotta dal creditore era completa.

1.2. Operazioni svolte dal Consulente

In data 17 maggio 2023

Lo scrivente riceveva, per e-mail PEC, una comunicazione dalla Cancelleria del Tribunale Civile di Perugia, avente per oggetto: Nomina CTU/Stimatore.

Nella stessa data, il sottoscritto riceveva, per e-mail PEC, sempre dalla Cancelleria del Tribunale Civile di Perugia, la nomina e il quesito assegnato dalla S.V.

Inoltre nella stessa PEC veniva nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 18 maggio 2023

Il sottoscritto CTU inviava alla S.V. una e-mail PEC nella quale dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.



In data 19 maggio 2023

Questo CTU inviava una e-mail, alla Agenzia delle Entrate di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, per prenotare un appuntamento al fine di consultare gli atti catastali riguardanti gli immobili dell'esecutato. L'appuntamento veniva fissato per il giorno 25-05-2022. **(Allegato 1 – Prenotazione appuntamento Catasto)**

In data 19 maggio 2023

Il sottoscritto CTU, previo appuntamento telefonico, si recava presso lo Studio del Notaio Dr. Mario Biavati, sito in Bastia Umbra, per chiedere una copia dell'atto di compravendita dei beni immobili del Sig. ████████████████████ (Rep. N. 15826, Raccolta N. 8661, del 24-01-2007), di cui alla presente esecuzione immobiliare.

In data 25 maggio 2023

Questo CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali - e presentava richiesta delle Visure Storiche Catastali per soggetto e per immobile, dell'Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, dell'Elenco dei Subalterni, delle Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione e dell'Estratto di Mappa Catastale (VAX).

Nella stessa data, lo scrivente acquisiva la relativa documentazione chiesta. **(Allegato**

2 – Documentazione Catasto)

In data 25 maggio 2023

Il sottoscritto CTU riceveva, per e-mail PEC, una comunicazione dall'Istituto Vendite Giudiziarie, per concordare un primo accesso agli immobili pignorati, siti nel Comune di Assisi, Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani 4.

In data 31 maggio 2023

Lo scrivente concordava per via breve con l'IVG la data di accesso agli immobili.

Nello stesso giorno questo CTU comunicava la data del sopralluogo e di inizio delle



operazioni peritali, presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare: **(Allegato 3 – Comunicazione data sopralluogo)**

- 1) per raccomandata A.R.:
 - al Sig. **Butnariu Gheorghe** (esecutato);
- 2) per e-mail PEC:
 - all'Avv. Malizia Roberto, Procuratore della DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL) (esecutante);
 - al Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 31 maggio 2023

Il sottoscritto CTU, previo appuntamento telefonico, si recava presso lo Studio del Notaio Dr. Mario Biavati, sito in Bastia Umbra, per ritirare la copia dell'atto di compravendita dei beni immobili del Sig. **Butnariu Gheorghe** (Rep. N. 15826, Raccolta N. 8661, del 24-01-2007), di cui alla presente esecuzione immobiliare.

(Allegato 4 – Copia Atto di compravendita Butnariu Gheorghe)

In data 01 giugno 2023

Questo CTU, previo appuntamento telefonico, alle ore 15:30, si recava presso il Comune di Assisi (PG), Settore Gestione del Territorio (SUEAP), per prendere visione delle Concessioni/Permessi Edilizi, di eventuali Varianti, di eventuali Condoni edilizi e/o Sanatorie, del Certificato di Abitabilità/Agibilità, dei relativi Elaborati Progettuali riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Nella stessa data, il sottoscritto CTU presentava, per e-mail PEC, al Comune di Assisi (PG) domanda per l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi (Comune di Assisi – Prot. 27051, del 05/06/2023), per chiedere il rilascio in formato digitale PDF degli atti amministrativi riguardanti gli immobili pignorati.

Nella stessa data venivano pagati dal sottoscritto CTU anche i diritti di ricerca



pratiche e l'invio della documentazione in formato digitale pdf. **(Allegato 5– Domanda accesso documenti amministrativi – Comune di Assisi)**

In data 06 giugno 2023

Il sottoscritto CTU riceveva dal Comune di Assisi una PEC, con la documentazione chiesta e i file in formato digitale pdf. **(Allegato 6 – Documentazione Comune di Assisi)**

In data 15 giugno 2023

Il sottoscritto CTU, insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Alessio Panfili, si recava in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani 4, Comune di Assisi, per eseguire il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali e prendere visione degli immobili di proprietà del Sig. **[Redacted]**

Alla presenza dell'incaricato dell'IVG, il sottoscritto CTU constatava che **l'esecutato [Redacted] era assente al sopralluogo**, sebbene l'avviso inviato al medesimo con raccomandata A.R. 31-05-2023.

Pertanto in tale data non è stato possibile accedere agli immobili, come riportato nel Verbale di sopralluogo. **(Allegato 7 – Verbale sopralluogo del 15-06-2023)**

In data 15 giugno 2023

Il sottoscritto CTU, si recava al Comune di Assisi, Ufficio Anagrafe, e presentava domanda per il rilascio del Certificato di Residenza del Sig. **[Redacted]** (esecutato). Nella stessa data, lo scrivente acquisiva il certificato chiesto. **(Allegato 8 –**

Certificato di residenza [Redacted])

In data 19 giugno 2023

Questo CTU comunicava una nuova data per eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare: **(Allegato 9 – Nuova Comunicazione**

data sopralluogo)

- 1) per raccomandata A.R.:



- al Sig. **[REDACTED]** (esecutato);
- 2) per e-mail PEC:
 - all'Avv. Malizia Roberto, Procuratore della DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL) (esecutante);
- al Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 19 giugno 2023

Il sottoscritto CTU inviava per e-mail PEC, alla Stazione dei Carabinieri di Petrignano di Assisi, una richiesta di ausilio della forza pubblica, per il giorno 05-07-2023, ore 14:30, presso gli immobili di proprietà del Sig. **[REDACTED]** (esecutato), siti in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani 4, Comune di Assisi, nel caso in cui il proprietario fosse stato irreperibile o non collaborativo. **(Allegato 10 – Richiesta ausilio della forza pubblica)**

In data 20 giugno 2023

Il sottoscritto CTU inviava alla S.V. una comunicazione con l'intenzione di procedere all'accesso forzoso, per il giorno 05-07-2023, ore 14:30, presso gli immobili di proprietà del Sig. **[REDACTED]** (esecutato), siti in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani 4, Comune di Assisi, nel caso in cui il proprietario fosse stato irreperibile o non collaborativo. **(Allegato 11 – Comunicazione al G.E.**

Dott.ssa Sara Fioroni della intenzione di procedere all'accesso forzoso)

In data 05 luglio 2023

Lo scrivente CTU, con il supporto della documentazione acquisita presso il Comune di Assisi e al Catasto di Perugia, e a seguito dello studio degli atti e dei documenti a essi allegati, alle ore 14:30, si recava in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani 4, Comune di Assisi, per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza del Sig. **[REDACTED]** (esecutato) e dell'incaricato dell'IVG Sig.



Cetra Fabrizio, il sottoscritto CTU prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava una ricognizione degli immobili oggetto di esecuzione ed eseguiva i rilievi metrici e la documentazione fotografica. Alla fine delle operazioni peritali veniva redatto da questo CTU il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto da tutti i presenti. **(Allegato 12 – Verbale sopralluogo del 05-07-2023)**

In data 19 luglio 2023

Il sottoscritto CTU riceveva una mail dall'Avv. Fabio Catterini, nella quale venivano forniti i dati e le istruzioni necessarie per l'emissione della fattura elettronica e quindi per il pagamento del compenso da liquidare (a titolo di acconto) da parte della creditrice, così come disposto dalla S.V. nel Decreto di fissazione di udienza.

In data 24 luglio 2023

Questo CTU ritirava, all'ufficio delle Poste di Ponte San Giovanni (PG), la raccomandata A.R. inviata, il 31-05-2023, al Sig. **[REDACTED]** (esecutato), per compiuta giacenza. **(Allegato 13 – Raccomandata A.R. del 31-05-2023)**

In data 24 luglio 2023

Lo scrivente emetteva fattura elettronica alla Prisma SPV S.r.l.

In data 25 luglio 2023

Il sottoscritto inviava copia della fattura e degli altri documenti di rito alla creditrice e all'Avv. Fabio Catterini.



Premesso tutto ciò, dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, e dopo avere altresì:

- Elaborato i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali - e alle notizie ed informazioni



assunte presso l'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio e SUAPE del Comune di Assisi (PG);

- Eseguito le visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con visura/richiesta e ritiro della documentazione occorrente;
- Eseguito le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

il sottoscritto CTU ritiene di essere in grado di riassumere i risultati delle indagini compiute e della procedura valutativa adottata nella relazione che segue.



PARTE 2^a**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI****2.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici****Registri Immobiliari**

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Roberto Malizia in data 28-12-2022 e dalla Nota di Trascrizione (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Registro Generale n. 7866, Registro Particolare N. 5312, Presentazione n. 20 del 17-03-2023), risulta che a favore di DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL), con sede legale in Verona, sono stati sottoposti a procedura esecutiva, i diritti di proprietà per la quota 1/1, in capo all'esecutato **RODOLFO GHEORGHI** sulla seguente Unità Negoziale:

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1**BENI DI PROPRIETÀ DI **RODOLFO GHEORGHI****

- diritti di proprietà per la **quota 1/1** sui seguenti beni immobili:

Immobile n. 1

Comune A475 – ASSISI (PG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 27 Particella 175 Subalterno 18

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani

Indirizzo FRAZIONE PETRIGNANO – VIA DON LORENZO MILANI N. CIVICO 4

Piano 1

Immobile n. 2

Comune A475 – ASSISI (PG)

Catasto FABBRICATI



Sezione urbana – Foglio 27 Particella 175 Subalterno 13

Natura C2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza 16 m²

Indirizzo FRAZIONE PETRIGNANO – VIA DON LORENZO MILANI N. CIVICO 4

Piano S1

2.2. Identificazione Catastale

I beni immobili, descritti in precedenza, oggetto di esecuzione e di valutazione sono tutti catastalmente censiti nel **Comune di Assisi** (PG), come di seguito specificato:

BENI DI PROPRIETÀ DI **PUTNARO GEORGHE**

- diritti di proprietà per la **quota 1/1** sui seguenti beni immobili:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI ASSISI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
27	175	18	A/2	2	3 vani	51 m ²	317,62
27	175	13	C/2	2	16 m ²	21 m ²	77,68

Indirizzo Via Don Lorenzo Milani - n. civico 4 - Frazione Petrignano di Assisi Piano 1 e Piano S1

Dall'analisi della documentazione presente in atti, per i beni immobili suddetti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile Ipo-Catastale (ai sensi dell'Art. 567, comma 2° c.p.c.), del 17-04-2023, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

CONFORMITÀ CATASTALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, nella loro consistenza attuale, risultano essenzialmente conformi alle planimetrie catastali.

Anche le attuali intestazioni catastali sono conformi agli effettivi diritti di proprietà.



2.3. Descrizione sintetica degli immobili

Nella descrizione si fa riferimento alla Unità Negoziale N. 1 (Immobile n. 1,

Immobile n. 2), riferita in precedenza. **(Allegato n. 2 – Documentazione Catasto)**

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

Descrizione sommaria del fabbricato condominiale e ubicazione della zona

Il fabbricato condominiale, in cui sono ubicati gli immobili pignorati oggetto di valutazione, è sito in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani N. 4, Comune di Assisi (PG), zona tipicamente residenziale, caratterizzata da un'edilizia abitativa normale, posta a circa 15 Km dal centro storico di Assisi (PG).

Al fabbricato (e quindi agli immobili) si arriva, con mezzo proprio, percorrendo dapprima la Superstrada Perugia-Cesena e poi la Superstrada in direzione Perugia-Ancona, fino all'uscita di Petrignano di Assisi.

Dallo svincolo di Petrignano di Assisi, percorrendo dapprima la Strada Statale SS318 e poi la Via Eugubina, dopo circa Km 4 si arriva agli immobili.

L'edificio dista 8 Km circa da Bastia Umbra, 10 km circa da Santa Maria degli Angeli (Assisi), 15 Km circa da Assisi, 19 km circa da Perugia e 5 Km circa dall'aeroporto Internazionale S. Francesco di Assisi.

Per raggiungere la zona, in cui è ubicato l'edificio, si può usare anche il mezzo pubblico (FSBusItalia) con frequenza pressoché regolare sia da Perugia, che da Assisi.

L'accessibilità alla zona è da ritenersi normale, così dicasi pure per le strade di collegamento.

L'accesso all'edificio condominiale avviene direttamente da Via Don Lorenzo Milani N. 4.



La zona di che trattasi è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre in prossimità della zona si trovano tutti gli altri servizi essenziali (negozi, bar, supermercati, posta, banche, farmacia, mercato, scuole, chiesa, Comando dei Carabinieri, etc.).

Il fabbricato condominiale di civile abitazione è costituito da:

- Un Piano Sottotrada adibito a fondi. L'accesso a tale piano avviene mediante una rampa di scale, posta all'interno dell'ingresso condominiale;
- Tre piani fuori terra (Piano Terra, Primo, Secondo) adibiti a civile abitazione.

Il fabbricato condominiale di civile abitazione è provvisto di scale condominiali per il collegamento ai vari piani.

L'edificio è privo di ascensore.

La costruzione del fabbricato condominiale risale circa all'anno 1995.

Le strutture dell'edificio sono in muratura, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i terrazzi aggettanti sono con struttura di ferro e laterizio e gli stessi sono muniti di ringhiera metallica verniciata, il tetto è a due falde, le gronde aggettanti sono costituite da zampini prefabbricati e laterizi, le scale hanno struttura in c.a., i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera verniciata.

Nell'insieme il fabbricato condominiale si presenta con caratteristiche architettoniche normali.

Le condizioni generali, statiche, funzionali sono normali.

Lo stato di conservazione e manutenzione all'esterno dell'edificio condominiale su alcuni prospetti è carente.

All'esterno del fabbricato si trovano anche degli spazi comuni destinati anche a parcheggio.



Descrizione sintetica degli immobili

Per maggiore chiarezza nella descrizione degli immobili pignorati si fa riferimento alla Unità Negoziale N. 1 (Immobile n. 1 e Immobile n. 2), riferita in precedenza.

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).
(Si vedano: Visure Storiche Catastali per Immobile, Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, Elenco dei Subalterni, Planimetrie Catastali degli Immobili, Estratto di Mappa Catastale-VAX). **(Allegato 2 –**

Documentazione Catasto)

PIANO PRIMO – Appartamento adibito a civile abitazione

L'immobile, oggetto di stima, è costituito da un appartamento, sito in Frazione di Petignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani N. 4, Comune di Assisi (PG).

L'appartamento è collocato in una zona residenziale prossima al centro storico di Petignano di Assisi, ritenuta di massima appetibilità sul mercato immobiliare per la dotazione dei servizi (pubblici e privati) che in generale è da ritenersi buona.

L'accesso condominiale avviene al Piano Terra, mediante un cancello di ferro posto nella recinzione in prossimità dell'ingresso condominiale.

L'ingresso condominiale è provvisto di impianto citofonico.

Salendo a piedi le prime due rampe della scala condominiale si arriva nel pianerottolo del Piano Primo, dove a destra è ubicata la porta di accesso all'appartamento.

I locali dell'appartamento sono costituiti da: ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e due terrazzi disposti sui due lati nord ed est dell'abitazione.

L'appartamento complessivamente ha superficie commerciale (comprensiva delle



murature esterne perimetrali, dei tramezzi interni e dei terrazzi) di circa mq 50, e una superficie utile di circa mq 42.

L'altezza interna utile dei locali è di circa m 2,98.

Coerenze

L'appartamento confina a nord, a sud, a ovest con l'area esterna condominiale, a est con il pianerottolo della scala condominiale, salvo se altri.

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

(Si vedano: Visure Storiche Catastali per Immobile, Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, Elenco dei Subalterni, Planimetrie Catastali degli Immobili, Estratto di Mappa Catastale-VAX). **Allegato 2**

– Documentazione catastale)

PIANO S1 - FONDO

Il fondo di pertinenza dell'appartamento si trova al Piano S1 e fa parte dello stesso fabbricato di civile abitazione descritto in precedenza.

Percorrendo una rampa di scale, posta all'interno dell'ingresso condominiale, avviene l'accesso ai fondi.

Il fondo in oggetto è posto a sinistra entrando nel corridoio comune.

Il fondo è composto di un unico ambiente avente forma di un rettangolo.

L'accesso al fondo avviene mediante una porta in lamiera verniciata.

La superficie lorda del fondo è di circa mq 21 (quella interna è di circa mq 16) e l'altezza interna utile del locale è di circa m 1,80.

Coerenze

Il fondo confina con parti comuni su più lati, salvo se altri.



PARTE 3^a**3. TITOLO DI PROPRIETÀ E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (in atti), a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, e dalla consultazione/esame della nota di trascrizione, per gli immobili oggetto di esecuzione, salvo maggiori dettagli e/o approfondimenti descritti, ricostruiti e specificati nel Certificato Notarile (ai sensi dell'Art. 567, comma 2° c.p.c.), redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in data 17-04-2023, cui si rimanda, risulta in generale quanto segue:

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

3.1.a Attuali titolari di diritti

Per gli immobili suindicati, l'attuale titolare del diritto di proprietà risulta:

CUINARIU GEORGHE nato a **CHUS** (Romania-EE) il **10/07/1984** (C.F. **51NGRG84102129G**), per diritti di piena proprietà per la **quota 1/1**, mediante l'atto di compravendita, a rogito del Notaio Dr. Mario Biavati, in data 24-01-2007 (Rep. N. 15826, Raccolta N. 8661), registrato a Perugia in data 12-02-2007 al N. 114, serie 1V e trascritto a Perugia in data 31-01-2007 (Reg. Gen. N. 3443, Reg. Part. N. 2037).

3.1.b Titolari di diritti nel ventennio

Come descritto/specificato nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle



visure catastali e dei registri immobiliari (ai sensi dell'Art. 567, comma 2° c.p.c.), redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in data 17-04-2023, gli immobili in oggetto hanno avuto la seguente storia ipotecaria nel ventennio anteriore al pignoramento:

Relativamente al sub 18

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, del 24/01/2007, Rep. 15826, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 31/01/2007 al n. 2036 di formalità;

favore: [REDACTED], nato [REDACTED] in Romania il 10/07/1988 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Marcelli Emanuela nata a Assisi (PG) il 08/02/1972 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 03/10/2005, Rep. 222025/37635, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 11/10/2005 al n. 19368 di formalità;

favore: Marcelli Emanuela nata a Assisi (PG) il 08/02/1972 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Lupattelli Tonella nata a Assisi (PG) il 16/01/1949 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Italiano Giovanni nato a Gessopalena (CH) il 12/04/1949 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Come fedelmente riportato in trascrizione).

Relativamente al sub 13

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, del 24/01/2007, Rep.15826, trascritto presso



l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 31/01/2007 al n. 2037 di formalità;

favore: Butnariu Gheorghe nato [REDACTED] il 10/07/1984 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Bergamo Claudio nato a Roma il 21/06/1954 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 29/06/2004, Rep. 209874/34523, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 29/07/2004 al n. 15671 di formalità;

favore: Bergamo Claudio nato a Roma il 21/06/1954 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Lupattelli Tonella nata a Assisi (PG) il 16/01/1949 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e per i diritti di 1/4 di usufrutto, Italiano Giovanni nato a Gessopalena (CH) il 12/04/1949 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e per i diritti di 1/4 di usufrutto, Marcaccioli Maria nata a Perugia il 25/01/1920 per i diritti di 2/4 di usufrutto.

(Come fedelmente riportato in trascrizione).

Relativamente a tutti i sub

- in data 04/02/1983 è deceduto Lupattelli Giulio nato ad Assisi il 14/03/1915, pertanto i diritti di 1/2 di usufrutto ad esso spettante si sono ricongiunti alla nuda proprietà dei coniugi Lupattelli Tonella e Italiano Giovanni.

Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Atto notarile pubblico di Donazione a rogito 20/03/1979, Rep. 94088, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/04/1979 al n. 4221 di formalità;

favore: Lupattelli Tonella nata a Assisi (PG) il 16/01/1949 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, Italiano Giovanni nato a Gessopalena (CH) il 12/04/1949 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà;

contro: Lupattelli Giulio nato ad Assisi il 14/03/1915 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, Marcaccioli Maria nata a Perugia il 25/01/1920 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà.

- Originariamente beni di proprietà di Lupattelli Giulio nato ad Assisi il 14/03/1915 e Marcaccioli Maria nata a Perugia il 25/01/1920, ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di atto di Compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/10/1963 al n.7622 di formalità.

3.1.c Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, gli immobili pignorati risultavano nella disponibilità dell'esecutato **[REDACTED]** e gli stessi erano occupati dal debitore, come accertato dallo scrivente in data 05-07-2023 e come documentato nel Verbale di accesso dell'incaricato dell'IVG Fabrizio Cetra in pari data.

3.1.d Certificato di residenza

Dal certificato di residenza, rilasciato in data 15-06-2023 dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Assisi (PG), ritirato dallo scrivente, risulta che: **[Allegato 8 – Certificato di**

residenza]

- **[REDACTED]** è iscritto all'indirizzo di **[REDACTED]**
Frazione Petrignano di Assisi, Comune di Assisi.



PARTE 4^a

4. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

4.1 Vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto riportato in atti e per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente, sui beni oggetto di esecuzione non sono emersi vincoli o oneri gravanti a carico dell'acquirente, riguardanti: 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, servitù, uso, abitazione– vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, connessi con il carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di un edificio in condominio.

Il Sig. **[REDACTED]** ha dichiarato al sottoscritto CTU e all'incaricato dell'IVG Fabrizio Cetra che non esiste un regolamento di condominio, né un Amministratore e le quote di spettanza delle spese comuni di ogni proprietario sono divise in base alla superficie di ogni unità immobiliare facente parte del condominio.

Inoltre, allo stato attuale non sono previste spese di semplice manutenzione e gestione dell'immobile e/o spese straordinarie da eseguire in regime di comunione, né vi sono cause pendenti in corso con altre proprietà, come ha dichiarato il Sig. **[REDACTED]** al sottoscritto CTU, alla presenza dell'incaricato dell'IVG Sig. Fabrizio Cetra.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura o risulteranno non opponibili all'acquirente

Sui beni immobili pignorati risultano le seguenti formalità iscritte e trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, gravanti esclusivamente in capo all'esecutato



[Redacted] come indicate nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'Art. 567, 2° comma c.p.c.) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in data 17-04-2023, cui si rimanda per gli ulteriori maggiori dettagli e/o approfondimenti e che in sintesi sono rappresentate da:

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

- **Ipoteca volontaria n. 850 del 31/01/2007**

favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortora N.ro 33)

e

contro: **[Redacted]** nato **[Redacted]** **[Redacted]** **[Redacted]** per Euro 184.000,00 di cui Euro 92.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra, in data 24/01/2007, Rep.15827/8662.

- **Pignoramento Immobiliare n. 5312 del 17/03/2023**

favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, (richiedente: STUDIO LEGALE MALIZIA & ASSOCIATI, VIA VITTORIO VENETO 108 - ROMA)

e

contro: **[Redacted]** nato **[Redacted]** **[Redacted]** **[Redacted]** Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Perugia, in data 13/01/2023, Rep.12.



PARTE 5^a**5. INDAGINI EDILIZIE****5.1. Pratiche edilizie**

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio e SUEAP del Comune di Assisi (PG) e presso l'Ufficio Agibilità del Comune anzidetto, concernenti i beni immobili oggetto di esecuzione, sono stati acquisiti i seguenti atti amministrativi riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione. **(Allegato n. 6 – Documentazione Comune di Assisi)**

Atti amministrativi:

a) Concessione edilizia e autorizzazione

- 1) Concessione edilizia N. 91 del 26/03/1979, Pratica N. 279/1978 del Comune di Assisi, rilasciata a Marcelli Emanuela e Bergamo Claudio.

(Come dichiarato dal Dirigente ad interim, Ing. Matteo Castigliero, in data 06/06/2023, la pratica della suddetta concessione non è al momento reperibile in archivio).

- 2) Autorizzazione N. 729 del 06/12/2006, Pratica DIA N. 410/2006 del Comune di Assisi, rilasciata a Marcelli Emanuela e Bergamo Claudio, per il frazionamento di una unità immobiliare in due unità distinte e per il cambio di destinazione d'uso di un garage ad appartamento, in Via Don Lorenzo Milani N. 4, Frazione Petrignano di Assisi, Comune di Assisi.

b) Agibilità

Certificato di Agibilità n. 105/2007/AG, rilasciato dal Responsabile del S.U.E.A.P. del Comune di Assisi, in data 03/08/2007, a Marcelli Emanuela e Bergamo Claudio.



c) Conformità edilizia e catastale

A seguito dei sopralluoghi eseguiti, gli immobili oggetto di stima, nella loro consistenza attuale, risultano essenzialmente conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati di progetto reperiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio e SUEAP del Comune di Assisi (PG).



PARTE 6^a

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, prendendo in considerazione quanto emerso nel corso delle operazioni peritali in merito ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, facendo riferimento altresì ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V., considerata la natura, la posizione, la disposizione e l'uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi inoltre di unità immobiliari tra loro non facilmente separabili, tenuto conto della natura dei diritti oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU ritiene opportuno che la vendita dei beni possa essere eseguita in un **LOTTO UNICO**, costituito dalla Unità Negoziale N. 1 (Immobile n. 1, Immobile n. 2) prima descritta e più precisamente:

6.1 LOTTO UNICO

6.1.1 **Immobile n. 1** (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub.**

18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

PIANO PRIMO – Appartamento adibito a civile abitazione

Appartamento, sito in Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani N. 4, Comune di Assisi (PG).

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e due terrazzi.

6.1.2 **Immobile n. 2** (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub.**

13, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).



PIANO S1 – Fondo

Fondo di pertinenza dell'appartamento, posto al Piano S1, Frazione di Petrignano di Assisi, Via Don Lorenzo Milani N. 4, Comune di Assisi (PG).



PARTE 7^a

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

Nel seguito vengono descritti analiticamente gli immobili costituenti il lotto unico.

[Allegato 2 – Documentazione Catasto - Allegato 14 – Documentazione fotografica]

7.1 LOTTO UNICO

7.1.1 **Immobile n. 1** (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

PIANO PRIMO – Appartamento adibito a civile abitazione

La porzione immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un edificio in Condominio, sito nella Frazione di Petrignano di Assisi, Comune di Assisi (PG), Via Don Lorenzo Milani N. 4.

L'unità abitativa è costituita da un appartamento sito al Piano Primo, adibito a civile abitazione.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e due terrazzi.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è da ritenersi normale.

Le pareti esterne dei locali dell'appartamento sono in muratura e le stesse sono intonacate e tinteggiate.

I tramezzi di divisione interna dei vari ambienti sono in mattoni forati di laterizio e gli stessi sono intonacati e tinteggiati.

I soffitti dei vari locali sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti degli ambienti della zona giorno e notte sono in piastrelle di ceramica.

Nell'ingresso e nel soggiorno il battiscopa è di marmo. Nella camera il battiscopa è



in parte di marmo.

Il bagno (munito di finestra), presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica. I sanitari in ceramica sono costituiti da: lavabo, vaso, bidet e cabina doccia. Le rubinetterie sono cromate e munite di miscelatore monocomando. La cassetta di scarico per vaso è esterna.

L'infisso del portone di ingresso è blindato, con rivestimento esterno e interno di legno.

Gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in legno, muniti di vetro singolo. Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono provvisti all'esterno di controfinestre in alluminio, muniti di vetri.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate esternamente di tapparelle in PVC con apertura manuale.

Le soglie delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, di termostato ambiente, di impianto idrico-sanitario, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia murale esterna (alimentata a metano) **non funzionante e dismessa** e da radiatori in ghisa.

I due terrazzi esterni sono muniti di pavimenti e battiscopa in ceramica. Le ringhiere dei terrazzi sono in ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L'altezza interna dei vari locali dell'appartamento è di m 2,98 circa.

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabili dal D.P.R. n. 138/98 (Allegato C) e dalla Norma UNI EN 15733/2011,



a seguito della abolizione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 27 - PARTICELLA 175 – Sub 18				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATE (mq)
Primo	Ingresso	2,15	100%	2,15
	Soggiorno-Cucina	15,60	100%	15,60
	Camera	16,80	100%	16,80
	Bagno	4,80	100%	4,80
	Muri perimetrali	6,28	100%	6,28
	Muri interni	0,80	100%	0,80
	Terrazzo comunicante	4,75	35%	1,66
	Terrazzo comunicante	4,98	35%	1,74
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			

La superficie commerciale si arrotonda a circa mq 50,00.

La superficie utile abitabile è di circa mq 42,00.

7.1.2 Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

PIANO S1 – Fondo

Il fondo di pertinenza dell'appartamento si trova al Piano S1 e fa parte dello stesso fabbricato di civile abitazione descritto in precedenza.

Percorrendo una rampa di scale, posta all'interno dell'ingresso condominiale, avviene l'accesso ai fondi.

Il fondo in oggetto è posto a sinistra entrando nel corridoio comune.

L'accesso al fondo avviene mediante una porta in lamiera verniciata.

Il fondo è composto di un unico ambiente avente forma di un rettangolo.

Le pareti del fondo sono in muratura e le stesse sono intonacate al grezzo.

Il soffitto del fondo è intonacato al grezzo.

Il pavimento del fondo è in cemento grezzo.

Il fondo è provvisto di impianto elettrico e di punto luce.



Lo stato di manutenzione e conservazione è carente.

La superficie lorda del garage è di circa mq 21 (quella interna è di circa mq 16) e l'altezza interna utile del locale è di circa m 1,80.

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabili dal D.P.R. n. 138/98 (Allegato C) e dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abolizione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICI OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 27 - PARTICELLA 175 – Sub. 13				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICI OMOGENEIZZATE (mq)
S1	Fondo	16,38	100%	16,38
	Muri perimetrali	4,02	100%	4,02
	Muri interni	0,84	100%	0,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				21,24

La superficie commerciale si arrotonda a circa mq 21,00.

La superficie utile è di circa mq 16,00.



PARTE 8^a

8. CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

8.1 CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per i beni immobili, oggetto di stima, è quello del valore di mercato definito alla data della valutazione.

Per ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo facendo riferimento a valori certi e a prezzi di mercato praticati nella Frazione di Petrignano di Assisi, nel Comune di Assisi (PG), in recenti compravendite di immobili, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione.

A tal proposito è stata eseguita un'accurata indagine di mercato, presso agenzie immobiliari e operatori del settore immobiliare, per trovare le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc., rispetto a quello oggetto dell'attuale valutazione.

Inoltre, sempre ai fini dell'andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ha consultato sia il listino dei Prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria (II trimestre 2023), pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, sia i valori di mercato della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Perugia (II° semestre 2022).

I valori così reperiti sono stati adeguati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario per tenere conto delle **caratteristiche estrinseche** (ubicazione, accessibilità, servizi, etc.), di quelle



intrinseche (tipologia edilizia, esposizione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, categoria catastale, etc.) e delle **condizioni giuridiche** [conformità edilizia e catastale, esistenza di pesi (servitù, usufrutto, ipoteche, situazione debitoria o creditoria, etc.)], possedute dagli immobili e quindi per portare i beni oggetto di stima nelle condizioni reali ed effettive in cui gli stessi si trovano allo stato attuale.

Come parametro tecnico-estimativo di riferimento per gli immobili si è ritenuto opportuno adottare per i fabbricati la **superficie commerciale** espressa in metro quadro (mq). Tale modo di operare si ritiene il più adatto allo scopo e al quesito formulato perché consente di esprimere un giudizio di stima in conformità a riferimenti effettivamente oggettivi.

In base alla conoscenza dei valori di mercato più espressivi, assunti per il confronto, è stato definito il **valore medio ordinario unitario** per i fabbricati (€/mq).



PARTE 9^a**9. VALUTAZIONE**

Nel seguito viene determinato il prezzo degli immobili pignorati costituenti il **LOTTO UNICO**.

9.1. LOTTO UNICO

9.1.1 **Immobile n. 1** (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 18**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 51 m², Rendita Catastale Euro 317,62).

PIANO PRIMO – Appartamento adibito a civile abitazione.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto anche dei fattori positivi e/o negativi che possono incidere sul valore del bene, come riportato in seguito.

Tra i fattori **positivi** si elencano:

- Collegamenti e accessibilità della zona buona;
- Ubicazione e distanza dell'immobile non eccessiva dal centro storico di Petrignano di Assisi e dalle località vicine;
- Dimensione dell'immobile non rilevante;
- Distribuzione planimetrica interna normale;
- Finiture esterne e interne normali;
- Dotazione di impianti normali;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione rilasciati dal Comune di Assisi;
- Certificato di Agibilità rilasciata dal Comune di Assisi;
- Presenza di servizi essenziali nella zona (negozi, bar, supermercati, posta, banche, farmacia, mercato, scuole, chiesa, Comando dei Carabinieri, etc.);
- Condizioni generali, statiche, funzionali normali;



Tra i fattori **negativi** si elencano:

- Immobile costruito da oltre 25 anni;
- Caldaia murale esterna non funzionante e dismessa;
- Stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio carente su alcune facciate dell'edificio.

Dall'analisi dei dati di mercato, per le abitazioni civili di questa tipologia, poste nella Frazione di Petrignano di Assisi, nel Comune di Assisi, in uno stato conservazione normale, si ha un valore unitario di mercato (zona periferica) compreso tra 700,00 (€/mq) e 1.000,00 (€/mq).

Nel caso in esame, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, giuridiche, oltre che dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **850,00 (€/mq)**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale espressa in (mq) per il valore unitario espresso in (€/mq):

Totale 50,00 (mq) x 850,00 (€/mq) = € **42.500,00**



9.1.2 **Immobile n. 2** (Catasto Fabbricati - Comune di Assisi - **Foglio 27, Particella 175, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 77,68).

PIANO S1 – Fondo di pertinenza

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto anche dei fattori positivi e/o negativi che possono incidere sul valore del bene, come riportato in seguito.

Tra i fattori **positivi** si elencano:

- Dimensione dell'immobile non rilevante;
- Accesso pedonale al fondo dalla scala interna, posta in prossimità dell'ingresso condominiale;
- Dotazione di impianti normale.

Tra i fattori **negativi** si elencano:

- Immobile costruito da oltre 25 anni;
- Finiture del locale al grezzo;
- Stato di conservazione carente;

Dall'analisi dei dati di mercato, per i fondi di pertinenza delle abitazioni, posti nella Frazione di Petrignano di Assisi, nel Comune di Assisi, in uno stato conservativo normale, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 400,00 (€/mq) e 600,00 (€/mq).

Nel caso in esame, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, giuridiche, oltre che dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **425,00 (€/mq)**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale espressa in (mq) per il valore unitario espresso in (€/mq):



Totale 21,00 (mq) x 425,00 (€/mq) = € **8.925,00.**

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni immobili (appartamento e fondo), per via sintetica-comparativa, nello stato effettivo in cui si trovano alla data di riferimento della stima, sia pari complessivamente a:

<u>Appartamento</u>	Euro 42.500,00
Fondo	Euro 8.925,00
Totale	Euro 51.425,00

Oggetto di pignoramento sono i diritti in capo al Sig. **SUTNARIU GHEORGHE** in ragione di **1/1** di piena proprietà:

- **SUTNARIU GHEORGHE** - Valore della quota indivisa di 1/1: € 51.425,00

DIRITTI DEL LOTTO UNICO € **51.425,00**



PARTE 10^a**10. RIEPILOGO**

In merito a quanto esposto analiticamente in precedenza, nel seguito viene indicato l'importo da inserire nel bando di vendita, concernente i diritti in quota gravanti sui beni immobili pignorati.

10.1 Valore dei diritti del LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in capo al Sig.ra **[REDACTED]**

[REDACTED]

Euro 51.425,00 (Euro Cinquantunomilaquattrocentoventicinque/00)

* * * * *

Tanto doveva riferire questo esperto a evasione del mandato ricevuto dalla S.V.Ill.ma.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e/o accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Perugia, lì, 04 settembre 2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Antonio Insolera



ALLEGATI

- **Allegato 1** – Prenotazione appuntamento Catasto
- **Allegato 2** – Documentazione Catasto (Visure Storiche Catastali per immobile, Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, Elenco dei Subalterni, Planimetrie Catastali degli immobili, Estratto di Mappa Catastale);
- **Allegato 3** – Comunicazione data sopralluogo;
- **Allegato 4** – Atto di compravendita **Sutnaru Gheorghe** (Notaio Biavati Rep. 15826);
- **Allegato 5** – Domanda accesso documenti amministrativi - Comune di Assisi;
- **Allegato 6** – Documentazione Comune di Assisi;
- **Allegato 7** – Verbale sopralluogo del 15-06-2023;
- **Allegato 8** – Certificato di residenza **Sutnaru Gheorghe** – Comune di Assisi;
- **Allegato 9** – Nuova comunicazione data sopralluogo;
- **Allegato 10** – Richiesta ausilio forza pubblica;
- **Allegato 11** – Comunicazione al Sig. Giudice di procedere all'accesso forzoso;
- **Allegato 12** – Verbale sopralluogo del 05-07-2023;
- **Allegato 13** – Raccomandata A.R. del 31-05-2023;
- **Allegato 14** - Documentazione fotografica.

