

GEOM. MICHELE BRUNETTI

Studio: via Fratelli Ceci, 12 - 06083 Bastia Umbra (PG)

cell. 347 1222165 * E mail: brunetti.michele@virgilio.it * PEC: michele.brunetti@geopec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

~~INTRUM ITALY S.P.A. (ORGANA SPV S.R.L.)~~

Creditore procedente

contro

Esecutato

Esecutato

* * * * *

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuz. Immobil. n.118/2023 R.G. Es.

* * * * *

Premesso che,

- il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il sottoscritto Geom. Michele Brunetti, iscritto al n. 4344 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, consulente tecnico per la stima dei beni ubicati nel Comune di Panicale (PG), frazione Tavernelle, via 8 marzo n.9, per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno a favore dei [REDACTED]

[REDACTED] pignorati dalla Intrum Italy S.p.A. (Organa SPV S.r.l.);

- dopo il giuramento di rito, prestato dallo scrivente a mezzo pec in data 10/08/2023, il G.E. poneva il seguente quesito:

1) "IL GIUDICE DISPONE CHE IL PERITO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA',



CONTROLLI LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2
C.P.C., 498 CO. 2, 599 CO. 2 SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE
QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

2) QUALORA L'ESPERTO ABBAIA VERIFICATO CHE LA DETTA
DOCUMENTAZIONE E' 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 INTRAPENDERE ENTRO 10 GIORNI
DALL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELL'INCARICO;

PROVVEDA QUINDI

- ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI,
COMPRENSIVA DEI CONFINI, E ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIU' DEBITORI
COMPROPRIETARI O PIU' 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 (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE
NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE
FACENTI PERTE DI UN CONDOMONIO O 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 PROPRIETA' E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' (SPECIFICANDO SE SI TRATTA DI COMUNIONE LEGALE TRA I CONIUGI O ALTRO) O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI, OVVERO INDICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA, DISTINGUENDO PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;

- AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' 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, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;

- AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE GUIDIZIALI, ATTI DI ASSEVERAMENTO 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*, SERVITU', USO, ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI 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, DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE, DIFFORMITA' 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 STRAODINARIE GIA' 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 CIO' ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE;

- ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI



DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001 N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA 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 GIA' 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, ASSUMENTO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

- AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITA' DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI (PREFERIBILMETE IL MINOR NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED OPERAZIONI) IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E LE EVENTUALI ATTIVITA' NECESSRIE PER IL FRAZIONAMENTO, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL G.E. DI PROCEDERE AD EFFETTUARLO 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 COEFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L’ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESI’ 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 ALTRESI’ 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 PROPRIETA’ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;



- CHE RISULTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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 CONDIZIONI DI REGOLARITA' (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESI' 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 NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITA' 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 REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

- A IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA



MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD
ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA'
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, NONCHE' LA
PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA
CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI
DEFINITA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA,
INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN
PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI
PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI
LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE;

- 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
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 POTRA' 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 OGGETTIVA DIFFICOLTA' 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 ALTRESI' ALLA NOTIFICA ALLE PARTI; IL MANCATO DEPOSITO NEI TERMINI ORIGINARIAMENTE ASSEGNATI O SUCCESSIVAMENTE PROROGATI VERRA' VALUTATO AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ACCONTO, DEL COMPENSO FINALE E – IN CASO DI PARTICOLARE GRAVITA' – AI FINI DELLA SEGNALAZIONE AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE PER LA EVENTUALE CANCELLAZIONE DALL'ELENCO DEGLI ESPERTI STIMATORI;

DISPONE

CHE IL CREDITORE PROCEDENTE VERSI ENTRO 30 GIORNI 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 ABBAIA 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 TERMINI PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'ESPERTO, TERMINATA LA RELAZIONE, DOVRA' INVIARE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI E AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO, NEL TERMINE DI ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 569 DEL CODICE, A MEZZO POSTA ORDINARIA (AL DEBITORE CON RACCOMANDATA E AVVISO DI RICEVIMENTO SE NON COSTITUITO A MEZZO DI PROCURA) E 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 DOVRA' PROVVEDERE AL DEPOSITO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEI SEGUENTI ATTI:

- QUALE ATTO PRICIPALE, 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, CISCUNO DENOMINATO CON DESCRIZIONE SINTETICA DEL DOCUMENTO (LE FOTO 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 VENGA POSTI IN VENDITA, PRECISANDO PER CIASCUN 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 NECESSITA' O MENO DI REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE E/O CATASTALE, LO STATO DI OCCUPAZIONE E GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE TITOLO DI OCCUPAZIONE (CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE).

CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO TELEMATICO DOVRA' RICONSEGNARE IN CANCELLERIA LA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE TECNICA IN SUO POSSESSO E UNA COPIA DI CORTESIA DI QUANTO GIA' DEPOSITATO TELEMATICAMENTE, CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO TELEMATICO (E COMUNQUE NON OLTRE 7 GIORNI OLTRE LO STESSO).

SI AUTORIZZA

IL CTU, A 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; AUTORIZZA ALTRESI' IL C.TU. 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 COL IL PRESENTE PROVVEDIMENTO;

AVVISA LE PARTI CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA' LORO INVIATA AL MOMENTO DEL DEPOSITO A MEZZO PEC OVVERO, SE NON SIA 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 DELLA UDIENZA INVIARE DIRETTAMENTE ALL'ESPERTO STIMATORE NOTE DI OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA CON GLI STESSI MEZZI; IN TAL CASO L'ESPERTO DOVRA' COMPARIRE AL'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;

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- FORNIRE AUSILIO TECNICO-GIURIDICO ALL'ESPERTO STIMATORE;
- ESEGUIRE UN PRIMO ACCESSO, DI CONCERTO CON L'ESPERTO STIMATORE ENTRO 30 GIORNI DALL'ASSEGNAZIONE DELL'INCARICO, PROCEDENDO AD IDENTIFICARE LE PERSONE CHE OCCUPANO L'IMMOBILE (DIVERSI DAI FAMILIARI CONVIVENTI CON IL DEBITORE);
- CURARE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI PIGNORATI, GESTIRE ATTIVAMENTE ED ECONOMICAMENTE I BENI RICAVANDONE RENDITE E PROFITTI ED INCASSANDO EVENTUALI CANONI A CARICO DEGLI OCCUPANTI;
- INTIMARE TEMPESTIVAMENTE DISDETTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE O COMUNQUE DI GODIMENTO DEI BENI, LADDOVE ESISTENTI, ESERCITANDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LE AZIONI PREVISTE DALLA LEGGE NECESSARIE PER CONSEGUIRE LA DISPONIBILITA' DEI BENI;
- SEGNALARE A QUESTA AUTORITA' GIUDIZIARIA LA NECESSITA' DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE URGENTE;
- SEGNALARE EVENTUALMENTE COMPORTAMENTI DEI DEBITORI TALI DA RENDERE DIFFICOLTOSA O PIU' ONEROSA LA VISITA DEL BENE, O COMUNGUE OGNI CORCOSTANZA CHE RENDA OPPORTUNA LA REVOCA DELLA AUTORIZZAZIONE AL DEBOTORE A PERMETTERE NELLA DETENZIONE DELL'IMMOBILE E RENDA NECESSARIO L'IMMEDIATO SGOMBERO DEI



LOCALI;

- QUALORA L'IMMOBILE SIA GIA' LIBERO DA PERSONE, IL CUSTODE DEVE ACQUISIRE IMMEDIATAMENTE IL POSSESSO DEL CESPITE MEDIANTE LA SOSTITUZIONE DELLE SERRATURE DI ACCESSO O L'ACQUISIZIONE DEFINITIVA DELLE CHIAVI;

- DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA UNA RELAZIONE PERIODICA INIZIALE SUBITO DOPO IL PRIMO ACCESSO E RELAZIONI SEMESTRALI NEL CORSO DELLA CUSTODIA ED UNA FINALE CONTENENTE RENDICONTO;

- IL CUSTODE REDIGE VERBALE DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE NEL CORSO DEGLI ACCESSI, DA DEPOSITARSI IN VIA TELEMATICA NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA;

- CURARE L'APERTURA DI UN CONTO CORRENTE PRESSO L'ISTITUTO BANCARIO CONVENZIONATO NELLE IPOTESI IN CUI DEBBANO ESSERE RISCOSSI CANONI DI LOCAZIONE O AFFITTI IN FAVORE DELLA PROCEDURA;

ORDINA

ALLA PARTE ESECUTATA DI FORNIRE AL NUOVO CUSTODE IL RENDICONTO DELL'ATTIVITA' SVOLTA SINO AD OGGI NONCHE' OGNI ALTRO DOCUMENTO NECESSARIO AL FINE DI ADEMPIERE COMPIUTAMENTE ALL'INCARICO AFFIDATOGLI;

DISPONE

CHE IL CREDITORE VERSI ENTRO 30 GIORNI AL CUSTODE A TITOLO DI ACCONTO SPESE FUTURE, LA SOMMA DI EURO 300,00 RIMBORSABILI IN PREDEDUZIONE IN SEDE DI RIPARTO.

IN CASO DI MANCATO RICEVIMENTO DEL FONDO SPESE NEL TERMINE ASSEGNATO, IL CUSTODE DARA' IMMEDIATO AVVISO AL G.E. PER LE



VALUTAZIONI DI CUI ALL'ART. 630 C.P.C.

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 23/05/2019 ORE 10:30, ANCHE AI FINI DI VALUTARE LA NECESSITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

AVVISA I CREDITORI A IL/I DEBITORE/I CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA' LORO INVIATA DIRETTAMENTE DALL'ESPERTO ALMENO 30 GIORNI PRIMO DELL'UDIENZA SOPRA FISSATA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIO' NON SIA POSSIBILE A MEZZO FAX O POSTA ORDINARIA. IN OGNI CASO, LA RELAZIONE SARA' RESA DISPONIBILE IN MODALITA' TELEMATICA PER LA CONSULTAZIONE DA PARTE DEL DEBITORE E DEI CREDITORI NELLO STESSO TERMINE DI 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA.

AVVISA IL CREDITORE PROCEDENTE E GLI INTERVENUTI, NONCHE' IL/I DEBITORE/I, CHE POSSONO DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA SINO ALL'UDIENZA NOTE ALLA RELAZIONE PURCHE' ABBIANO PROVVEDUTO, ALMENO 15 GIORNI PRIMA, AD INVIARE LE PREDETTE NOTE AL PERITO, A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIO' NON E' POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA; IN TALE CASO L'ESPERTO INTERVIENE ALL'UDIENZA PER RENDERE I CHIARIMENTI;

AVVISA IL/I DEBITORE/I CHE PRIMA CHE SIA FISSATA LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SUA FACOLTA' PROPORRE, A PENA DI DECADENZA, ISTANZA DI CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO EX ART. 495 C.P.C. AL FINE



DI OTTENERE LA POSSIBILITA' DI UN PAGAMENTO DILAZIONATO SINO AD UN MASSIMO DI 36 MESI ED EVITARE IN TAL MODO LA VENDITA; L'ISTANZA, A PENA DI INAMMISSIBILITA', DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA NON INFERIORE AD UN QUINTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER CUI E' STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEI CREDITORI INTERVENUTI.

AVVISA ALTRESI' LE PARTI CHE, IN BASE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 624-BIS C.P.C. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SU ISTANZA DI TUTTI I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO, PUO' SOSPENDERE L'ESECUZIONE FINO A VENTIQUATTO MESI. L'ISTANZA PUO' ESSERE PROPOSTA FINO A VENTI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO O, NEL CASO IN CUI LA VENDITA SENZA INCANTO NON ABBA LUOGO, FINO A QUINDICI GIORNI PRIMA DELL'INCANTO.

AVVISA

I COMPROPRIETARI CHE E' LORO FACOLTA' ACQUISTARE LA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO; CHE, OVE NON SIA CHIESTA O NON SIA POSSIBILE LA SEPARAZIONE DELLA QUOTA IN NATURA SPETTANTE AL DEBITORE E NEL CASO NON INTENDESSERO ACQUISTARE TALE QUOTA AD UN PREZZO UGUALE O SUPERIORE A QUELLO DI STIMA, POTRA' ESSERE DISPOSTA LA DIVISIONE DELL'INTERO BENE IN BASE A QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTT. 600 E 601 C.P.C. E DALL'ART. 181 DISP. ATT. C.P.C.

In ottemperanza all'incarico affidato, il C.T.U. ha effettuato:

a) visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Catastali;



b) visure presso l'Agazia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

c) visure presso gli Uffici Tecnici del Comune di Panicale (PG);

d) visure presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Panicale (PG);

e) n.1 sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Ciò premesso,

il sottoscritto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO**

- **Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

- **Cap.3) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

- **Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI**

- **Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA**

- **Cap.6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA' DEI PAGAMENTI**

- **Cap.7) METODO DI STIMA**

- **Cap. 8) VALUTAZIONE**

- **Cap.9) GRAVAMI**

* * * * *

Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Panicale, frazione Tavernelle, via 8 Marzo n.9, in un'area prevalentemente ad uso residenziale, nelle vicinanze dello svincolo stradale con la S.R. 220 Pievaiola (v. allegato n. 1 e 2).



Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno a favore dei [REDACTED] su complesso immobiliare composto da un edificio ad uso residenziale, una legnaia con accessori due ripostigli e una rimessa attrezzi in metallo, oltre alla corte esterna pertinenziale ad uso esclusivo (v. allegato n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

L'unità immobiliare ad uso abitativo, che si eleva per complessivi due piani fuori terra, oltre al piano primo sottostrada, risulta di vecchia costruzione, edificata in data antecedente al primo settembre 1967 (v. foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot.).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura portante, finiture esterne intonacate e tinteggiate; si presenta in modeste condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna (v. foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot.).

Dalla via pubblica denominata via 8 Marzo, attraverso la corte esterna ad uso esclusivo (individuata catastalmente al C.F. al fg. 68 con la p.lla 453 sub.1 – BCNC), si raggiunge il fabbricato principale oggetto di stima ad uso abitativo (v. allegato n.1, 2, 3, 4 e foto n. 2 allegata doc. fot.).

L'unità immobiliare *de quo* si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 168,00 circa, così suddivisa:

- Piano terra (mq. 84,00 circa): un locale adibito a soggiorno/cucina, che funge anche da ingresso, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno che collega la zona giorno al reparto notte, oltre al vano scala, che collega il piano terra al piano primo sottotetto (v. allegato n. 3, 4 e foto n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 allegata doc. fot.);



- Piano primo/sottotetto (mq. 84,00 circa): tre locali aventi destinazione soffitta, di cui due utilizzati, rispettivamente, come camera da letto e lavanderia-stireria, oltre al vano scala, che collega il piano primo sottotetto al piano terra (v. allegato n. 3, 4 e foto n. 16, 17, 18, 19 e 20 allegata doc. fot.).

I locali al piano terra hanno un'altezza pari a m 3.05 circa, mentre i locali al piano primo/sottotetto hanno un'altezza compresa tra a m 0.30 e m 2.00 circa; presentano pavimenti in gres porcellanato di buona qualità per l'intera superficie abitativa, tranne il locale adibito a lavanderia, posto al piano primo sottotetto, che presenta pavimenti realizzati con diverse tipologie di materiali e caratteristiche (v. allegato n.4 e foto n. 21, 22, 23, 24, 25 e 26 allegata doc. fot.).

Il bagno ed il w.c. sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in gres porcellanato di buona qualità (v. foto n. 11, 12, 27 e 28 allegata doc. fot.).

Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate di colore chiaro in buone condizioni di manutenzione (v. foto n. 29 e 30 allegata doc. fot.), ad eccezione delle porte del vano scala del piano primo sottotetto e delle soffitte, che risulta rispettivamente in legno di colore scuro tipico dell'epoca di costruzione ed in pvc del tipo a soffietto (v. foto n. 31 e 32 allegata doc. fot.); la porta d'ingresso, del tipo blindata, esternamente è in alluminio, mentre internamente risulta rivestita in legno, verniciato di colore marrone (v. foto n. 33 e 34 allegata doc. fot.).

Gli infissi esterni sono in alluminio finto legno, con vetro a doppio strato, protetti da persiane in alluminio di colore marrone, tutti in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione degli infissi a servizio dei locali al piano



primo sottotetto, che risultano in alluminio di colore bianco e metallo e vetro quello a servizio della soffitta adibita a lavanderia (v. foto n. 35, 36, 37, 38 e 39 allegata doc. fot.).

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in ghisa e in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a metano autonoma, ubicata all'interno del locale lavanderia, ubicata al piano primo sottotetto (v. allegato n. 4 e foto n. 40, 41 e 42 allegata doc. fot.); mentre il contatore risulta ubicato all'interno di un manufatto, realizzato sulla corte esterna sopra la recinzione ad uso esclusivo, che delimita la proprietà (v. allegato n. 3 e foto n. 43 allegata doc. fot.).

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico e il contatore risultano posizionati nel vano scala, nelle immediate vicinanze della porta di ingresso (v. allegato n. 4 e foto n. 44 e 45 allegata doc. fot.).

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta, altresì, servita da impianto idrico e il contatore risulta posizionato all'interno di una nicchia, realizzata sulla parete esterna (est) del fabbricato, raggiungibile dalla corte ad uso esclusivo (v. foto n.46 allegata doc. fot.).

A corredo dell'unità abitativa, risulta un piccolo terrazzo al piano primo sottotetto, della superficie utile di mq. 5,00 circa, a servizio esclusivo del locale adibito a lavanderia, in pessime condizione di manutenzione, il quale, al momento del sopralluogo risultava inagibile e puntellato (v. allegato n. 4 e foto n. 47, 48 e 49 allegata doc. fot.).

A servizio dell'unità abitativa, risulta un locale interrato di forma rettangolare, adibito a cantina, della superficie utile di mq. 10,00 circa, raggiungibile dalla corte esterna ad uso esclusivo tramite una scala. Il locale presenta



un'altezza di m.1,70 circa, risulta completamente privo di intonaci e pavimentazione e servito da impianto elettrico (v. allegato n. 4 e foto n. 50, 51 e 52 allegata doc. fot.).

Il CTU evidenzia che sono presenti sul manto di copertura e sulle pareti (in particolare in quella posta a sud) del fabbricato sopra descritto lesioni strutturali (v. foto n. 53 allegata doc. fot.).

Risulta, altresì, oggetto della presente relazione di stima un' ulteriore porzione di fabbricato, individuata catastalmente al C.F. al fg.68 p.IIa 453 sub.3 "Legnaia e due accessori adibiti a ripostiglio" della superficie complessiva di mq. 27,00 circa; la superficie individuata nei grafici catastali come legnaia è stata oggetto di recenti lavori di ristrutturazione ed è stata trasformata in cucina rustica, mentre la restante parte (due accessori adibiti a ripostiglio) è ad oggi oggetto di trasformazione, mediante l'esecuzione di lavori da parte dell'esecutato per la realizzazione di un unico locale, con diversa consistenza e accesso unico del tipo carrabile.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica di seguito allegata (v. allegato n.5 e foto n. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 e 64 allegata doc. fot.).

Altresì, risultava oggetto del presente elaborato peritale una baracca prefabbricata in lamiera adibita a rimessa attrezzi della superficie di mq. 10,00 circa. Tale manufatto risulta completamente rimosso, provvedendo, in sua sostituzione, alla realizzazione, in adiacenza alla porzione di fabbricato adibita a legnaia/ripostigli (trasformata a cucina rustica), di una nuova superficie adibita a tettoia, creando un unico corpo di fabbrica, aventi dimensioni e consistenze superiori a quelle autorizzate con la concessione edilizia in



sanatoria prot. n. 2854 del 08/11/1995. Tale opera risulta realizzato con struttura portante in legno (pilastri e travi), con manto di copertura realizzato con pannelli prefabbricati coibentati Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica di seguito allegata (v. allegato n.5 e 6 e foto n. 65, 66 e 67 allegata doc. fot.).

A servizio della porzione di fabbricato ad uso abitativo oggetto di stima, risulta, infine, una corte esterna ad uso esclusivo, avente una superficie catastale di mq. 290 circa e individuata catastalmente al C.F. del Comune di Panicale al fg.68 p.lla 453 sub.1) (v. allegato n. 2, 3 e foto n. 68, 69, 70, 71, 72 e 73 allegata doc. fot.). Tale superficie risulta completamente recintata, ad eccezione di una piccola porzione posta a sud, che risulta utilizzata da anni come viabilità di accesso pedonale e carrabile dai proprietari dei fondi individuati catastalmente al fg.68 p.lla 453 (proprietà degli esecutati) e p.lla 454 (proprietà di terzi non oggetto di pignoramento) (v. allegato n. 2, 3 e foto n. 73 allegata doc. fot.).

Nella vendita sono compresi come per legge anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte ad uso esclusivo (identificata al CF al Fg. 68 p.lla 453 sub.1 della superficie catastale di mq. 290 comprensiva del sedime dei fabbricati sopra esistenti) (v. allegato n.2 e 3).

Il CTU evidenzia che durante il sopralluogo effettuato *in loco* in data 21.09.2023 ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati catastali del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (v. allegato n.3, 5 e 6 – parte evidenziata in colore rosso ed in blu).

Il CTU precisa che tali opere risultano in parte regolarmente autorizzate dal



Comune di Panicale con concessione edilizia in sanatoria n.354 - prot. n.2854 del 8.11.1995, mentre in parte risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo (v. allegato n.5, 6 e 11).

Alla luce di quanto sopra, il CTU suggerisce di ottenere i necessari titoli abilitativi in sanatoria ove mancanti e, successivamente, procedere all'aggiornamento degli elaborati grafici depositati al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, mediante la redazione di pratiche "PREGEO" e "DOCFA".

* * * * *

Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni), ante ventennio e fino al 11/02/2002 risultavano di proprietà del ██████████ ██████████ (v. allegato n. 7, 8 e 9).

Dal 11/02/2002 e fino al 29/01/2006 i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni), risultavano di proprietà dei ██████████ ██████████ (v. allegato n. 7, 8 e 9).

Dal 29/01/2006 e fino al 23/11/2007 i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni), risul-



tavano di proprietà dei [REDACTED] (v. allegato n. 7, 8 e 9).

Dal 23/11/2007 e fino al 10/01/2012 i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni), risultavano di proprietà della [REDACTED] (v. allegato n. 7, 8 e 9).

Dal 10/01/2012 e fino al 28/09/2012 i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni), risultavano di proprietà dei [REDACTED] (v. allegato n. 7, 8 e 9).

Dal 28/09/2012 fino ad oggi, a seguito dell'atto di compravendita, rogito Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, repertorio n.3887/2888 del 28/09/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/10/2012 al n. part. 16860 di formalità, i beni oggetto di stima (abitazione al piano terra e primo con i proporzionali diritti sulle parti comuni) risulta per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno a favore dei [REDACTED] (v. allegato n. 7, 8 e 9).

* * * * *

Cap.3) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21.09.2023, lo scrivente da atto che i beni oggetto di stima (appartamento al piano primo sottostrada, terra e primo, legnaia/rip. al piano terra e rimessa attrezzi al piano terra, oltre ai proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni), siti nel Comune di Pa-



nicale (PG), frazione Tavernelle - via 8 Marzo n.9, risultano occupati dalla famiglia dei [REDACTED] (v. allegato n.10).

* * * * *

Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risultano censiti al C.F. del Comune di Panicale al Fg. 68 p.IIa 453 sub.4 (Categ: A/2 – classe: 3 – Consistenza: 5,5 vani - Rendita: € 250,65 - v. allegato n.7) per la porzione di fabbricato ad uso abitativo posta al piano primo sottostrada, terra e primo, al C.F. al Fg. 68 p.IIa 453 sub.3 (Categ: C/2 – classe: 2 – Consistenza: 24 mq. – Superficie catastale: 28 mq. - Rendita: € 28,51 - v. allegato n.8) per la porzione di fabbricato ad uso legnaia/ripostiglio posta al piano terra e al C.F. al Fg. 68 p.IIa 453 sub.2 (Categ: C/6 – classe: 2 – Consistenza: 35 mq. – Superficie catastale: 40 mq. - Rendita: € 54,23 - v. allegato n.9) per la porzione di rimessa attrezzi in metallo al piano terra.

Le parti comuni del fabbricato come per legge sono intestate alla partita speciale "A" (BCNC - Bene comune non censibile) e sono catastalmente individuate al NCEU al Fg. 68 p.IIa 453 sub. 1 (v. allegato n.3).

CONFINI CATASTALI: I beni oggetto di stima identificati al C.F. del Comune di Panicale al Fg. 68 p.IIa 453 sub. 1 (BCNC - corte comune ad uso esclusivo), sub. 2 (rimessa attrezzi), sub.3 (legnaia/ripostiglio) e sub.4 (abitazione) catastalmente risulta confinare con la proprietà [REDACTED] (C.F. Fg. 68



p.lla 452 sub.7 - 8 e 9), la proprietà [REDACTED] (C.T. Fg. 68

p.lla 1950), la proprietà [REDACTED] (C.F. Fg. 68 p.lla 454 sub.4)

oltre a parti comuni, strada pubblica denominata "via 8 Marzo" e salvo altri.

Come precedentemente descritto al Cap1), il CTU evidenzia che durante il sopralluogo effettuato *in loco* in data 21/09/2023 ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati catastali del Catasto Fabbricati (come dettagliatamente evidenziato nell'allegato n.5 e 6 – parte evidenziata in colore rosso).

Lo scrivente evidenzia che dopo l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi in sanatoria ove mancanti ai sensi della L.R. 1/2015 e del R.R. 2/2015 e, successivamente, si dovrà procedere all'aggiornamento degli elaborati grafici depositati al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, mediante la redazione di pratiche "PREGEO" e "DOCFA".

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa presunta pari ad € 1.500,00/2.000,00 circa, che saranno a carico del futuro aggiudicatario.

* * * * *

Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo aver effettuato delle indagini presso il Comune di Panicale (PG), il CTU può asserire che i beni oggetto di stima risultano di vecchia costruzione e realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967.

In data 8/11/1995 con il n. 2854 veniva rilasciato dall'ufficio tecnico competente del Comune di Panicale concessione in sanatoria n.354 ai sensi della Legge n.47/1985) (v. allegato n. 11).

In data 24/09/2012 con prot. n.12791 veniva depositata, presso l'ufficio



tecnico competente del Comune di Panicale, Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), per eseguire lavori di “manutenzione straordinaria con opere interne di fabbricato residenziale” (v. allegato n. 12).

Come precedentemente descritto al paragrafo “Cap. 1) Descrizione”, durante il sopralluogo effettuato in data 21.09.2023, il CTU ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione *in loco* e quanto rappresentato nella planimetria catastale del C.T e del C.F.

Nella specie, risultano realizzate opere di trasformazione sulle porzioni di fabbricato individuate catastalmente al fg.68 p.la 456 sub.2 (C/6 - rimessa, completamente demolita) e sub.3 (C/2 – legnaia con due accessori adibiti a ripostiglio), come meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria catastale allegato n. 3, 5 e 6.

Lo scrivente suggerisce di ottenere i necessari titoli abilitativi in sanatoria ove mancanti (salvo diritti dei terzi) ai sensi della L.R. 1/2015 e del R.R. 2/2015 e, successivamente, procedere all’aggiornamento degli elaborati grafici depositati al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, mediante la redazione di pratiche “PREGEO” e “DOCFA”.

Il CTU stima una spesa presunta pari ad € 3.000,00 circa, oltre agli oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro **che saranno a carico del futuro aggiudicatario.** Tale somma attualmente non è determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell’ufficio tecnico comunale in relazione all’entità dell’intervento medesimo.

* * * * *

Cap. 6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA’ DEI PAGAMENTI



CONDOMINIALI

Il CTU evidenzia che all'atto di compravendita, rogito Notaio Dott. Canape Alberta in Perugia, repertorio n.3887/2888 del 28/09/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/10/2012 al Reg. Part. n°16860 di formalità, in forza del quale [REDACTED] [REDACTED] acquisivano la piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 ciascuno, dei beni oggetto di stima, non risultano allegati né un Regolamento di Condominio né le relative Tabelle millesimali, in quanto i citati beni non costituiscono un Condominio, secondo la vigente normativa.

* * * * *

Cap.7) METODO DI STIMA

Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Il valore unitario viene riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la muratura portante e di tamponatura.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, non-



ché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI - Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

* * * * *

Cap. 8) VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al C.F. al Fg. 68 p.IIa n. 453 sub.4 ed ubicato al piano priono sottostata, terra e primo:

- Superficie ad uso abitativo al piano primo sottostrada (cantina):
mq.10,00 circa x € 300,00 € 3.000,00

- Superficie ad uso abitativo al piano terra:
mq. 84,00 circa x € 840,00 € 70.560,00

- Superficie ad uso abitativo al piano primo (soffitte/sottotetto):
mq. 84,00 circa x € 510,00 € 42.840,00

- Terrazzo ad uso esclusivo ubicato al piano primo:
mq. 5,00 circa x € 150,00 € 750,00

Porzione di fabbricato ad uso legnaia/ripostiglio identificato al C.F. al Fg. 68 p.IIa n.453 sub.3 ed ubicato al piano terra:



	mq.27,00 circa x € 480,00	€ 12.960,00
	<u>Porzione di fabbricato ad uso rimessa attrezzi identificato al C.F. al Fg. 68 p.lla n.453 sub.2 ed ubicato al piano terra:</u>	
	mq.10,00 circa x € 250,00	€ 2.500,00
	<u>Corte esterna pavimentata ad uso comune dei beni oggetto di stima identificata al C.F. al Fg. 68 p.lla n.453 sub.1 (B.C.N.C.) ed ubicata al piano terra:</u>	
	a corpo	€ 15.000,00
	SOMMANO	€ 147.610,00
	TALE IMPORTO, ARROTONDATO A € 147.000,00 , RAPPRESENTA, PER I DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 1/1 (QUOTA PROPRIETA' PIGNORATA PER I DIRITTI PARI AD ½ CIASCUNO A FAVORE ██████████	
	██████████ IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, CHE SARANNO POSTI ALL'INCANTO IN UN UNICO LOTTO.	
	* * * * *	
	Cap.9) GRAVAMI	
	Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in merito alle porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, identificate catastalmente al C.F. al Fg. 68 p.lla 453 sub.1, 2, 3 e 4 si riferisce quanto segue:	
	- a decorrere dal 17/01/2004 a tutto il 17/01/2024 risultano le seguenti trascrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 13, 14, 15, 16, 17 e 18):	
	1) Reg. Part. n°16860 del 10/10/2012 (atto tra vivi – compravendita contro ██████████	
	██████████	
	██████ Reg. Part. n° 16992 del 23/08/2021 (atto per causa di morte - certificato	
	30	



di denunciata successione);

3) Reg. Part. n° 19534 del 04/10/2021 (atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità);

4) Reg. Part. n°12321 del 19/06/2023 (atto esecutivo o cautelativo – verbale di pignoramento immobili a favore della Organa SPV contro i [REDACTED];

- a decorrere dal 17/01/2004 a tutto il 17/01/2024 gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie (v. allegato n. 13, 14, 15, 16, 17 e 18):

1) Reg. Part. n° 11433 del 5/6/2004 (atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione);

2) Reg. Part. n° 37983 del 24/02/2007 (atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione);

3) Reg. Part. n° 23808 del 21/12/2007 (atto tra vivi – divisione a favore di [REDACTED]

4) Reg. Part. n° 2995 del 10/10/2012 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 686 del 5/02/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2016;

- Cancellazione totale eseguita in data 26/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993);

5) Reg. Part. n° 334 del 02/02/2016 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Vicenza – Soc. Coop. per Azioni e contro i [REDACTED]

[REDACTED]



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, 18 gennaio 2024.

Il C.T.U.

Geom. Michele Brunetti

Documento informatico firmato digitalmente

