



STUDIO TECNICO
Geom. MAURIZIO MATTIOLI

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U. del 30/10/2023

C.T.U. geom. Maurizio Mattioli

ELABORATO PERITALE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 114/2023 R.G. Es. (PROSSIMA UDIENZA 16/4/2024)

promossa da:

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l. per AMCO-ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.p.A.** con sede in Bologna

contro:

██████████ codice fiscale: ██████████ nata a ██████████ il
██████████, residente a ██████████

Perugia 22 febbraio 2024

strada Ponte d'Oddi 32 * Tel. / Fax 075.46455 * 06125 PERUGIA * e-mail mattioli.mau@libero.it

iscr. Collegio Geometri Provincia di Perugia n. 2418 * iscr. Tribunale di Perugia Consulente Tecnico n. 1049

C. F. MTTMRZ57A03G478J - P. IVA 0119086 054 2



NOMINA DI INCARICO, QUESITO ED ACCETTAZIONE DI INCARICO

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, con provvedimento telematico pec del 27 ottobre 2023, nominava il sottoscritto C.T.U. geom. Maurizio Mattioli nell'Esecuzione Immobiliare n. 114/2023 onerando lo stesso di provvedere all'accettazione dell'incarico tramite modalità telematica che veniva inviata dallo scrivente in data 30/10/2023 contenente, oltre all'accettazione dell'incarico, la dichiarazione "*presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*".

Nella nomina l'Ill.mo Giudice formulava di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

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 dal conferimento 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, civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di



un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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

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

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



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

d. eventuali cause in corso,

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

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

- 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 fraziona-



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

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.),
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari 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;



- procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con 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'invito di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., 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 estimatori.

DISPONE

- che il creditore precedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di €. 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 precedente 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 TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c. dovrà in-



viarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

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 dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;
- in allegato un ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato *word*) contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato *word*, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già



depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri giudici competenti il Perito Stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata;

autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento; come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, *in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.



FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c. **l'udienza del 16/04/2024 ore 12,30**, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

AVVISA

I creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine 30 giorni prima dell'udienza.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE E INIZIO ATTIVITA' C.T.U.

Il C.T.U., verificata la completezza della documentazione della pratica ai sensi dall'art. 567, comma 2 c.p.c., 498 comma 2, 599 comma 2, trasmetteva in data 30 ottobre 2023, con modalità telematica p.e.c., in ottemperanza alle disposizioni di cui alla nomina ricevuta, il documento di accettazione dell'incarico (**allegato 1**) contenente la dicitura "*giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*", chiedendo di poter accedere al fascicolo telematico tramite il portale PST GIUSTIZIA per l'espletamento della C.T.U.

Il giorno 31 ottobre 2023, tramite raccomandata postale a.r. veniva inviata comunicazione alla parte esecutata, per conoscenza al Legale intervenuto e all'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) tramite posta elettronica pec (**allegato 2**), per dare inizio alle operazioni peritali fissate per il giorno martedì 14 novembre 2023 dalle ore 11,15 presso i beni oggetto di pignoramento situati nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana.

Preso atto di quanto sopra posto, nel giorno indicato alle ore 11,15, il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo presso il luogo sopra indicato alla presenza del funzionario dell'I.V.G. di Perugia Alessio Panfilì.



In considerazione dell'assenza della Signora [REDACTED], la stessa veniva contattata telefonicamente e riferiva allo scrivente di essere disponibile per un successivo sopralluogo da concordare tramite indirizzo mail ordinaria.

Le operazioni peritali si concludevano con la redazione, lettura e sottoscrizione del relativo verbale alle ore 12,17 (**allegato 3**).

IL 21 novembre 2023 il sottoscritto C.T.U. riceveva comunicazione mail ordinaria da parte della Signora [REDACTED] indicando la disponibilità per effettuare il sopralluogo nel giorno 27 novembre alle ore 14,30 (**allegato 4**).

In stessa data tale comunicazione veniva trasmessa all'I.V.G. (**allegato 5**).

Pertanto, nel giorno e alla ora indicati, si potevano riprendere le operazioni peritali e rilevare i beni oggetto di esecuzione alla presenza della Signora [REDACTED] che consentiva l'accesso alla proprietà situata nel Comune di San Giustino in Viale Toscana n. 77/d posta al piano primo.

A tale sopralluogo erano presenti anche il Sig. Alessio Panfilì, quale funzionario dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) ed il sig. [REDACTED] in qualità di affittuario.

Si procedeva ad effettuare le operazioni di rilievo tecnico e una ripresa fotografica in digitale delle aree interne ed esterne.

Stessa attività proseguiva all'unità immobiliare posta al piano terra sottostante, civico 77/e, anch'essa locata, ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Il sopralluogo si concludeva con la redazione, lettura e sottoscrizione del relativo verbale da parte di tutti i presenti (**allegato 6**).

Ulteriori indagini, relative agli immobili pignorati, venivano svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (ex Agenzia del Territorio), gli uffici tecnici del Comune di San Giustino e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi utili per poter rispondere al G.E..

Eseguiti pertanto gli accertamenti necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste nei quesiti formulati dal G.E., nonché verificati tutti i dati tecnici ed elementi utili reperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene essere in grado di poter indicare i risultati delle indagini compiute nella seguente:



RELAZIONE PERITALE

la quale, benché limitata nella forma sommaria, si compone dei seguenti paragrafi essenziali di seguito indicati.

- 1) **INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** (pag. 12-13)
- 2) **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI** (pag. 13-14)
- 3) **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO** (pag. 14-15)
- 4) **STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI** (pag. 15-16)
- 5) **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI** (pag. 16-20)
- 6) **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI** (pag. 20)
- 7) **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO** (pag. 20-23)
- 8) **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA** (pag. 23-26)
- 9) **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI** (pag. 26-27)
- 10) **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI** (pag. 27-34)
- 11) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI** (pag. 34-38)
- 12) **CONCLUSIONI** (pag. 38-40)
- 13) **ALLEGATI** (pag. 40-41)

* * * * *

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di San Giustino, Provincia di Perugia.

Il pignoramento immobiliare (**all.to 7**), colpisce i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL MUTUO DEL 16.06.2000, REP. 32274:

Comune di San Giustino (PG)

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, piano terra, civico 77/e, censito al **foglio 35**,



particella 326, sub 13, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata foglio 35, **particella 327**, foglio 35, **particella 328**, foglio 35, **particella 329** (ex immobile censito al foglio 35, particella 326, sub. 10), graffato alle particelle 327-328-329.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL MUTUO DEL 16.02.2004, REP. 6864

Comune di San Giustino (PG)

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana N. 77/d, piano primo, censito al **foglio 35, particelle** graffate **326, sub 12 e 407**, piano T - 1°, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06.
- **IMMOBILE (GARAGE)** situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana snc P.T., di pertinenza dell'appartamento, integrato di corte esclusiva, censito al C.T. foglio di mappa 35, particella 406, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 10,00 mq., Rendita Catastale €. 20,66.

Sono compresi gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie e i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato.

Tali beni sono individuati nella visura catastale (**allegato 8**), nelle planimetrie degli immobili (**allegato 9**) e nella mappa catastale (vax) in scala 1: 2000 (**allegato 10**) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia.

* * * * *

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni immobili sono situati a un'altitudine di circa 326,00 mt. s.l.m., a nord della cittadina di San Giustino (PG) a circa 1,5 Km dal centro storico e circa 500 mt, dal confine regionale con la Provincia di Arezzo e la Regione Toscana.



Sono compresi in un edificio residenziale costruito alla fine degli anni '60, primi anni '70, composto da tre piani fuori terra.

Il fabbricato, comprensivo di 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione è situato in Viale Toscana, lungo la strada E78 con accesso stradale da via Siena.

I beni oggetto di pignoramento sono individuali in tre unità immobiliari di cui due con destinazione a civile abitazione e una a garage oltre corti di proprietà esclusiva.

Trattasi di due appartamenti situati al piano primo e piano terra contraddistinti rispettivamente con i numeri civici 77/d e 77/e.

I confini dei beni oggetto di pignoramento sono indicati al paragrafo n. 9 mentre un'ampia descrizione analitica e dettagliata degli stessi viene effettuata nel paragrafo n. 10.

* * * * *

3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione allegata al fascicolo è stato possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili oggetto di valutazione, come indicato al capitolo 1, risultavano di proprietà:

BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN GIUSTINO (PG)

distinti al Catasto del Comune di San Giustino (PG) al foglio di mappa catastale **35**,

- particella **326** subalterno **12** Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 355,06 (Catasto Fabbricati)
- particella **407**,
- particella **326** subalterno **13** Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 355,06 (Catasto Fabbricati)
- particella **326**, particella **327**, particella **328**, particella **329**,
- particella **406** Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 10,00 mq., Rendita €. 20,66 (Catasto Fabbricati)

intestati per i diritti di 1/1 di piena proprietà a:



██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8.

* * * * *

4) STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, agli immobili oggetto di pignoramento, situati nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, si è potuto accedere tramite il consenso della parte esecutata.

L' unità immobiliare adibita a civile abitazione civico 77/d, posta al piano primo e individuata con la particella 323 sub. n. 12, compresa la corte particella 407, è risultata occupata da ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ e da ██████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, presenti entrambi durante lo svolgimento del sopralluogo.

In base alle informazioni e dichiarazioni dell'occupante è stato possibile accertare dell'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato nell'Ufficio Territoriale di ██████████ il ██████████, n. protocollo ██████████, del quale lo stesso conduttore forniva copia (**allegato 11**).

Dal CERTIFICATO DI RESIDENZA, ritirato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giustino (PG), (**allegato 12**), si è potuto accertare che il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, risiede allo stesso indirizzo dei beni immobili pignorati in Viale Toscana n. 77/d dal 28 gennaio 2020.

Le altre due unità immobiliari adibite a civile abitazione civico 77/e e quella a garage civico snc, poste entrambe al piano terra e individuate rispettivamente con le particelle 323 sub. n. 13 e 406, oltre le corti particelle 327, 328 e 329, sono risultate occupate dal Sig. ██████████ codice fiscale ██████████ nato il ██████████ a ██████████ e la coniuge ██████████, codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, presenti entrambi durante lo svolgimento del sopralluogo.



In base alle informazioni e dichiarazioni degli occupanti è stato possibile accertare dell'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato nell'Ufficio Territoriale di [REDACTED] il [REDACTED], n. protocollo [REDACTED], del quale lo stesso conduttore forniva copia (**allegato 13**).

Dal CERTIFICATO DI RESIDENZA, ritirato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giustino (PG), (**allegato 14**), si è potuto accertare che i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risiede allo stesso indirizzo dei beni immobili pignorati in Viale Toscana 77/e dal 28/02/2020.

* * * * *

5) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile allegato al fascicolo e dalle verifiche effettuate tramite ISPEZIONE IPOTECARIA effettuata in via telematica alla Conservatoria dei R.I. di Perugia il 16 febbraio 2024 (**allegato 15**), si evidenzia che a tutto il giorno 15 febbraio 2024, sui beni oggetto di pignoramento, le formalità ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili all'acquirente, risultano:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sabatini Simonetta del 16 giugno 2000 repertorio n. 32274 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30 giugno 2000 al numero generale 15311 e al numero particolare 3034 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di £. 60.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £. 120.000.000, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] nato ad [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà, [REDACTED] nato ad [REDACTED] in data in data [REDACTED]



██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 2/6 di usufrutto sugli immobili riportato in N.C.E.U. al Foglio 35, Particella 326, Subalterno 10 (attualmente sub. 13) riportato in N.C.E.U. al Foglio 35, Particelle 327, 328, 329, siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 15 maggio 2020 al nn. 9271/1237 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fanfani Marco del 16 febbraio 2004 repertorio n. 6864/1746 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 febbraio 2004 al numero generale 4832 e al numero particolare 1040 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di €. 72.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 144.000.000, durata 20 anni, a carico di ██████████ nata a ██████████ ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 grafato con Foglio 35 Particella 407, riportato in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 406 siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 19 giugno 2020 ai nn. 11879/1622 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- TRASCRIZIONE CONTRO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO atto Tribunale di Perugia di Città di Castello (PG) del 5 aprile 2011 repertorio n. 8583/2011 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22 aprile 2011 al numero generale 10434 e al numero particolare 6984 a favore di ██████████ ██████████, con sede in ██████████ C.F. ██████████, a carico di ██████████



██████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 406, riportato in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 407 siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura (**allegato 16**).

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

- SENENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del 21 marzo 2014 ai nn. R.G. 6054, REG. PART. N. 687 (**allegato 17**).

- IPOTECA DI RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sabatini Simonetta del 16 giugno 2000 repertorio n. 32274 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15 maggio 2020 al numero generale 9271 e al numero particolare 1237 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI), per capitale di €. 30.987,41 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 61.974,83, a carico di durata 20 anni, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ N.C.E.U. ██████████ per i diritti di piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ██████████ nato ad ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a ½ di piena proprietà sugli immobili riportati in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 326 Subalterno 13 graffato con Foglio 35 Particella 327, 328, 329 siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura.

- IPOTECA DI RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fanfani Marco del 16 febbraio 2004 repertorio n. 6864/1746 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19 giugno 2020 al numero generale 11879 e al numero particolare 1622 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di €. 72.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 144.000,00, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F.



██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 graffato con Foglio 35 Particella 407, riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 406 siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura.

- TRASCRIZIONE CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giudiziario Unep Presso Corte Appello di Perugia del 23 maggio 2023 repertorio 1806 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 1 agosto 2023 al numero generale 22008 e al numero particolare 15713 a favore di ██████████

██████████ con sede ██████████ C.F. ██████████ a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in N.C.E.U. Foglio 35 Particella 326 Subalterno 13 graffato con Foglio 35 Particelle 327, 328, 329, riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 graffato con Foglio 35 Particella 407, riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 406 siti nel Comune di San Giustino (PG) oggetto della procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 13/12/2023 per gli immobili siti nel Comune di San Giustino (PG) come da visure storiche allegate,

Prescrizioni: l'immobile riportato al C.F. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 13 graffato con Particelle 327, 328, 329, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione della destinazione del 10/04/2007 pratica n. PG 0259877 in atti dal 10/04/2007 locale deposito-abitazione (n. 3799.1/2007), risulta precedentemente identificato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 10 graffato con Particelle 327, 328, 329.

L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 graffato con Particella 407, di cui alla procedura, in base alla nota di frazionamento del 28/11/2003 pratica n. 363794 in atti dal 28/11/2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 12330.1/2003), risulta precedentemente identificato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 5 graffato con Particella 406 graffato con Particella 407.

L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 406, di cui alla procedura, in base alla nota di frazionamento del 28/11/2003 pratica n. 363794 in atti dal 28/11/2003



frazionamento per trasferimento di diritti (n. 12330.1/2003), risulta precedentemente identificato in N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 5 graffato con Particella 406 graffato con Particella 407.

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

I beni immobili, situati nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana n. 77/d e 77/e, intestati a [REDACTED], sono compresi in un fabbricato condominiale nel quale, la parte esecutata ha dichiarato che non è stato costituito il Condominio e nominato un Amministratore.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica del 13 dicembre 2023 (**allegato 18**), per gli immobili in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio come di seguito indicato.

BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN GIUSTINO

GRUPPO 1 riportata nel Catasto Fabbricati di Perugia:

- ABITAZIONE di Categoria A/3 in Viale Toscana 77/e, di vani 5,5, al **foglio 35, particella 326, subalterno 13**, graffata con le **particelle 327, 328 e 329**, rendita € 355,06.

GRUPPO 2 riportata nel Catasto Fabbricati di Perugia:

- ABITAZIONE di Categoria A/3 in Viale Toscana 77/d, di vani 5,5, al **foglio 35, particella 326, subalterno 12**, graffata con la **particella 407**, rendita € 355,06.

A tutto il giorno 25/01/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano, per la quota di 1/1, di proprietà [REDACTED], sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- all'esecutata [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione sopra indicati al GRUPPO 1, sono pervenuti per atto pubblico



notarile di donazione accettata del Notaio Di Mauro Stefania del 4 aprile 2017 repertorio n. 52723/12547 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 13 aprile 2017 al numero di registro generale 9803 e numero di registro particolare 6749, da ■■■■■ nato ad ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ CF. ■■■■■ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel Comune di San Giustino (PG) di cui alla procedura.

A ■■■■■ nato ad ■■■■■, CF. L■■■■■ per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato nel C.F. al Foglio 35, particella 326, subalterno 13, graffato con le particelle 327, 328, 329, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Marco Fanfani del 4 luglio 2012 repertorio n. 33532/12680 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 9 luglio 2012 al numero di registro generale 15027 e numero di registro particolare 11365 da ■■■■■ nata a ■■■■■) il ■■■■■, C.F. ■■■■■ per diritto pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di San Giustino (PG) di cui alla procedura.

A ■■■■■ nato ad ■■■■■, CF. ■■■■■ per i diritti pari ad 1/6 di usufrutto, ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■, C.F. ■■■■■ per i diritti di 1/6 di usufrutto l'immobile riportato in C.F. al Foglio 35, Particella 326, Subalterno 10 (attualmente sub. 13) graffato con Foglio 35, Particelle 327, 328, 329, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Marco Fanfani del 28 dicembre 2002 repertorio n. 328 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15 gennaio 2003 al numero di registro generale 1647 e numero di registro particolare 1259 da ■■■■■ nata a ■■■■■ in data ■■■■■ C.F. ■■■■■ per i diritti pari 2/6 di usufrutto bene personale dell'immobile sito nel Comune di San Giustino (PG) di cui alla procedura.

A ■■■■■ nato ad ■■■■■, CF. ■■■■■ per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà, ■■■■■ nata a



██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per i diritti di 1/3 di piena proprietà e per i diritti paria 1/6 di nuda proprietà, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/3 di usufrutto bene personale l'immobile riportato in C.F. al Foglio 35, Particella 326, Subalterno 10 (attualmente sub. 13) graffato con Foglio 35, Particelle 327, 328, 329, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Marco Fanfani del 27 marzo 2000 repertorio n. 52858 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30 marzo 2000 al numero di registro generale 7172 e numero di registro particolare 4884 da ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in C.F. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 12 graffato con Foglio 35 Particella 407, riportato in C.F. al Foglio 35 Particella 406 sono pervenuti per atto notarile di compravendita del Notaio Marco Fanfani del 16 febbraio 2004 repertorio n. 6863/1745 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 febbraio 2004 al numero di registro generale 4831 e numero di registro particolare 3147 da ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata in ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di San Giustino (PG) di cui alla procedura.

A ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, riportati in C.F. al Foglio 35 Particella 326 Subalterno 5 graffato con riportato in C.F. al Foglio 35 Particella 407, riportato in C.F. al Foglio 35 Particella 406 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Calè Clara del 17 settembre 1985 repertorio n. 36800 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 2 ottobre 1985 al numero di registro generale 15205 e numero di registro particolare 10456 da ██████████ nato a ██████████ in data ██████████



██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di San Giustino (PG) di cui alla procedura.

* * * * *

8) SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di San Giustino (PG) tramite comunicazione telematica pec del 30 novembre 2023 per la richiesta di accesso agli atti, protocollata al n. 23998 in data 1/12/2023 (**allegato 19**), relativamente ai beni pignorati in oggetto, è stato possibile reperire il dato relativo ai permessi autorizzativi di seguito indicati:

U.I. ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE (SUB. 12 e SUB 13)

- LICENZA EDILIZIA n. 8/68 prot. n. 586 del 02/04/1968, rilasciata a nome di ██████████, (**allegato 20**).
- LICENZA EDILIZIA n. 140/69 prot. n. 5606 del 30/08/1969, rilasciata a nome di ██████████ (**allegato 21**).
- CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PG prot. n. 13922 del 12/07/191969, rilasciato a nome di ██████████ (allegato 21).
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 94/99 del 30/11/1999 prot. n. 10192, rilasciata a nome di ██████████ (**allegato 22**).
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 76/2000 del 14/11/2000 pratica n. 271/2000, rilasciata a nome di ██████████, ██████████ (**allegato 23**).
- D.I.A. (MANUTENZIONE STRAORDINARIA) pratica n. 356/07 del 15/11/2007, prot. n. 16173, rilasciata a nome di ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ (**allegato 24**).
- AUTORIZZAZIONE ALLA VOLTURAZIONE del 06/07/2000 pratica n. 271/2000, rilasciata a nome di ██████████, ██████████ e ██████████ (allegato 22).

Per i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sopra riportati sono stati rilasciati dal Comune di San Giustino i seguenti documenti di abitabilità:



- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 140/69 rilasciata il 29/04/1971, rilasciata a nome di [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 21).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 65 del 04/12/2007 pratica edilizia n. 282/99, rilasciata a nome di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], (allegato 22).

U.I. ADIBITA A GARAGE (P.LLA 406)

- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 74/91 del 18/02/1991 pratica edilizia n. 24/91, rilasciata a nome di [REDACTED] (allegato 25).

- DEPOSITO PROVINCIA DI PERUGIA prof. n. 16517 del 19/12/1990, rilasciata a nome di [REDACTED], (allegato 25).

DIFFORMITA' RILEVATE

In merito alla segnalazione di eventuali difformità si precisa che per i beni immobili oggetto di stima sono state riscontrate alcune difformità mettendo a confronto l'ultimo progetto architettonico ritirato in Comune e le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate distinte per ogni subalterno.

DIFFORMITA' UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE - SUB. 12 - PIANO 1°

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni
- realizzazione di un bagno nel locale destinato a cucina

DIFFORMITA' UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE - SUB. 13 - PIANO

TERRA

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni

Ai fini di una migliore lettura, di quanto sopra esposto, è stato redatto il GRAFICO TECNICO DIFFORMITA' RISCOstrate comprendente entrambi le unità immobiliari, distinte con i subalterni n. 12 e n. 13 (allegato 26), nel quale è stato rappresentato lo stato attuale di fatto e quello sovrapposto con evidenziato in rosso le "costruzioni" ed in giallo le "demolizioni".

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RILEVATE E RELATIVI COSTI



In data 24 gennaio 2024, lo scrivente C.T.U. trasmetteva istanza al Comune di San Giustino, al fine di verificare la possibilità di sanare le difformità riscontrate, oltre conoscere la procedura da adottare e gli oneri sanzionatori da corrispondere.

La risposta, da parte del Tecnico Ing. Federico Peverini, perveniva il 30 gennaio 2024 tramite posta elettronica certificata, **(allegato 27)**.

Il contenuto di tale comunicazione indica gli interventi esposti riconducibili alla casistica di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' con SCIA in sanatoria sulla base della Delibera di Giunta Municipale n. 50 del 04/05/2018 con pagamento dei diritti di segreteria relativi alle pratiche di SCIA in Sanatoria valutato pari al doppio dell'atto ordinario, corrispondente ad €. 260,00.

Inoltre, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma pari ad €. 1.200,00 per un importo complessivo da corrispondere al Comune di San Giustino di €. 1.460,00.

Posto quanto sopra, oltre alla presentazione della pratica S.C.I.A. in sanatoria, corredata di tutta la documentazione grafica necessaria, si rende necessaria la CONFORMITA' CATASTALE con ulteriore pratica di Denuncia di Variazione catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Perugia per aggiornare le planimetrie.

Tale procedura, denominata "docfa", dovrà essere comprensiva della predisposizione planimetrie da aggiornare, dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni presenti nel fabbricato, l'elaborazione di tutti i dati e la compilazione dei modelli informatizzati.

Il costo presunto degli onorari per la presentazione di entrambe le pratiche sopra descritte, al netto di quelli da corrispondere al Comune (€. 1.460,00) e quelli del Catasto (50 €/ u.i. quindi € 100,00) è pari a circa €. 3.200,00, oltre accessori ed IVA se previsti.

Ne deriva che l'importo, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, ammonta ad €. 4.760,00 (€ 1.460,00 + € 100,00 + € 3.200,00) che si arrotonda per eccesso a complessivi €. 5.000,00 (diconsi euro cinquemila / zero centesimi) oltre accessori ed I.V.A., se previsti.

CLASSIFICAZIONE P.R.G. E VINCOLI URBANISTICI



Da indagine compiuta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Umbertide, l'area in cui ricade la particella degli immobili pignorati, è classificata nel vigente P.R.G. come di seguito:

- PARTE STRUTTURALE zona "B" (zona territoriale omogenea di completamento) disciplinata dall' art. 26
- PARTE OPERATIVA ZONA R2 2 ad 10

non sottoposta a nessun VINCOLO.

* * * * *

9) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U. ritiene da un punto di vista economico e di commerciabilità, in base alla tipologia, natura, ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, e soprattutto autonoma funzionalità, trattandosi di beni distinti ed indipendenti, di dover predisporre la vendita dei beni pignorati in un 2 LOTTI in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche dei cespiti, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Formazione dei Lotti:

LOTTO n. 1

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **APPARTAMENTO** DI CIVILE ABITAZIONE al piano terra, civico 77/e, situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana censito al foglio di mappa 35, **particella 326, sub 13**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata da foglio 35, **particella 327**, foglio 35, **particella 328**, foglio 35, **particella 329** (ex immobile censito al foglio 35, particella 326, sub. 10, graffato alle particelle 327-328-329).

Confini: La proprietà confina con le particelle 327, 328, e 406 stessa proprietà, particel-



la 151 e 330, particella 326 sub. 8 e 9, parti comuni, salvo se altri.

- **GARAGE** situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana snc P.T. di pertinenza dell'appartamento, integrato di corte esclusiva, censito al C.T. foglio di mappa 35, **particella 406**, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 10,00 mq., Rendita Catastale €. 20,66.

Confini: La proprietà confina particella 327 e 328 stessa proprietà, particelle 151, 507 e 428, parti comuni, salvo se altri.

LOTTO n. 2

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il
██████████ residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **APPARTAMENTO** DI CIVILE ABITAZIONE al piano primo, civico 77/d, situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana censito al foglio di mappa 35, **particella 326, sub 12**, Categoria A/3, Classe 2^, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata foglio 35, **particella 407**,
- **Confini:** La proprietà confina con particella 326 sub. 4 proprietà ██████████
- la particella **407** (corte piano terra) confina con stessa proprietà particella 328, particelle 151 e 330, parti comuni, salvo se altri.

* * * * *

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Di seguito viene effettuata una descrizione analitica dei beni immobili oggetto di pignoramento distinti nei due lotti precedentemente formati.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO TERRA - particella 323 sub. 13

Come descritto al paragrafo n. 2, l'unità immobiliare, situata nel Comune di San Giu-



stino in Viale Toscana n. 77/e, è compresa in un edificio residenziale condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Trattasi nello specifico di un APPARTAMENTO situato al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, **foglio 35, particella 323, subalterno 13** Categoria A/3 - Classe 2[^], vani 5,5, Rendita Catastale € 355,06, intestata per i diritti di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a S [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED] int. 8.

Le pareti esterne sono intonacate a calce a base cemento e l'integiate di colore giallo su scala delle terre.

Tutti gli infissi interni sono realizzati in legno, quelli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc con tonalità grigio chiaro.

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è comprensiva di: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile complessiva di mq. 85,90.

La **superficie commerciale** corrisponde a **mq. 105,50**.

L'altezza utile in tutti i vani è di mt. 2,83.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti, sono costituiti da piastrelle in grès porcellanato formato cm. 33 x cm. 33.

Le pareti della cucina e quelle dei bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle formato cm. 15 x cm. 15 per un'altezza di mt. 1,25.

Il bagno è dotato di accessori sanitari composti da lavello, water, bidet, box doccia e vasca.

L'unità immobiliare è dotata di impianti: idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

L'esposizione dell'unità immobiliare, può essere considerata MEDIOCRE considerando la parte zona giorno sul versante nord est esposta anche a traffico intenso della strada Statale.

A seguito della ristrutturazione e trasformazione del piano terra, lo stato di conservazione interno, si può considerare BUONO.

DATI RIASSUNTIVI DELLE SUPERFICI



I dati relativi alla superficie utile di ogni vano e quella commerciale dell'unità immobiliare precedentemente descritta si possono riassumere nel prospetto tabellare di seguito indicato:

U.I. ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE (piano terra particella 323 sub. 13)

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. UTILE (mq.)	SUP. COMM.LE (mq.)
INGRESSO	TERRA	4,70	105,50
SOGGIORNO	"	18,35	
CUCINA	"	6,25	
DISIMPEGNO	"	7,90	
CAMERA 1	"	13,00	
CAMERA 2	"	13,20	
CAMERA 3	"	9,70	
BAGNO 1	"	4,65	
BAGNO 2	"	5,85	
RIPOSTIGLIO	"	2,30	

Per quanto riguarda il calcolo della superficie **commerciale** dei beni precedentemente descritti occorre precisare che si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 computando il 100 % della superficie interna calpestabile comprese le pareti divisorie non portanti, il 50 % della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali per i muri di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm. 25 e il 100 % dei muri esterni di proprietà fino ad un massimo di cm. 50 di spessore.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE (piano terra particella 406)

Il garage, posto al piano terra, è adiacente la sagoma del fabbricato e l'unità immo-



biare precedentemente descritta.

Trattasi di una modesta costruzione a forma rettangolare autorizzata con Concessione in Sanatoria n. 74/91 del 18/02/1991 pratica edilizia n. 24/91, Deposito Provincia di Perugia prof. n. 16517 del 19/12/1990 e realizzata con struttura in pannelli prefabbricati in c.a., distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino (PG) al **foglio 35 particella 406** Categoria C/6 - Classe 1A - Consistenza mq. 10,00 - Rendita Catastale €. 20,66

Nonostante il garage sia dotato di apertura a due ante, per consentire il ricovero di un modesto autoveicolo, lo stesso è adibito alla rimessa di attrezzature di vario genere.

La **superficie utile** è di mq. 10,50; quella **commerciale** è pari a **mq. 12,00**.

L'altezza utile è di mt. 2,20.

Il solaio di calpestio è privo di pavimentazione e costituito da un massetto di cemento. In generale lo stato di conservazione del garage, si può considerare MEDIOCRE.

DATI RIASSUNTIVI DELLE SUPERFICI

I dati relativi alla superficie utile e quella commerciale precedentemente descritte si possono riassumere nel prospetto tabellare di seguito indicato:

U.I. ADIBITA A GARAGE (piano terra particella 406)

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. UTILE (mq.)	SUP. COMM.LE (mq.)
GARAGE	TERRA	10,50	12,00

L'unità immobiliare adibita a garage insiste sulla stessa particella 406 di superficie mq. 39,00 compresa l'area di sedime del fabbricato.

DESCRIZIONE DELLE CORTI (particelle 327 - 328 e 329)

Il lotto n. 1, oltre alle unità immobiliari sopra descritte, è comprensivo delle corti di proprietà esclusiva individuate catastalmente con le particelle 327, 328 e 329.

La particella 327, in aderenza con l'unità immobiliare sub. 13, è ubicata nel versante sud ovest e copre una superficie di mq. 28,00.



La particella 328, anch'essa in aderenza con l'u.i. posta a piano terra individuata con il sub. n. 13, è ubicata sulla facciata esposta a nord ovest dove si trova l'ingresso dell'appartamento.

Tutta l'area, di superficie 38,00 mq., è delimitata da un muretto in calcestruzzo alto cm. 30 con sovrastante ringhiera in ferro di altezza cm. 90, ed è dotata di cancelletto pedonale con luce netta mt. 1,00. La parete del fabbricato è rivestita con mattoncini faccia vista per un'altezza di cm. 55,00.

La particella 329, a forma pressoché quadrata, copre una superficie di mq. 330,00 ed è ubicata in prossimità del fabbricato condominiale e la strada statale viale Toscana. L'area della corte è delimitata da siepe e muretto realizzato con blocchi di cemento con sovrastante rete metallica. E' presente altresì un pozzo per uso domestico autorizzato.

Per una migliore lettura dei beni di cui al LOTTO N. 1, individuati al Foglio n. 35 particella 326 sub. 13, particella 406, rispettivamente adibite a civile abitazione e garage, e delle corti è stato redatto il GRAFICO STATO ATTUALE RILIEVO TECNICO comprendente le piante dei fabbricati e una planimetria a vista con evidenziate le particelle delle corti di colore verde (**allegato 28**).

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE SITUATO

AL PIANO PRIMO - particella 323 sub. 12

L'unità immobiliare in descrizione, situata nel Comune di San Giustino in Viale Toscana n. 77/d, è compresa nello stesso edificio residenziale condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Trattasi nello specifico di un APPARTAMENTO adibito a civile abitazione sovrastante quello indicato in precedenza con il subalterno 13.

La proprietà è situata al piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna in parte protetta dal terrazzo posto al piano superiore.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, **foglio**



35, particella 323, subalterno 12 Categoria A/3 - Classe 2^, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, intestata per i diritti di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] int. 8.

Le pareti esterne sono intonacate a calce a base cemento e linteate di colore giallo su scala delle terre.

Tutti gli infissi interni sono realizzati in legno, quelli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc con tonalità grigio chiaro.

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione ubicata al piano primo, è comprensiva di: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile totale di mq. 85,40, oltre due terrazzi di complessivi mq. 10,70.

La **superficie commerciale** corrisponde a **mq. 104,00**.

L'altezza utile di tutti vani è di mt. 2,84.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, i pavimenti, sono costituiti da piastrelle di marmette formato cm. 40 x cm. 40 in tutti i locali ad eccezione dei bagni nei quali sono presenti i rivestimenti e i pavimenti con piastrelle di dimensioni cm. 20 x cm. 20 per un'altezza di mt. 1,40.

I bagni sono dotati di accessori sanitari composti da lavello, water, bidet, box doccia e vasca. L'unità immobiliare in descrizione è dotata di impianti: idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

L'esposizione dell'unità immobiliare, può essere considerata BUONA valutando la zona giorno posta sul versante sud ovest.

Lo stato di conservazione interno, si può considerare DISCRETO in considerazione della necessità di una sostituzione/ristrutturazione delle finiture e della presenza di modesti fenomeni di muffe in alcune zone delle pareti interne.

DATI RIASSUNTIVI DELLE SUPERFICI

I dati della superficie utile di ogni vano e quelli relativi alla superficie commerciale dell'intera unità immobiliare precedentemente descritta si possono riassumere nel prospetto tabellare indicato alla pagina successiva:



U.I. ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE (piano primo particella 323 sub. 12)

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. UTILE (mq.)	SUP. COMM.LE (mq.)
INGRESSO	PRIMO	7,05	104,00
SOGGIORNO	"	18,50	
CUCINA	"	12,00	
DISIMPEGNO	"	4,00	
CAMERA 1	"	13,00	
CAMERA 2	"	16,95	
BAGNO 1	"	6,60	
BAGNO 2	"	6,00	
RIPOSTIGLIO	"	1,30	
TERRAZZO 1	"	6,10	6,10
TERRAZZO 2	"	4,60	4,60

Per quanto riguarda il calcolo della superficie **commerciale** dei beni precedentemente descritti occorre precisare che si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 computando il 100 % della superficie interna calpestabile comprese le pareti divisorie non portanti, il 50 % della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali per i muri di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm. 25 e il 100 % dei muri esterni di proprietà fino ad un massimo di cm. 50 di spessore.

DESCRIZIONE DELLA CORTE (particella 407)

Il lotto n. 2 è comprensivo della corte di proprietà esclusiva di superficie mq. 39,00 individuata catastalmente con la particella 407 ubicata nel versante nord ovest.

L'area, perimetrata con muretto e sovrastante rete metallica, è dotata di cancelletto



pedonale prospiciente la scala che conduce al piano primo. La parete del fabbricato è rivestita con mattoncini faccia vista per un'altezza di cm. 55,00.

Per una migliore lettura dei beni di cui al LOTTO N. 2, individuati al Foglio n. 35 particella 326 sub. 12 e della corte, è stato redatto il GRAFICO STATO ATTUALE RILIEVO TECNICO comprendente la pianta dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione e una planimetria a vista con evidenziate la particella della corte di colore rosso (**allegato 29**).

* * * * *

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Lo scrivente C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato dell'immobile adottando il metodo di stima "sintetico-comparativo (parametro adottato €/mq.).

A tale scopo sono stati eseguiti un'ampia indagine conoscitiva del mercato immobiliare ed un raffronto del bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili che sono stati oggetto di recente valutazione o compravendita, ubicati nello stesso Comune.

Nel suddetto raffronto è stato tenuto conto dei seguenti parametri tecnici di paragone atti a formulare un giudizio oggettivo, sulla base di alcuni fattori, tra cui:

- vendita di intera proprietà o di quote,
- stato libero o meno,
- ubicazione,
- consistenza,
- piano ed accessibilità,
- destinazione d'uso,
- struttura, tipologia,
- caratteristiche architettoniche,
- esposizione e luminosità,
- stato di manutenzione e conservazione,
- valori medi espressi dal mercato immobiliare,
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.



Sono stati all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nel recente listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferito all'ultimo dato disponibile al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato.

Tali valori sono stati poi elaborati e messi a confronto con quelli indicati da alcune Agenzie Immobiliari note sulla piazza, ritenute a conoscenza ed aggiornate nel fornire valori di recenti compravendite, e quelli già in possesso del sottoscritto sulla base della propria esperienza professionale.

Pertanto, a risultanza delle indagini eseguite, lo scrivente ritiene eseguire la valutazione effettuando la stima dei beni immobili pignorati considerando gli stessi senza beni mobili.

Di seguito vengono indicati i valori espressi in €/mq. considerando la **superficie commerciale** "a corpo" e non "a misura".

LOTTO N. 1

Beni immobili situati al piano terra, civico 77/e, situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana censito al foglio di mappa 35, **particella 326, sub 13**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata foglio 35, particella 327, particella 328, particella 329 (ex immobile censito al foglio 35, particella 10):

€. 920,00/mq. da applicare alla superficie dell'u.i. **adibita a civile abitazione (A/3)**, **considerata ristrutturata in BUONO stato di conservazione**

Beni immobili situati al piano terra, civico snc, situato nel Comune di San Giustino (PG)



in Viale Toscana censito al foglio di mappa 35, **particella 406**, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 10,00 mq., Rendita €. 20,66:

€. 300,00/mq. da applicare alla superficie dell'u.i. **adibita a garage (C/6)**.

LOTTO N. 2

- Beni immobili situati al piano primo, civico 77/d, situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana censito al foglio di mappa 35, **particella 326, sub 12**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata foglio 35, particella 407,

€. 700,00/mq. da applicare alla superficie dell'u.i. **adibita a civile abitazione (A/3)**.

€. 150,00/mq. da applicare alla superficie adibita a **terrazzo** situata al piano primo, considerata da ristrutturare in DISCRETO stato di conservazione

STIMA VALORE DEI BENI PIGNORATI

Si procede a determinare il valore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento descritti nei LOTTO 1 e LOTTO 2 precedentemente formati.

STIMA LOTTO n. 1

- diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, piano terra civico 77/e, censito al **foglio 35, particella 326, sub 13**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, graffato a unità identificata foglio 35, **particella 327**, foglio 35, **particella 328**, foglio 35, **particella 329** (ex immobile censito al foglio 35, particella 326, sub. 10), graffato alle particelle 327-328-329.

valore superficie commerciale adibita ad:

ABITAZIONE: €. 920,00/mq. x 105,50 mq = €. 97.060,00



(CONSIDERATA RISTRUTTURATA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE)

- **IMMOBILE (GARAGE)** situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana snc P.T. di pertinenza dell'appartamento, integrato di corte esclusiva, censito al C.T. **foglio 35, particella 406**, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 10,00 mq., Rendita Catastale €. 20,66.

valore superficie commerciale adibita a

GARAGE: €. 300,00/mq. x 12,00 mq = €. 3.600,00

Addizionando gli importi sopra determinati dell'appartamento e del garage (€. 97.060,00 + €. 3.600,00) sommano €. 100.660,00; e per arrotondamento si ottiene il:

VALORE COMPLESSIVO STIMATO LOTTO n. 1 = €. 100.000,00

(diconsi centomila euro / zero centesimi)

Si precisa che il valore del lotto unico stimato, oltre ai parametri tecnici esposti, tiene conto delle corti di proprietà esclusiva individuate con le particelle 327, 328, 329, dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, l'aggiornamento della planimetria catastale, nonché della presenza di inquilino con contratto di locazione.

STIMA LOTTO n. 2

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di San Giustino (PG) spettanti a:

██████ codice fiscale ████████ nata a ████████ il ████████, residente a ████████ in ████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, piano primo civico 77/d, censito al **foglio 35, particella 326, sub 12**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €.
355,06, **particelle** graffate **326, sub 12** e **407**.

valore superficie commerciale adibita ad:

ABITAZIONE: €. 750,00/mq. x 104,00 mq = €. 72.800,00



(CONSIDERATA DA RISTRUTTURARE IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE)

valore superficie commerciale adibita a

TERRAZZI: €. 150,00/mq. x 10,70 mq = €. 1.605,00

Addizionando gli importi sopra determinati dell'appartamento e dei terrazzi (€.
72.800,00 + €. 1.605,00) sommano €. 74.405,00; e per arrotondamento si ottiene il:

VALORE COMPLESSIVO STIMATO LOTTO n. 2 = €. 75.000,00

(diconsi settantacinquemila euro / zero centesimi)

Si precisa che il valore del lotto unico stimato, oltre ai parametri tecnici esposti, tiene conto della corte di proprietà esclusiva individuata con la particella 407, dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, l'aggiornamento della planimetria catastale, nonché della presenza di inquilino con contratto di locazione.

* * * * *

12) CONCLUSIONI

Dai risultati delle indagini ed analisi effettuate, sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto C.T.U. geometra Maurizio Mattioli riassume di seguito il dato di stima determinato comprendente il valore dei due lotti formati:

LOTTO n. 1 - VALORE DETERMINATO DEI BENI IMMOBILI per i diritti di piena proprietà

per la quota di 1/1 spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il
██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, piano terra civico 77/e, censito al **foglio 35, particella 326, sub 13**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €.
355,06, graffato a unità identificata foglio 35, **particella 327**, foglio 35, **particella 328**, foglio 35, **particella 329** (ex immobile censito al foglio 35, particella 326, sub. 10), graffato alle particelle 327-328-329.



(CONSIDERATA RISTRUTTURATA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE)

- **IMMOBILE (GARAGE)** situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana snc P.T. di pertinenza dell'appartamento, integrato di corte esclusiva, censito al C.T. **foglio 35, particella 406**, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 10,00 mq., Rendita Catastale €. 20,66.

- **valore stimato LOTTO n. 1 = € 100.000,00**

(diconsi centomila euro / zero centesimi)

LOTTO n. 2 - VALORE DETERMINATO DEI BENI IMMOBILI per i diritti di piena proprietà

per la quota di 1/1 spettanti a:

██████████ codice fiscale ██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in ██████████ int. 8, così indicati:

- **IMMOBILE (APPARTAMENTO)** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di San Giustino (PG) in Viale Toscana, piano primo civico 77/d, censito al **foglio 35, particella 326, sub 12**, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale €. 355,06, **particelle graffate 326, sub 12 e 407**,

(CONSIDERATA DA RISTRUTTURARE IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE)

- **valore stimato LOTTO n. 2 = € 75.000,00**

(diconsi settantacinquemila euro / zero centesimi)

* * * * *

I beni saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente all' unità immobiliare sopradescritta.

Il sottoscritto C.T.U., dichiara di aver provveduto ad inviare telematicamente i file in formato PDF, contenenti l'elaborato peritale ed i relativi allegati (dal numero 1 al numero 31), alla parte intervenuta, all'Istituto di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) ed alla parte esecutata rispettivamente tramite posta elettronica certificata e posta telematica



ordinaria (**allegato 30**).

Il deposito telematico del presente elaborato viene effettuato entro il termine concesso dall'III.mo Giudice.

La prossima udienza fissata è il giorno 16 aprile 2024 ore 12,30.

Con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto da quarantuno pagine interamente edite a computer, completato dagli elencati allegati comprensivi della documentazione fotografica (**allegato 31**), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall' III.mo G.E., restando in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

geom. Maurizio Mattioli



13) ALLEGATI

PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE:

- 1) ACCETTAZIONE INCARICO TRASMESSA AL TRIBUNALE DI PERUGIA IL 30/10/2023
- 2) COMUNICAZIONI R.R. DEL 31/10/2023 TRASMESSA ALLA PARTE ESECUTATA E ALL'I.V.G. PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 3) VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 14/11/2023
- 4) COMUNICAZIONE MAIL DEL 21/11/2023 RICEVUTA DALLA PARTE ESECUTATA
- 5) COMUNICAZIONE PEC DEL 21/11/2023 TRASMESSA ALL'I.V.G.
- 6) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 27/11/2023
- 7) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 5) COMUNICAZIONE PEC ALL'EREDE DELLA PARTE ESECUTATA
- 6) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 27/11/2023



- 7) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 8) VISURA CATASTALE
- 9) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI
- 10) MAPPA CATASTALE (VAX)
- 11) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB. 12 (PIANO PRIMO)
- 12) CERTIFICATO DI RESIDENZA KALLO YAKHOUBA
- 13) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB. 13 (PIANO TERRA)
- 14) CERTIFICATO DI RESIDENZA PENSABENE SANTO
- 15) ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 15/02/2024
- 16) ORDINANZA DI SEQUESTRO IMMOBILI DEL 05/04/2011
- 17) SENTENZA esecutiva DEL 21/03/2014
- 18) VISURA STORICA DEGLI IMMOBILI
- 19) ISTANZA ACCESSO ATTI DEL 30/11/2023 AL COMUNE DI SAN GIUSTINO
- 20) LICENZA EDILIZIA n. 8/68 prot. n. 586 del 02/04/1968,
- 21) LICENZA EDILIZIA n. 140/69 prot. n. 5606 del 30/08/1969
- 22) CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PG prof. n. 13922 del 12/07/191969
- 23) CONCESSIONE EDILIZIA n. 94/99 del 30/11/1999 prof. n. 10192
- 24) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 76/2000 del 14/11/2000 pratica n. 271/2000
- 25) GRAFICO DI RILIEVO TECNICO
- 26) GRAFICO TECNICO DIFFORMITA' RICONTRATE
- 27) RISPOSTA DEL 30/01/2024 DA PARTE DEL COMUNE DI SAN GIUSTINO
- 28) GRAFICI DI RILIEVO BENI LOTTO N. 1
- 29) GRAFICI DI RILIEVO BENI LOTTO N. 2
- 30) ATTESTAZIONE INVIO RELAZIONE PERITALE ALLA PARTE ESECUTATA E I.V.G.
- 31) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

