

TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 143/2017

Promossa da

- BANCA DI ANGIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Esecutante

Avv. Letizia CUTINI

Contro

- 

Esecutato



CONSULENZA TECNICA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

UDIENZA DI RINVIO 20 Febbraio 2019



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI

Nella esecuzione immobiliare N. 143/2017 R.G.E.Imm., con provvedimento del 31-07-2018, la S.V.Ill.ma nominava CTU il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Insolera, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al N. A455 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Perugia al N. 188.

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

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esegutati, 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 sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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 delle perizie senza ulteriore compenso;*
- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter*



rem, servitù, uso, abitazione–, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
 - a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. *eventuali cause in corso;*
- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali*



- obblazioni 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;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, etc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in*



- caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
 - *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a*



- valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
 - *a procedere ad accesso forzoso, autorizzando fin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
 - *a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*



- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

ASSEGNAZIONE DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di avere proceduto a tali invii;

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

*** * * * * ***



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, la descrizione e la valutazione dei beni immobili, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 24-2-2017, a firma dell'Avv. Letizia Cutini, a favore della BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO -S.C., con cui sono stati sottoposti a procedura esecutiva, nel Comune di San Giustino (PG), i diritti in capo all'esecutato , sulle unità immobiliari (come indicate nell'atto di pignoramento in atti).

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

PARTE 1ª: OPERAZIONI PERITALI

PARTE 2ª: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

PARTE 3ª: TITOLO DI PROPRIETÀ E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

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

PARTE 5ª: INDAGINI URBANISTICHE

PARTE 6ª: FORMAZIONE DEI LOTTI

PARTE 7ª: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI

PARTE 8ª: CRITERI DI STIMA

PARTE 9ª: VALUTAZIONE

PARTE 10ª: RIEPILOGO STIMA DEI LOTTI



PARTE 1^a**1. OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO****1.1. Controllo della documentazione**

Il sottoscritto CTU fa presente che, per l'esecuzione immobiliare in oggetto, accedeva al sistema telematico www.pstgiustizia.it ed eseguiva la ricerca della documentazione e scaricava/acquisiva gli atti del procedimento (atto di pignoramento, nota di trascrizione e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 9-5-2017 dal Notaio Dr. Massimiliano Citti, con studio in Via degli Alfieri n. 6, 06016 San Giustino).

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

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

1.2. Operazioni svolte dal Consulente**In data 31 agosto 2018**

Lo scrivente riceveva una comunicazione dal Custode dell'I.V.G.

In data 1 settembre 2018

Il sottoscritto CTU dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data 3 settembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali - e presentava richiesta delle Visure Storiche Catastali per Soggetto e per Immobile, dell'Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, dell'Elenco dei Subalterni, delle Planimetrie Catastali



degli immobili oggetto di esecuzione e della Mappa Catastale (VAX).

Nella stessa data, lo scrivente acquisiva in parte la documentazione chiesta all'Agencia del Territorio di Perugia, ossia le Visure Storiche Catastali per Soggetto e la Mappa Catastale (Vax). **(Allegato n. 1 – Documentazione catastale)**

Poiché nella documentazione chiesta all'Agencia delle Entrate di Perugia – Servizio Catastale - non venivano forniti l'Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, l'Elenco dei Subalterni e le Planimetrie Catastali degli immobili, il sottoscritto CTU inoltrava alla Agencia suddetta una nuova istanza per acquisire le immagini degli elaborati grafici.

In data 3 settembre 2018

Il sottoscritto CTU prendeva contatto telefonico con il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In data 17 settembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Agencia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali e acquisiva la ulteriore documentazione costituita dalle Visure Storiche Catastali per Immobile e dalle Planimetrie Catastali. **(Allegato n. 1 – Documentazione catastale)**

Non venivano però forniti l'Elaborato Grafico Planimetrico dei Subalterni, l'Elenco dei Subalterni, perché non presenti in atti.

In data 17 settembre 2018

Il sottoscritto CTU prendeva contatto telefonico con il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie per fissare la data per un primo accesso sul posto e per prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 17 settembre 2018

Il sottoscritto CTU prendeva contatti telefonici con il Dr. ~~XXXXXXXXXX~~,



Collaboratore Amministrativo del Comune di San Giustino, per la ricerca dei beni immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 19 settembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), per ricercare le pratiche edilizie riguardanti gli Immobili oggetto di pignoramento.

In data 20 settembre 2018

Il sottoscritto CTU presentava per e-mail PEC, all'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), una istanza per la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi, al fine di prendere visione e chiedere quindi il rilascio in copia delle Licenze/Concessioni/Permessi Edilizi, di eventuali Varianti, di eventuali Condoni edilizi e/o Sanatorie, dei Certificati di Agibilità, dei relativi Elaborati Progettuali riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 20 settembre 2018

Il sottoscritto CTU inviava una PEC per conoscere dal Custode dell'I.V.G. la data per eseguire un primo accesso sul posto agli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Allegato n. 2 - Comunicazione all'I.V.G.)**

In data 26 settembre 2018

Il Collaboratore Amministrativo Dr. ~~XXXXXXXXXX~~, del Comune di San Giustino, comunicava per PEC allo scrivente che le pratiche edilizie (di cui all'istanza inviata dal sottoscritto CTU per PEC il 20-9-2018) erano disponibili per la consultazione presso gli Uffici Comunali, previo appuntamento.

In data 26 settembre 2018

Lo scrivente comunicava la data di inizio delle operazioni peritali, (giorno 10 ottobre, ore 9:00), presso gli immobili oggetto della presente esecuzione



immobiliare: **(Allegato n. 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali)**

1) per raccomandata A.R.:

- al ~~XXXXXXXXXX~~ (esecutato);

2) per e-mail PEC:

- all'Avv. Cutini Letizia, Procuratore della BANCA DI ANGGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C. (esecutante);
- Al ~~XXXXXXXXXX~~ Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 26 settembre 2018

L'I.V.G., inviava al sottoscritto CTU una PEC, con la quale si chiedeva di comunicare in quale giorno e ora si sarebbe proceduto all'ingresso nell'immobile anche eventualmente con apertura forzata. **(Allegato n. 4 – Comunicazione da I.V.G. al CTU)**

In data 27 settembre 2018

Il sottoscritto CTU inviava una PEC, al Custode dell'I.V.G. e all'Avv. Letizia Cutini, nella quale confermava l'inizio delle operazioni sul posto e l'ingresso negli immobili per il giorno 10 ottobre 2018, alle ore 9:00, così come comunicato con raccomandata A.R. e PEC in data 26 settembre 2018. **(Allegato n. 5 – Comunicazione del CTU a**

I.V.G. e Avv. Cutini per conferma inizio operazioni peritali)

In data 2 ottobre 2018

Lo scrivente, previo appuntamento telefonico preso con il Collaboratore Amministrativo Dr. ~~XXXXXXXXXX~~ del Comune di San Giustino, si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG) per consultare le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Dopo l'avvenuta consultazione, il sottoscritto CTU chiedeva al Collaboratore Amministrativo anzidetto, il rilascio in copia di alcuni documenti riguardanti le pratiche edilizie dei beni immobili oggetto di pignoramento.



In pari data venivano consegnate al sottoscritto CTU le copie dei documenti chiesti.

(Allegato n. 6 – Licenza Edilizia – DIA – Permesso a costruire)

In data 10 ottobre 2018

Il sottoscritto CTU, con il supporto della documentazione edilizia e catastale e a seguito dello studio degli atti e della documentazione a essi allegata, si recava nella Frazione di Selci-Lama, Via della Croce n. 9, Comune di San Giustino, per dare inizio alle operazioni peritali, dove alla presenza del ~~_____~~ (esecutato), del Sig. ~~_____~~ (~~_____~~) e del ~~_____~~, Custode Immobiliare dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava una ricognizione degli immobili oggetto di esecuzione ed eseguiva i rilievi metrici e la relativa documentazione fotografica.

(Allegato n. 7 - Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali).

In data 22 ottobre 2018

Lo scrivente, previo appuntamento telefonico preso con il ~~_____~~, si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica, del Comune di San Giustino (PG), per accertare la destinazione urbanistica e l'agibilità degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 9 novembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Area Organizzativa Omogenea – Ufficio Gestione e Controllo Atti 2 – Area Gestione e Controllo Atti 1, e presentava richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, a nome dell'esecutato, registrati in data precedente al pignoramento e ne chiedeva copia.

In data 23 novembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di



Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia) e presentava richiesta di accesso agli atti per l'ispezione ipotecaria della successione (~~XXXXXXXXXX~~), nato a ~~XXXXXXXXXX~~, il ~~XXXXXXXXXX~~) elencata nella certificazione notarile e per le ispezioni ipotecarie precedenti relative ai periodi dal 1957 al 2011 (Registro particolare N. 11981) e ante 1957. Nella stessa data venivano ritirate le copie delle ispezioni ipotecarie.

(Allegato n. 8 – Ispezioni ipotecarie)

Inoltre, nello stesso giorno, il sottoscritto CTU prendeva anche visione della nota per trascrizione - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (N. 5853, del 29-11-1953) - con la quale si chiedeva la trascrizione dell'atto e rogito del Notaio Dr. Gino Cecchini di Città di Castello in data 27 ottobre 1953, ivi registrato il 16 novembre succ. detto mese Vol. 110 N° 262.

In data 12 dicembre 2018

Lo scrivente si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, (ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia) per eseguire un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti a carico dell'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~

(Allegato n. 9 – Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

In data 14 dicembre 2018

Lo scrivente, previo appuntamento telefonico preso con il Collaboratore Amministrativo Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e con il ~~XXXXXXXXXX~~, si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica, del Comune di San Giustino (PG), per accertare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 19-12-2018



Lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Area Organizzativa Omogenea – Ufficio Gestione e Controllo Atti 2 – Area Gestione e Controllo Atti 1, per ritirare la copia relativa alla esistenza di contratti di locazione e/o comodato. **(Allegato n. 10 – Esistenza contratti di locazione e/o comodato)**

In data 20-12-2018

Il sottoscritto CTU inviava per PEC, al Custode Immobiliare, ~~XXXXXXXXXX~~, una comunicazione e allegava alla stessa la copia riguardante l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, ritirata il 19-12-2018, alla Agenzia delle Entrate di Perugia. **(Allegato n. 11 – Comunicazione del CTU a I.V.G.)**

** ** * * * * *

Detto tutto ciò, in esito quindi a un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati,

- Elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali - ed alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del Comune di San Giustino (PG);
- Eseguite le visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con visura/richiesta e ritiro della documentazione occorrente;
- Eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente ritiene di essere in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella relazione che segue.



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

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Letizia Cutini in data 24-02-2017 e dalla Nota di Trascrizione (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Registro Generale n. 8032, Registro Particolare N. 5586, Presentazione n. 11 del 28-03-2017) risulta che a favore della BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO – S. C., sono stati sottoposti a procedura esecutiva, i diritti in capo all'esecutato , sulla seguente Unità Negoziale:

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

- diritti di proprietà 1/3 sui seguenti beni immobili;

Immobile n. 1

Comune H935 – SAN GIUSTINO (PG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 70 Particella 8 Subalterno 1

Sezione urbana – Foglio 70 Particella 421 Subalterno -

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani

Indirizzo Via della Croce N. 5 Piano T – 1

Immobile n. 2

Comune H935 – SAN GIUSTINO (PG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 70 Particella 8 Subalterno 4



Natura A5 – ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 2,5 vani

Indirizzo Via della Croce N. 5 Piano 2

Immobile n. 3

Comune H935 – SAN GIUSTINO (PG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 70 Particella 8 Subalterno 8

Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 m²

Indirizzo Via della Croce N. 5 Piano T

2.2. Identificazione Catastale

Per l'Unità Negoziale N. 1 descritta in precedenza, i beni immobili oggetto di esecuzione e di valutazione risultano tutti catastalmente censiti nel **Comune di San Giustino** (PG), come di seguito specificato:

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

CATASTO FABBRICATI

Immobile n. 1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
70	8	1	A/4	2	4,5 vani	87 m ²	244,03
70	421						

Indirizzo San Giustino (PG) – Via della Croce N. 5 Piano T-1

Immobile n. 2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
70	8	4	A/5	2	2,5 vani	48 m ²	69,72

Indirizzo San Giustino (PG) – Via della Croce N. 5 Piano 2

Immobile n. 3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
70	8	8	C/6	2	12 m ²	20 m ²	29,13

Indirizzo San Giustino (PG) – Via della Croce N. 5 Piano T



Dall'analisi della documentazione presente in atti, per la **Unità Negoziale n. 1** emerge piena corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dr. Massimiliano Citti.

2.3. Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione, come descritti meglio nel seguito, si trovano ubicati nel Comune di San Giustino (PG), Frazione di Selci-Lama, **Via della Croce N. 9** (*e no Via della Croce N. 5, come peraltro accertato dallo scrivente nel sopralluogo del 10-10-2018, insieme al ~~numero 5~~, Custode Immobiliare dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia*).

Per maggiore chiarezza nella descrizione degli immobili si fa riferimento alla **Unità Negoziale N. 1** riferita in precedenza.

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 1**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 421**)

(Si vedano: Visure Storiche Catastali per Immobile, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa VAX).

(Allegato n. 1 – Documentazione catastale)

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

(Si vedano: Visure Storiche Catastali per Immobile, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa VAX).

(Allegato n. 1 – Documentazione catastale)



Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 8,

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

(Si vedano: Visure Storiche Catastali per Immobile, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa VAX).

(Allegato n. 1 – Documentazione catastale)

Generalità

Le porzioni Immobiliari, oggetto di esecuzione, sono situate nel centro storico della Frazione di Selci-Lama, Via della Croce n. 9, Comune di San Giustino, zona residenziale posta a circa 5 Km da San Giustino (PG).

Agli immobili si arriva percorrendo la Superstrada Perugia-Cesena (con mezzo proprio da Perugia o da Cesena) fino all'uscita di Selci Lama.

Poi, dallo svincolo della Superstrada di Selci-Lama percorrendo Via Tevere e Via S. Andrea si arriva in Via della Croce n. 9 e quindi agli immobili.

La Frazione Selci-Lama è servita anche dai mezzi pubblici (FSBusItalia, Treno FCU) con frequenza pressoché regolare.

La località è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Inoltre la Frazione di Selci-Lama è provvista anche degli altri servizi necessari (negozi, bar, posta, banche, farmacie, mercato, scuole, etc.).

Gli immobili cielo-terra, oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato in Condominio di civile abitazione, di maggiore consistenza, costituito dai Piani Terra, Primo e Secondo.

Gli immobili complessivamente sono stati ristrutturati e consolidati circa dieci anni addietro e il loro stato di conservazione e manutenzione attualmente è discreto.



Immobilie n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 1**,
Categoria A/4).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 421**)

L'Immobilie n. 1 si compone di un Piano Terra, di un Piano Primo e della Corte di
Pertinenza esclusiva adiacente al fabbricato.

I locali del **Piano Terra**, destinati ad abitazione, sono costituiti da: studio, pranzo-
soggiorno e **bagno** (non autorizzato).

Al Piano Terra si accede sia dal portone di ingresso principale, posto su Via della
Croce n. 9, per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano
scala Condominiale, sia dal soggiorno-pranzo prospiciente la corte di pertinenza
esclusiva.

I locali del **Piano Primo**, destinati ad abitazione, sono costituiti da: cucina,
soggiorno, due camere, bagno, veranda solare e terrazzo.

Al Piano Primo si accede sia dall'ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9),
per mezzo di una porta interna posta a sinistra nel pianerottolo del vano scala
Condominiale, sia dalla scala esterna (che collega il Piano Terra con il Piano
Primo), ubicata nella corte di pertinenza esclusiva.

Coerenze

L'immobile confina con ~~_____~~, con ~~_____~~ e ~~_____~~, con
il vano scala Condominiale, con la corte di pertinenza esclusiva, salvo se altri.

La **Corte di pertinenza esclusiva** è posizionata a nord del Piano Terra. Essa è
adiacente agli immobili cielo-terra e ha forma pressoché di un trapezio.

Alla corte si può accedere o direttamente dal soggiorno-pranzo, oppure
dall'accesso pedonale dotato di un cancello di ferro, situato su una stradina
(traversa di Via della Croce) limitrofa al fabbricato condominiale. In quest'ultimo



caso, l'accesso pedonale alla corte di pertinenza esclusiva avviene su un percorso rettilineo situato sulla proprietà limitrofa della ~~_____~~.

Coerenze

La corte di pertinenza esclusiva confina su un lato con gli immobili cielo-terra, su un altro lato con la proprietà ~~_____~~, sui rimanenti lati con altre proprietà, salvo se altri.

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 4, Categoria A/5).

L'Immobile n. 2 si compone di un Piano Secondo.

I locali del **Piano Secondo** (sottotetto), adibiti ad abitazione, sono costituiti da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

Al Piano Secondo si accede dall'ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra nel pianerottolo del vano scala Condominiale.

Coerenze

L'immobile confina con il vano scala Condominiale e con ~~_____~~, e sporge sulla via pubblica (Via della Croce) e sulla corte di pertinenza esclusiva, salvo se altri.

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 8, Categoria C/6).

L'Immobile n. 3 si compone di un Piano Terra.

I locali del **Piano Terra** sono adibiti a fondo e ripostiglio.

Al fondo e ripostiglio si accede sia dal portone sito sulla via pubblica (Via della



Croce), sia dall'ingresso principale, posto su Via della Croce n. 9, per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale, sia infine dallo studio e pranzo-soggiorno del piano terra.

Coerenze

L'immobile confina con la via pubblica (Via della Croce), con il vano scala Condominiale, con salvo se altri.



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

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale presente in atti, redatti dal Notaio Dr. Massimiliano Citti e dalla consultazione della denuncia di successione, delle ispezioni ipotecarie e dell'atto notarile pubblico di divisione, eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia) – per l'Unità Negoziale N. 1, risulta in generale quanto segue, salvo maggiori dettagli e/o approfondimenti descritti, ricostruiti e specificati nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'a Legge n. 302/1998), redatta dal Dr. Massimiliano Citti, Notaio in San Giustino, in data 09-05-2017, cui si rimanda.

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 1**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 421**)

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

3.1.a Attuali titolari di diritti

Per gli immobili suindicati, gli attuali titolari di diritti risultano:



- 1 ~~_____~~ **proprietario per 1/3;**
- 2 ~~_____~~ **proprietario per 1/3;**
- 3 ~~_____~~ **proprietario per 1/3;**

in virtù di successione legittima del ~~_____~~, nato a ~~_____~~,
il ~~_____~~ e deceduto il ~~_____~~ (denuncia di Successione n. 210 Vol. 9990,
registrata a Città di Castello il 22-4-2011 e trascritta a Perugia il 5-7-2011 al n.
11981 particolare).

3.1.b Titolari di diritti nel ventennio

Come descritto/specificato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dr.
Massimiliano Citti, in data 09-05-2017, i beni in oggetto erano pervenuti al Sig.
~~_____~~ per giusti titoli anteriori al ventennio.

Inoltre, dalla consultazione degli atti (presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione
Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare -ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia) lo scrivente acquisiva anche le
ispezioni ipotecarie relative ai periodi dal 1957 al 2011 (Registro particolare N.
11981) e ante 1957. (**Allegato n. 8 – Ispezioni ipotecarie**).

Infine, sempre dalla consultazione degli atti, presso l'Agenzia delle Entrate
anzidetta, il sottoscritto CTU prendeva altresì visione della nota per trascrizione -
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (N. 5853 del 29-11-1953)- con la
quale si chiedeva la trascrizione dell'atto e rogito del Notaio Dr. Gino Cecchini di
Città di Castello in data 27 ottobre 1953, ivi registrato il 16 novembre succ. detto
mese Vol. 110 N° 262).

In tale atto si trascriveva l'assegnazione ai dividendi dei lotti.

In particolare nei **lotti 3° e 7°**, della trascrizione suddetta, a favore di ~~_____~~
~~_____~~ si aveva a saldo del suo settimo:



lotto 3°)

- a) Porzione del vecchio fabbricato in Selci composta di: un vano al piano terreno sulla sinistra dell'ingresso, avente la porta sulla strada e l'ingresso all'interno sul pianerottolo delle scale, e tre vani al 1° Piano (una cucina e due camere) ubicate sulla sinistra della scala;
- b) La rimanente porzione della tettoia e corte; detti beni si distinguono al Catasto come segue: in quanto ai quattro vani della casa, nella mappa di Selci col N. 138 sub 2 esente da reddito, e la corte con la tettoia, al Catasto rustico nella mappa di Selci col N. 137 di superficie mq 90, con un reddito di £. 0,23; e una porzione del mappale N. 136 di circa mq 70 intestata a terzi e mq usucapita dal [REDACTED]. Vi confinano: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

lotto 7°)

- b) A favore dell'altro fratello [REDACTED] la camera al 1° piano e i tre soffitti al 2° piano della porzione di casa assegnatagli in divisione, con diritto delle scale, che si distingue in mappa di Selci col N. 1003°-sub. 6°.

3.1.c Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, gli immobili pignorati risultavano occupati dal [REDACTED] dell'esecutato [REDACTED] e saltuariamente dal figlio Sig. [REDACTED] (esecutato).

Dalla Carta di Identità [REDACTED], rilasciata dal Comune di Umbertide in data [REDACTED] risulta che il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], è residente in [REDACTED].

Alla data del sopralluogo, come dichiarato dal Sig. [REDACTED], gli immobili di che trattasi non risultavano locati.

In riferimento poi all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati in



data antecedente al pignoramento, l'Agenzia delle Entrate di Perugia attestava in data 6-12-2018 (Prot. 2018/92900) che "il risulta quale dante causa per contratto di locazione, registrato a Perugia il 12/8/2015, S3T, n. 1359", con scadenza il 14/7/2019. **(Allegato n. 10 – Esistenza contratti di locazione/comodato).**



PARTE 4^a**4. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI****4.1. Vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto riportato in atti e per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente, sui beni oggetto di esecuzione non sono emersi vincoli o oneri gravanti a carico dell'acquirente, riguardanti: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso –oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione– vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, connessi con il carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico.

Vincoli di natura condominiale

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio in condominio, composto in tutto da cinque condomini.

Durante il sopralluogo del 10-10-2018, il (esecutato) ha riferito al sottoscritto CTU che non esiste alcun Amministratore di Condominio.

Inoltre, la pulizia della scala condominiale è eseguita direttamente dai singoli condomini. La luce della scala condominiale è pagata dai condomini in parti uguali.

In merito ai vincoli di natura condominiale si ha seguente situazione:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	0
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile	0
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	0
- Vincoli o dotazioni condominiali	0



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 20 ottobre 2015 al n. 3445 Registro particolare a favore della _____ per _____ a seguito di _____ in data 07/03/2015 Rep. 615, per il credito di Euro _____ ;
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta in data 6 marzo 2017 al n. 807 Registro particolare a favore di _____ con sede in Roma (C.F. 13756881002) per Euro _____ emesso rep. _____ , per il credito di Euro _____ ;
- **Trascrizione verbale di pignoramento** in data 28 marzo 2017 al n. 5586 Registro particolare emesso dall'ufficiale Giudiziario di Perugia in data 16 marzo 2017 Rep. 1503, a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C., con sede in Anghiari (C.F. 01622460515).



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

Dagli accertamenti eseguiti, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione, sono stati acquisiti i seguenti atti amministrativi. **(Allegato n. 6 – Licenza Edilizie – DIA – Permesso a costruire)**

A. UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 1**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 421**)

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

a) Licenza Edilizia/D.I.A./Permesso a costruire

- 1) Licenza edilizia N. 104/1970 rilasciata dal Comune di S. Giustino in data 12-7-1971, a nome di , per costruire, ampliare e sistemare un fabbricato ad uso civile abitazione in località Selci – S. Giustino (PG) – Via della Croce - N.C.E.U. Foglio 70, Part. 8.
- 2) D.I.A. prat. N. 22/1996 presentata al Comune di S. Giustino in data 25-1-1996 (Prot. OC956), a nome di , per manutenzione straordinaria lavori di intonaco esterno e rimaneggiamento parziale del



manto di copertura dell'edificio in località Selci – S. Giustino (PG) – Via della Croce - N.C.E.U. Foglio 70, Part. 8.

- 3) Pratica N. 181/2002 con Permesso a costruire N. 75/2005 rilasciato dal Comune di S. Giustino in data 2-8-2005, a nome di ~~XXXXXXXXXX~~, per riparazione danni e miglioramento sismico di edificio ad uso civile abitazione (D.G.R. 5180/98 e s.m.i.) in località Selci-Lama – Comune di S. Giustino (PG) – Via della Croce 9 - N.C.E.U. Foglio 70, Part. 20 (oggi n. 8).
- 4) D.I.A. pratica N. 204/2006 presentata al Comune di S. Giustino in data 18-7-2006 (Prot. 11556 del 18-7-2006), a nome di ~~XXXXXXXXXX~~, per riparazione danni, consolidamento sismico abitazione (D.G.R. 5180/98 e s.m.i.) – Variante al permesso di costruire N. 75/2005 – in località Selci-Lama – Comune di S. Giustino (PG) – Via della Croce 9 - N.C.E.U. Foglio 70, Part. 20 (oggi n. 8).
- 5) Pratica N. 209/2007 con Permesso a costruire N. 93/2007 rilasciato dal Comune di S. Giustino in data 18-12-2007, a nome di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, per la realizzazione verande solari in aderenza su fabbricati di civile abitazione (L.R. N. 1/2004-Art. 38, Let. a) – in località Selci-Lama – Comune di S. Giustino (PG) – Via della Croce 9 - N.C.E.U. Foglio 70, Part. 20 (oggi n. 8).

b) Abitabilità/Agibilità

Dagli accertamenti eseguiti da questo CTU presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), non risulta in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità per i beni immobili oggetto di esecuzione.



5.2. Previsioni di PRG nell'area ove ricade il bene pignorato

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), emerge che nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Giustino, gli immobili cielo-terra oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica:

- (Parte strutturale) Zona territoriale omogenea **A** (Centro Storico);
- (Parte operativa) Area comune **coR1** (**co** conservazione, **R1** Città storica).

5.3. Conformità urbanistica-edilizia

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono in generale conformi allo strumento urbanistico vigente,

ad eccezione

di alcune **difformità** rilevate da questo CTU, durante il sopralluogo eseguito in data 10-10-2018, che saranno descritte più dettagliatamente in seguito (PARTE 7ª) e che qui sinteticamente si riportano con **ipotesi di soluzione da porre a carico dell'aggiudicatario**.

In generale tra le difformità presenti si elencano:

- 1) il **bagno** (non autorizzato) posto nel sottoscala della corte di pertinenza esclusiva del Piano Terra e la **porta** (non autorizzata) di accesso al bagno (invece della finestra autorizzata);
- 2) la **parte centrale della veranda solare**, posta al Piano Primo, costituita da una parete in cartongesso, invece che dalla porta-finestra vetrata (autorizzata) come le altre due parti adiacenti della stessa veranda solare.



Per tali difformità, le probabili ipotesi di soluzione sono:

- **Demolizione** del **bagno** (non autorizzato), posto nel sottoscala della corte di pertinenza esclusiva del Piano Terra, perché non sanabile e **ripristino** della **finestra autorizzata** invece della porta di accesso al bagno non autorizzata;
- **Ripristino** della parte centrale della veranda solare del Piano Primo mediante **porta-finestra vetrata autorizzata** invece della parete in cartongesso non autorizzata.



PARTE 6ª

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V., considerata la natura, la posizione, la disposizione e l'uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi inoltre di unità immobiliari tra loro non facilmente separabili, tenuto conto della natura dei diritti oggetto di esecuzione, nonché delle relative quote, lo scrivente ritiene opportuno che la vendita dei beni possa essere eseguita in un **LOTTO UNICO**, così come individuato nell'Unità Negoziale N.1 (con i relativi Immobili n. 1, n. 2, n. 3) prima descritta e più precisamente:

6.1. LOTTO UNICO

Immobile n. 1 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 421)

L'immobile si compone di un Piano Terra, di un Piano Primo e della Corte di Pertinenza esclusiva adiacente al fabbricato.

I locali del **Piano Terra**, destinati ad abitazione, sono costituiti da: studio, pranzo-soggiorno e **bagno** (non autorizzato).

I locali del **Piano Primo**, destinati ad abitazione, sono costituiti da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, veranda solare e terrazzo.

La **Corte di pertinenza esclusiva**, è posizionata a nord del Piano Terra. Essa è adiacente agli immobili cielo-terra e ha forma pressoché di un trapezio.



Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

I locali del **Piano Secondo** (sottotetto), adibiti ad abitazione, sono costituiti da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

I locali del **Piano Terra** sono adibiti a fondo e ripostiglio.



PARTE 7^a**7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO**

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

[Si veda: Allegato n. 1 – Documentazione catastale - Allegato n. 12 – Documentazione fotografica]

7.1 LOTTO UNICO**Generalità sul fabbricato**

Gli immobili, oggetto di esecuzione, si trovano nel centro storico della Frazione di Selci-Lama, Via della Croce n. 9, Comune di San Giustino, zona residenziale posta a circa 5 Km da San Giustino (PG) e gli stessi fanno parte di un fabbricato cielo-terra in Condominio di civile abitazione, di maggiore consistenza, costituito nell'insieme dai Piani Terra, Primo e Secondo.

Il fabbricato ha le pareti portanti in muratura, i solai e il tetto in legno.

La copertura del tetto è a due falde, con una testa di padiglione.

Il manto di copertura del tetto è in laterizio.

Le gronde sono costituite da zampini in legno e pianelle in cotto.

I canali di gronda e i pluviali sono in rame.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate bianche.

7.1.1 (Unità Negoziale N. 1 - Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino -

Foglio 70, Particella 8, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).

(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 421)

PIANO TERRA E PRIMO - Adibito a civile abitazione con Corte di pertinenza esclusiva.



L'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito da un Piano Terra e da un Piano Primo e da una Corte di pertinenza esclusiva adiacente all'immobile.

Piano Terra

I locali interni del Piano Terra sono adibiti ad abitazione.

Il Piano Terra è composto da: studio, soggiorno-pranzo e **bagno** (non autorizzato) posto nel sottoscala della corte di pertinenza esclusiva, in aderenza al fabbricato.

L'accesso al Piano Terra può avvenire sia dal portone di ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale che consente l'accesso nel locale fondo e ripostiglio, sia dal soggiorno-pranzo prospiciente la corte di pertinenza esclusiva.

I locali interni del piano terra si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione discreta.

Le pareti dei locali sono in muratura e le stesse sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto del locale studio è costituito da travi di legno (principali e secondarie) e da piastrelle in cotto.

Il soffitto del locale soggiorno-pranzo è costituito da travi di legno (principali e secondarie) e da piastrelle in cotto. Si rileva che le travi di legno e le piastrelle sono nascoste da un controsoffitto in cartongesso.

I pavimenti interni dei locali sono in piastrelle di ceramica, con battiscopa di legno.

Gli infissi delle porte interne sono in legno massello.

Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in PVC e gli stessi sono dotate di vetrocamera. Inoltre, le finestre e le porte-finestre sono munite di persiane in alluminio.

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

Il soffitto del **bagno** (non autorizzato) è costituito da travi di legno e tavolato.



Il **bagno** (non autorizzato) presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica e sanitari in ceramica costituiti da lavabo, vaso, bidet e doccia sul pavimento. Le rubinetterie sono cromate e munite di miscelatore monocomando.

I locali del Piano Terra sono provvisti di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo (costituito da una caldaia murale alimentata a metano che riscalda i Piani Terra e Primo, posta in una nicchia munita di sportello all'interno della serra solare del Piano Primo) con radiatori in alluminio e termostato ambiente per caldaia, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV.

All'interno del soggiorno-pranzo si trova anche l'angolo cottura e un camino in muratura.

Il pavimento esterno in prossimità del soggiorno-pranzo (prospiciente la corte di pertinenza esclusiva) è in ceramica, compreso il battiscopa.

La scala di accesso al Piano Primo, posta nella corte di pertinenza esclusiva, ha struttura e corrimano in acciaio e presenta pedate e alzate dei gradini rivestite in ceramica.

L'altezza interna dei locali del Piano Terra è di m 2,90 circa per lo studio e di m 2,70 circa il soggiorno-pranzo.

L'altezza interna del **bagno** (non autorizzato) è variabile da m 1,90 a m 2,40 circa.

Piano Primo

I locali interni del Piano Primo sono adibiti ad abitazione.

Il Piano Primo è composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, veranda solare e terrazzo.

L'accesso al Piano Primo può avvenire sia dall'ingresso (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra nel pianerottolo del vano scala



Condominiale, sia dalla scala esterna (che collega il Piano Terra con il Piano Primo), situata nella corte di pertinenza esclusiva.

I locali interni del Piano Primo si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione discreta.

Le pareti dei locali sono in muratura e i tramezzi in laterizio.

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dei locali sono costituiti da travi di legno (principali e secondarie) e da pannelle in cotto.

La parete esterna della veranda solare è costituita nelle due parti estreme (sinistra e destra) da porte-finestre realizzate con infissi in PVC dotati di vetrocamera, mentre nella parte centrale la parete esterna della veranda solare è costituita da cartongesso.

Il soffitto della veranda solare è costituito da travi di legno e tavolato.

I pavimenti interni dei locali sono in piastrelle di ceramica, con battiscopa di legno.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica e sanitari in ceramica costituiti da lavabo (poggiato su mobile di legno), vaso, bidet e box doccia in vetro trasparente, posto ad angolo. Le rubinetterie sono cromate e munite di miscelatore monocomando.

Gli infissi delle porte interne sono in legno massello.

Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in parte di legno e altre in PVC e gli stessi sono dotate di vetrocamera. Inoltre, le finestre e le porte-finestre sono munite di persiane in alluminio.

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

I locali del Piano Primo sono provvisti di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo (costituito da una caldaia



murale alimentata a metano che riscalda i Piani Terra e Primo, posta in una nicchia munita di sportello all'interno della serra solare del Piano Primo) con radiatori in alluminio e termostato ambiente per caldaia, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV.

Il pavimento esterno del terrazzo è in ceramica, compreso il battiscopa.

La ringhiera del terrazzo è in ferro verniciato.

La scala esterna (che collega il Piano Terra con il Piano Primo), situata nella corte di pertinenza esclusiva, ha struttura e corrimano in acciaio e presenta pedate e alzate dei gradini rivestite in ceramica.

L'altezza interna dei locali del Piano Primo è di m 2,60 circa.

L'altezza interna del bagno è di m 2,55 circa.

L'altezza della veranda solare è variabile da m. 2,45 a m. 2,25.

Corte di pertinenza esclusiva

La Corte di pertinenza esclusiva è posizionata a nord del Piano Terra. Essa è adiacente agli immobili cielo-terra e ha forma pressoché di un trapezio.

La corte è in parte pavimentata (con masselli autobloccanti in cemento).

La parte non pavimentata della corte è costituita invece da terreno naturale inerbito e da piante ornamentali.

Inoltre nella corte sono presenti anche un gazebo in ferro con copertura in resina e un barbecue in muratura.

Alla corte si può accedere o direttamente dal soggiorno-pranzo, oppure dall'accesso pedonale dotato di un cancello di ferro, situato su una stradina (traversa di Via della Croce) limitrofa al fabbricato condominiale. In quest'ultimo caso, l'accesso pedonale alla corte di pertinenza esclusiva avviene su un percorso rettilineo situato sulla proprietà limitrofa della ~~_____~~



Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabili dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abolizione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 70 - PARTICELLA 8 - sub 1				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATE (mq)
Terra				
	Studio	15,58	100%	15,58
	Soggiorno-Pranzo	41,83	100%	41,83
	Bagno (non autorizzato)	-	-	-
Primo				
	Abitazione	82,12	100%	82,12
	Terrazzo comunicante	14,40	35%	5,04
	Veranda solare comunicante	9,26	80%	7,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				151,98

La superficie commerciale si approssima a **mq 152,00**.

La superficie utile abitabile è di circa mq. 123,00.

OSSERVAZIONI DEL CTU sulle difformità rilevate nell'Immobile n. 1

PIANO TERRA

Il **bagno** (non autorizzato) del Piano Terra (costruito in aderenza al fabbricato), che si trova ubicato nel sottoscala nella Corte di pertinenza esclusiva (**Foto 1**), **non è presente** nella planimetria catastale e lo stesso non si trova nemmeno indicato nei progetti assentiti dal Comune di San Giustino.

In merito al **bagno** [avente dimensioni esterne di m 2,60x1,60, costruito con strutture leggere (pareti in muratura di laterizio forato e tetto in legno)] questo CTU fa presente che dalla consultazione degli atti, eseguita insieme al Geom. , dell'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di San Giustino (PG), **non risulta alcuna autorizzazione per la costruzione del bagno**. Inoltre anche per la **porta** (**Foto 2**) di accesso al bagno (invece della finestra autorizzata) **non risulta alcuna autorizzazione**.

Pertanto il **bagno** e la **porta** di accesso al bagno sono da ritenersi opere **difformi**



e **non autorizzate** dal Comune di San Giustino.

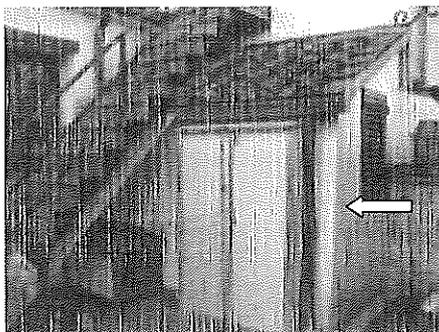


Foto 1

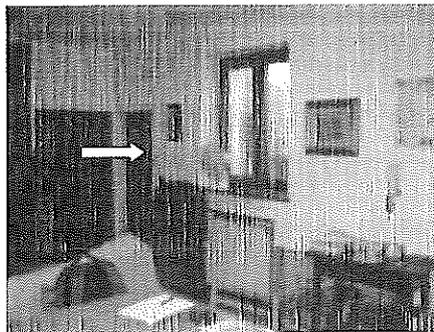
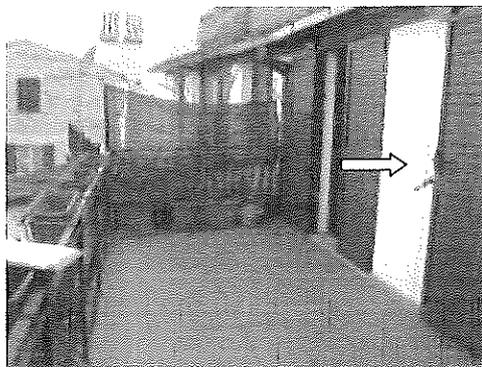


Foto 2

PIANO PRIMO

Nel progetto autorizzato (Permesso a costruire N. 93/2007) **tutta** la **parete esterna della veranda solare era prevista con porte-finestre vetrate.**

Come riferito in precedenza, durante il sopralluogo del 10-10-2018, questo CTU ha accertato invece che la parete esterna della veranda solare è costituita nelle due parti estreme (sinistra e destra) da porte-finestre realizzate con infissi in PVC dotati di vetrocamera, mentre **nella parte centrale** la parete esterna della veranda solare è costituita da cartongesso. **(Foto 3)**



(Foto 3)



Pertanto, la parete esterna della veranda solare -costituita da cartongesso nella parte centrale- risulta **difforme** rispetto al progetto autorizzato dal Comune di San Giustino.

IPOTESI DI SOLUZIONE DA PORRE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Al fine di eliminare le difformità presenti ed elencate in precedenza nell'Immobile n. 1 (Piano Terra e Piano Primo), il sottoscritto CTU propone le seguenti ipotesi di soluzione:

PIANO TERRA - Bagno e Porta di accesso al bagno

- Demolizione di quanto non sanabile:

Per quanto concerne il **bagno** (non autorizzato), lo scrivente fa presente che nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Giustino, gli immobili oggetto di esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

- (Parte strutturale) Zona territoriale omogenea **A** (Centro Storico);
- (Parte operativa) Area comune **coR1** (**co** conservazione, **R1** Città storica).

Da quanto anzidetto si desume che il **bagno** realizzato (non autorizzato) **non è sanabile**, poiché ricade secondo il P.R.G. nella **zona A** del centro storico soggetta a conservazione. Quindi, in tale zona A non è possibile realizzare nuove superfici coperte, nuova cubatura e inoltre il bagno realizzato non rispetta nemmeno le distanze dai confini.

Pertanto il **bagno** realizzato (non autorizzato) **non essendo sanabile, dovrà essere demolito.**

Inoltre dovranno essere ripristinate anche le murature esterne (prospicienti alla corte) mediante intonaco e tinteggio.

- Ripristino di quanto autorizzato

Per quanto concerne la porta (non autorizzata) di accesso al bagno, lo



scrivente fa presente che deve essere ripristinata la finestra, così come autorizzata dal Comune di San Giustino.

PIANO PRIMO - Veranda solare

- Ripristino di quanto autorizzato

Per quanto concerne la parte centrale della parete esterna della veranda solare realizzata in cartongesso, lo scrivente fa presente che deve essere ripristinata la porta-finestra realizzata con infisso in PVC dotato di vetrocamera, così come autorizzata dal Comune di San Giustino.

I costi di demolizione del bagno, del ripristino delle murature esterne con intonaco e tinteggio e del ripristino della finestra, nonché i costi del ripristino della porta-finestra della veranda solare **vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.**



7.1.2 (Unità Negoziale N. 1 - Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 4, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

PIANO SECONDO - Adibito a civile abitazione.

I locali interni del Piano Secondo sono adibiti ad abitazione.

Il Piano Secondo è composto da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

Al Piano Secondo si accede dalla scala interna Condominiale, con ingresso principale posto in Via della Croce n. 9.

I locali interni del Piano Secondo si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione discreta.

Le pareti dei locali sono in muratura e le stesse sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dei locali sono costituiti da travi in legno e da tavolato.

I pavimenti interni dei locali sono in piastrelle di ceramica, con battiscopa in legno.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica e sanitari in ceramica costituiti da lavabo (poggiato su mobile in legno), vaso, bidet e box doccia in vetro trasparente, posto ad angolo. Le rubinetterie sono cromate e munite di miscelatore monocomando.

Gli infissi delle porte interne sono in legno massello.

Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in PVC e gli stessi sono dotate di vetrocamera. Inoltre, le finestre e le porte-finestre sono munite di persiane in alluminio.

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

I locali del Piano Secondo sono provvisti di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo (costituito da una caldaia murale alimentata a metano munita di copri caldaia in lamiera zincata,



posta all'esterno nel terrazzo) con radiatori in alluminio, termo-arredo e termostato ambiente per caldaia, di impianto citofonico e TV.

Il pavimento esterno del terrazzo è in ceramica, compreso il battiscopa.

La ringhiera del terrazzo è in ferro verniciato.

L'altezza interna dei locali del Piano Secondo (Sottotetto) è variabile da circa m 2,00 (intradosso di gronda) a circa m 2,80-3,00 (intradosso di colmo).

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabili dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abrogazione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 70 - PARTICELLA 8 - sub 4				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATE (mq)
Secondo				
	Abitazione	73,61	80%	58,89
	Terrazzo comunicante	8,70	30%	2,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				61,50

La superficie commerciale si approssima a **mq 62,00**.

La superficie utile abitabile è di circa mq 52,00.

7.1.3 (Unità Negoziale N. 1 - Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino -

Foglio 70, Particella 8, Sub. 8, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

PIANO TERRA - Adibito a fondo e ripostiglio

La porzione di immobile, oggetto di esecuzione, avente forma pressoché rettangolare è situata al Piano Terra.

Essa è costituita da fondo e ripostiglio.

Il fondo e ripostiglio appartengono sempre allo stesso fabbricato cielo-terra di civile



abitazione descritto in precedenza.

L'accesso al fondo e al ripostiglio può avvenire sia dal portone esterno posto sulla via pubblica (Via della Croce), sia dal portone di ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale. Inoltre, al fondo e al ripostiglio si può accedere anche dai locali (studio e pranzo-soggiorno) ubicati al Piano Terra (Immobile 1) sempre di proprietà del Sig. Rossi Marco (esecutato).

I locali interni del Piano Terra si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione discreta.

Si fa presente che il ripostiglio è separato internamente dal fondo per mezzo di un tramezzo in laterizio. Nel sottoscala è presente anche un piccolo ripostiglio che è separato dal fondo per mezzo del muro della scala condominiale.

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto dei locali è costituito da travi di legno (principali e secondarie) e da pannelle in cotto.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni delle porte di ingresso ai locali sono in legno massello.

Gli infissi delle porte interne dei ripostigli sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico dei locali è sottotraccia.

Inoltre, il locale fondo è provvisto di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con radiatore in ghisa.

L'altezza dei locali del Piano Terra (fondo e ripostiglio) è di m 2,40 circa.

Il piccolo ripostiglio posto nel sottoscala ha invece altezza variabile.

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abrogazione della



Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICI OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 70 - PARTICELLA 8 - Sub. 8				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICI OMOGENEIZZATE E (mq)
Terra				
	Fondo c Ripostiglio	20,00	60%	12,00
	Ripostiglio sottoscala	3	20%	0,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				12,60

La superficie commerciale si approssima a **mq 13,00**.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'accertamento eseguito, questo CTU evidenzia che gli immobili, oggetto di esecuzione, hanno subito in generale alcuni mutamenti (sagoma, consistenza, planimetrie, destinazione, etc.).

Pertanto, il sottoscritto CTU fa presente che si dovranno eseguire gli aggiornamenti catastali (presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali) sia per il Catasto Terreni (tipo mappale) mediante la procedura PREGEO, sia per il Catasto Edilizio Urbano tramite la procedura DOCFCA, ciò al fine di avere una perfetta rispondenza/conformità tra quanto autorizzato dal Comune di San Giustino, quanto effettivamente eseguito (che deve essere corrispondente allo stato effettivo dei luoghi) e il Catasto.

I costi degli aggiornamenti catastali **vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.**



PARTE 8ª**8. CRITERI E METODI DI STIMA****8.1 CRITERIO DI STIMA**

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

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

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

Inoltre, sempre ai fini dell'andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ha consultato sia il listino dei Prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria (III trimestre 2018), pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, sia i valori di mercato della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Perugia (I° semestre 2018), sia infine alcune agenzie Immobiliari di San Giustino.

I valori così reperiti sono stati adeguati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni per tenere conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi, etc.) e intrinseche (esposizione, destinazione



d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, dimensioni, stato di manutenzione, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, etc.) possedute dagli immobili e per portare quindi i beni oggetto di stima nelle condizioni reali ed effettive in cui gli stessi si trovano allo stato attuale.

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

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



PARTE 9^a**9. VALUTAZIONE**

Nel seguito vengono eseguite le valutazioni analitiche degli immobili costituenti il **lotto unico**.

9.1. LOTTO UNICO

9.1.1 (Unità Negoziabile N. 1 - Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 87 m², Rendita Catastale Euro 244,03).
(Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 421, graffata)

PIANO TERRA E PRIMO - Adibito a civile abitazione con Corte di pertinenza esclusiva.

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

Tra i fattori positivi si elencano:

- Ubicazione del fabbricato nel centro storico della Frazione Selci-Lama;
- Sufficiente disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;
- Destinazione d'uso di abitazione;
- Discreta e funzionale distribuzione planimetrica interna;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Finiture discrete;
- Dotazione di impianti completi ai piani terra e primo;
- Disponibilità della corte di pertinenza al piano terra e del terrazzo e della serra solare al piano primo;
- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di servizi (negozi, bar, farmacie, posta, banche, mercato, scuole,



etc.);

Tra i fattori negativi si elencano:

- Dimensione dell'immobile considerevole (Piano Terra e Primo);
- Bagno (non autorizzato) al Piano Terra che dovrà essere demolito, con ripristino delle due murature esterne e della finestra;
- Maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- Veranda solare difforme nella parte centrale costituita da una parete esterna in cartongesso invece che da una porta-finestra realizzata di infisso in PVC dotato di vetrocamera, così come autorizzata dal Comune di San Giustino;
- Aggiornamento catastale dell'Immobile, compreso mappale e accatastamento.

Dall'analisi dei dati di mercato, per le abitazioni di questa tipologia (immobile ristrutturato e consolidato) poste nella Frazione di Selci-Lama, nel Comune di San Giustino, in uno stato conservativo discreto, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 800,00 (€/mq) e 1.100,00 (€/mq), considerando anche la corte di pertinenza esclusiva.

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, e dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a **1.000,00 (€/mq)**.

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

Totale 152,00 (mq) x 1.000,00 (€/mq) = € **152.000,00**



9.1.2 (Unità Negoziabile N. 1 - Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 4, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

PIANO SECONDO - Adibito a civile abitazione.

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

Tra i fattori positivi si elencano:

- Ubicazione del fabbricato nel centro storico della Frazione Selci-Lama;
- Sufficiente disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;
- Destinazione d'uso di abitazione;
- Discreta e funzionale distribuzione planimetrica interna;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Finiture discrete;
- Dotazione di impianti completi ai piani terra e primo;
- Disponibilità della corte di pertinenza al piano terra e del terrazzo e della serra solare al piano primo;
- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di servizi (negozi, bar, farmacia, posta, banche, mercato, scuole, etc.);
- Dimensione dell'immobile contenute;

Tra i fattori negativi si elencano:

- Maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- Aggiornamento catastale dell'Immobile.

Dall'analisi dei dati di mercato, per le abitazioni di questa tipologia (Mansarda ristrutturata e consolidata) site nella Frazione di Selci-Lama, nel Comune di San



Giustino, in uno stato conservativo discreto, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 800,00 (€/mq) e 1.100,00 (€/mq).

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, e dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **1.000,00 (€/mq)**.

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

Totale 62,00 (mq) x 1.000,00 (€/mq) = € **62.000,00**

9.1.3 (Unità Negoziabile N. 1 - Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - Foglio 70, Particella 8, Sub. 8, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

PIANO TERRA - Adibito a fondo e ripostiglio

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

Tra i fattori positivi si elencano:

- Ubicazione del fabbricato nel centro storico della Frazione Selci-Lama;
- Sufficiente disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;
- Destinazione d'uso di abitazione;
- Discreta e funzionale distribuzione planimetrica interna;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Finiture discrete;
- Dotazione di impianti completi ai piani terra e primo;
- Disponibilità della corte di pertinenza al piano terra e del terrazzo e della serra solare al piano primo;



- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di servizi (negozi, bar, farmacia, posta, banche, mercato, scuole, etc.);
- Dimensione dell'immobile contenute;

Tra i fattori negativi si elencano:

- Maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- Aggiornamento catastale dell'Immobile.

Dall'analisi dei dati di mercato, per le abitazioni di questa tipologia (immobile ristrutturato e consolidato) poste nella Frazione di Selci-Lama, nel Comune di San Giustino, in uno stato conservativo discreto, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 400,00 (€/mq) e 600,00 (€/mq).

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, e dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **500,00 (€/mq)**.

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

$$\text{Totale} \quad 13,00 \text{ (mq)} \times 500,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 6.500,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è complessivamente di:

$$\text{€ } (152.000,00+62.000,00+6.500,00) = \text{€ } 220.500,00$$



A tale valore complessivo di mercato devono essere detratti

i costi da porre a totale carico dell'aggiudicatario per:

- Spese demolizione del bagno (non autorizzato) e ripristino della muratura esterna e della finestra autorizzata € 2.500,00
 - Spese per demolizione della parte centrale della parete esterna della veranda solare (non autorizzata) costituita da cartongesso e ripristino con infisso in PVC dotato di vetrocamera, come le altre due parti adiacenti € 2.500,00
 - Spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili e del mappale € 2.500,00
- Resta il totale € 213.000,00**

Oggetto di pignoramento sono i diritti in capo al ~~_____~~ in ragione di

1/3 di piena proprietà:

- ~~_____~~ - Valore della quota indivisa di 1/3:

$$(213.000,00 \times 1/3) = \quad \quad \quad \text{€ } 71.000,00$$

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO UNICO € 71.000,00



PARTE 10^a**10. RIEPILOGO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO**

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

10.1 Valore dei diritti del LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota indivisa di **1/3** in capo al ~~_____~~

~~_____~~
Euro **71.000,00** (settantunomila/00).

* * * * *

Tanto doveva riferire questo C.T.U. a evasione del mandato ricevuto dalla S.V.III.ma.

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

Perugia, lì, 14 gennaio 2019

L'ESPERTO
Dott. Ing. Antonio Insolera



ALLEGATI

- **Allegato 1** – Documentazione catastale - Visure Storiche Catastali per soggetti e per immobili, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa (VAX);
- **Allegato 2** – Comunicazione del CTU a I.V.G.;
- **Allegato 3** – Comunicazione Inizio operazioni peritali;
- **Allegato 4** – Comunicazione da I.V.G. al CTU;
- **Allegato 5** – Comunicazione del CTU a I.V.G. e Avv. Cutini per conferma inizio operazioni peritali;
- **Allegato 6** – Licenze edilizie – Permessi a costruire – DIA;
- **Allegato 7** – Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali;
- **Allegato 8** – Ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 9** – Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni;
- **Allegato 10** – Esistenza contratti di locazione e/o comodato;
- **Allegato 11** – Comunicazione del CTU a I.V.G.;
- **Allegato 12** – Documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa ELENA STRAMACCIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 143/2017

Promossa da

- BANCA DI ANGIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Esecutante

Avv. Letizia CUTINI

Contro

~~_____~~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CHIARIMENTI DEL PERITO

Relazione – Separazione dei beni pignorati – Formazione dei lotti –
Stima dei beni – Regolarizzazioni catastali e oneri a carico
dell'aggiudicatario.

UDIENZA DI RINVIO 18 Ottobre 2022



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Elena Stramaccioni

Nella esecuzione immobiliare N. 143/2017 R.G.E.Imm., con provvedimento del 21-06-2022, la S.V.Ill.ma disponeva che il sottoscritto perito avrebbe dovuto dare i necessari chiarimenti in relazione a quanto rappresentato dal Delegato, Avv. Elena Babucci, nelle istanze del 22-12-2020 e del 24-08-2021.

In particolare, nel Verbale dell'udienza del 21-06-2022, a pag 2, la S.V. formulava al sottoscritto perito, il seguente quesito:

"Il Giudice

Ritenuti rilevanti i rilievi esposti dal Delegato nelle predette istanze, soprattutto ai fini di rendere edotti i potenziali acquirenti dello stato di fatto degli immobili da vendere (lotti 2 e 3), dispone che il Perito proceda a dare i necessari chiarimenti in relazione a quanto rappresentato nelle istanze del delegato, in particolare anche chiarendo quali siano gli oneri che l'aggiudicatario dovrà affrontare per la regolarizzazioni delle difformità catastali per ciascun lotto, chiarendo se i due lotti possano o meno essere posti in vendita separatamente, procedendo pertanto a riaggiornare il valore di stima, nonché a chiarire nell'aggiornamento di stima in quali termini l'immobile di cui al lotto 3 è comunicante con il lotto 1 (oggetto di separazione in natura).

Dispone che il Perito depositi l'aggiornamento richiesto entro il 18.9.2022 e rinvia pertanto le parti all'udienza del 18.10.2022 ore 10:30, anche ai fini di cui agli ultimi due commi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c."



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, la descrizione, la divisione in lotti, la valutazione dei beni immobili, la regolarizzazione delle difformità catastali, relativamente all'Atto di Estensione del Pignoramento Immobiliare, a firma dell'Avv. Letizia Cutini, a favore della BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO -S.C., con cui sono stati sottoposti a procedura esecutiva, nel Comune di San Giustino (PG), i diritti in capo all'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~, sulle unità immobiliari (come indicate nell'atto di estensione del pignoramento in atti).

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

PARTE 1^a: OPERAZIONI PERITALI

PARTE 2^a: INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

PARTE 3^a: TITOLO DI PROPRIETÀ

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

PARTE 5^a: INDAGINI URBANISTICHE

PARTE 6^a: FORMAZIONE DEI LOTTI

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

PARTE 8^a: CRITERI E METODI DI STIMA

PARTE 9^a: VALUTAZIONE

PARTE 10^a: RIEPILOGO



PARTE 1ª**1. OPERAZIONI PERITALI****Acquisizione della documentazione in atti**

Per rispondere al quesito formulato dalla S.V., il sottoscritto CTU fa presente che accedeva al sistema telematico www.pstgiustizia.it e acquisiva la documentazione in atti riguardante:

- le due istanze del Delegato del 22-12-2020 e del 24-08-2021;
- il Decreto di trasferimento immobili del 29-06-2020, a firma del GE Dott. Franco Colonna;
- l'atto di estensione del pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Letizia Cutini;
- le due note di trascrizione R.G.N. 20312/13784 e R.G.N. 20313/13785;
- l'aggiornamento della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale (ai sensi della Legge n. 302/1998), redatta dal Dr. Massimiliano Citti, Notaio in San Giustino, in data 06-10-2020.

** ** * * * * *



PARTE 2^a**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall'esame dell'atto di estensione del pignoramento immobiliare, redatto dall'Avv. Letizia Cutini, risulta che a favore della BANCA DI ANGGIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO – S. C. sono stati sottoposti a procedura esecutiva i diritti in capo all'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~ sugli immobili N. 2 e N. 3, che di seguito si descrivono.

Identificazione Catastale dei beni immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione e di valutazione risultano catastalmente censiti nel **Comune di San Giustino** (PG), come di seguito specificato:

Immobile n. 2

Foglio 70, Particella 8, Sub. 4, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72 - Via della Croce n. 5 - Piano 2.

Immobile n. 3

Foglio 70, Particella 8, Sub. 8, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13 - Via della Croce n. 5 - Piano T.

Dall'analisi della documentazione presente in atti, per gli immobili n. 2 e N. 3 emerge piena corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di estensione del pignoramento e nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale (ai sensi della Legge n. 302/1998), redatta dal Dr. Massimiliano Citti, Notaio in San Giustino, in data 06-10-2020.

Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione, come descritti nel seguito, si trovano ubicati nel



Comune di San Giustino (PG), Frazione di Selci-Lama, **Via della Croce N. 9** (e NO Via della Croce N. 5, come peraltro accertato dallo scrivente nel sopralluogo del 10-10-2018, insieme al ~~XXXXXXXXXX~~, Custode Immobiliare dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia).

Generalità

Le porzioni immobiliari N. 2 e N. 3, oggetto di esecuzione, sono situate nel centro storico della Frazione di Selci-Lama, Via della Croce n. 9, Comune di San Giustino.

Gli immobili, oggetto di estensione del pignoramento, fanno parte di un fabbricato in Condominio di civile abitazione, di maggiore consistenza, costituito dai Piani Terra, Primo e Secondo.

Gli immobili complessivamente sono stati ristrutturati e consolidati circa dieci anni addietro e il loro stato di conservazione e manutenzione attualmente è discreto.

Nel seguito si descrivono brevemente gli immobili N. 2 e N. 3, oggetto di esecuzione.

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5).

I locali dell'Immobile n. 2, posti al Piano Secondo (sottotetto), adibiti ad abitazione, sono costituiti da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

Al Piano Secondo si accede dall'ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra nel pianerottolo del vano scala Condominiale.

Coerenze

L'immobile confina con il vano scala Condominiale e con ~~XXXXXXXXXX~~, e sporge sulla via pubblica (Via della Croce) e sulla corte di pertinenza esclusiva, salvo se altri.



Immobilabile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8,**

Categoria C/6).

I locali dell'Immobilabile n. 3, posti al Piano Terra, sono adibiti a fondo e ripostiglio.

Al fondo e ripostiglio si accede sia dal portone sito sulla via pubblica (Via della Croce), sia dall'ingresso principale, posto su Via della Croce n. 9, per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale.

Coerenze

L'immobilabile confina con la via pubblica (Via della Croce), con il vano scala Condominiale, con , salvo se altri.

CHIARIMENTI SOMMARI DEL CTU SULL'IMMOBILE N. 3

Il sottoscritto CTU rileva che **la porta interna**, ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale, attualmente consente l'ingresso sia all'**Immobilabile n. 3** (locali del Piano Terra adibiti a fondo e ripostiglio, **oggetto di pignoramento**), che all'**Immobilabile n. 1** (locali del Piano Terra adibiti a studio e pranzo-soggiorno, oggetto di separazione naturale).

Si evidenzia che allo stato attuale l'**Immobilabile n. 3** (**oggetto di pignoramento**) è ancora connesso e comunicante con l'Immobilabile n. 1 (oggetto di separazione naturale).

Quindi, per rendere indipendente l'**Immobilabile n. 3**, dall'Immobilabile n. 1, è necessario eseguire alcuni interventi di natura tecnica che il sottoscritto CTU descriverà in seguito, nella PARTE 7^a, LOTTO 2.



PARTE 3^a**3. TITOLO DI PROPRIETÀ**

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale presente in atti, redatti dal Dr. Massimiliano Citti, per gli immobili N. 2 e N. 3, risulta in generale quanto segue, salvo maggiori dettagli e/o approfondimenti descritti e specificati nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'a Legge n. 302/1998), redatta dal Dr. Massimiliano Citti, Notaio in San Giustino, in data 06-10-2020, cui si rimanda.

Immibile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

Immibile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

Attuale titolare di diritti

Per gli immobili N. 2 e N. 3 suindicati, l'attuale intestatario di diritti di proprietà risulta:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~, **diritti di proprietà 1/1**
in virtù di successione legittima del ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~,
il ~~XXXXXXXXXX~~ e del ~~XXXXXXXXXX~~ (denuncia di Successione n. 210, Vol. 9990,
registrata a Città di Castello il 22-04-2011 e trascritta a Perugia il 5-7-2011 al n.
11981 particolare), e Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di
Perugia, in data 29-06-2020, Rep. 543, trascritto a Perugia in data 24-09-2020, al
N. 13785 particolare.



Titolari di diritti nel ventennio

Come descritto/specificato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dr. Massimiliano Citti, in data 06-10-2020, i beni in oggetto erano di proprietà del Sig.

~~_____~~ per giusti titoli anteriori al ventennio;

- in forza della sopracitata successione del ~~_____~~ passa ai Signori ~~_____~~, nato a ~~_____~~, ~~_____~~, nato a San ~~_____~~ e ~~_____~~, nata a ~~_____~~, ciascuno per la quota di 1/3 (un terzo);

- in forza del Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Perugia, in data 29-06-2020, Rep. 543, trascritto a Perugia in data 24-09-2020, al N. 13785 particolare, i diritti di 2/3 vengono trasferiti in piena proprietà al ~~_____~~ ~~_____~~, nato a ~~_____~~ (**ATTUALE INTESTATARIO**).



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

Per quanto riportato in atti e per quanto descritto e specificato nella Certificazione Notarile (ai sensi della Legge n. 302/1998), redatta dal Dr. Massimiliano Citti, Notaio in San Giustino, in data 06-10-2020, per i beni immobili, oggetto di estensione dell'esecuzione, si evince:

- che a tutto il **05-ottobre 2020** risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, **ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, gravanti esclusivamente sui diritti di 1/3 (un terzo) spettanti al** ~~_____~~

~~_____~~ **con le seguenti precisazioni:**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 20 ottobre 2015 al n. 3445 Registro particolare a favore della ~~_____~~ per ~~_____~~
~~_____~~, per il credito di ~~_____~~ (sedicimilaseicentonove virgola sessantanove);
- **Ipoteca** ~~_____~~ iscritta in data 6 marzo 2017 al n. 807 Registro particolare a favore di ~~_____~~, con sede in ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) per ~~_____~~ ~~_____~~ virgola ventotto) derivante da ~~_____~~ emesso rep. ~~_____~~, per il ~~_____~~



virgola quattordici);

- **Trascrizione verbale di pignoramento** in data 28 marzo 2017 al n. 5586 Registro particolare emesso dall'ufficiale Giudiziario di Perugia in data 16 marzo 2017 Rep. 1503, a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C., con sede in Anghiari (C.F. 01622460515);
- **Trascrizione verbale di pignoramento** in data 06 agosto 2020 al n. 11359 particolare emesso dal Tribunale di Perugia in data 09 luglio 2020 Rep. 1900, a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C., con sede in Anghiari (C.F. 01622460515), con precisazione che tale formalità è stata trascritta per diritti di proprietà pari a 2/3 (due terzi).



PARTE 5^a**5. INDAGINI URBANISTICHE-EDILIZIE**

In merito alle indagini urbanistiche-edilizie (licenza edilizia/DIA/Permesso a costruire, abitabilità/agibilità) riguardanti gli **Immobili N. 2 e N. 3**, valgono tutte quelle considerazioni già riferite dal sottoscritto CTU nella perizia in atti, del 14-01-2019.

Conformità urbanistica-edilizia

Gli **Immobili N. 2 e N. 3**, oggetto di estensione del pignoramento, in generale **sono conformi** allo strumento urbanistico-edilizio vigente.

OSSERVAZIONI DEL CTU

Il sottoscritto CTU osserva che le difformità edilizie rilevate nel sopralluogo eseguito in loco in data 10-10-2018, riguardavano solo l'Immobile n. 1 (che è stato oggetto di separazione naturale), come peraltro riportato nella Parte 5^a e Parte 7^a della perizia del 14-01-2019, cui si rimanda per i necessari approfondimenti.



PARTE 6^a

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali eseguite a suo tempo con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, con riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dalla S.V., considerata la natura, la posizione, la disposizione e l'uso dei beni oggetto della presente esecuzione, valutata la comoda divisibilità dei beni immobili oggetto di stima, non rilevando complementarità tra gli stessi tale da diminuirne l'appetibilità commerciale, considerata la disposizione e l'uso dei beni, tenuto conto della natura dei diritti oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene opportuno che la vendita dei beni immobili possa essere eseguita in **N. 2 (DUE) LOTTI** distinti, così di seguito descritti e più precisamente:

6.1. LOTTO 1

Immobile n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

I locali del **Piano Secondo** (sottotetto), adibiti ad abitazione, sono costituiti da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

6.2. LOTTO 2

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

I locali del **Piano Terra** sono adibiti a fondo e ripostiglio.



PARTE 7^a**7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI
IL LOTTO 1 e IL LOTTO 2**

Nel seguito sono descritti analiticamente i due immobili costituenti il **LOTTO 1** e il **LOTTO 2**.

[In merito agli **Allegati** si rimanda alla Perizia in atti, depositata in data 14-01-2019: **Allegato n. 1 – Documentazione catastale** - **Allegato n. 12 – Documentazione fotografica**]

LOTTO 1

Immobilie n. 2 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

L'immobile N. 2 è posto al Piano Secondo ed è adibito a civile abitazione.

L'immobile è composto da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo.

Al Piano Secondo si accede dalla scala interna Condominiale, con ingresso principale posto in Via della Croce n. 9.

I locali interni dell'immobile si trovano in uno stato discreto di manutenzione e conservazione.

Le pareti dei locali sono in muratura e le stesse sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dei locali sono costituiti da travi in legno e da tavolato.

I pavimenti interni dei locali sono in piastrelle di ceramica, con battiscopa in legno.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica e sanitari in ceramica costituiti da lavabo (poggiato su mobile in legno), vaso, bidet e box doccia in vetro trasparente, posto ad angolo. Le rubinetterie sono cromate e munite di miscelatore monocomando.



Gli infissi delle porte interne sono in legno massello.

Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in PVC e gli stessi sono dotate di vetrocamera. Inoltre, le finestre e le porte-finestre sono munite di persiane in alluminio.

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

I locali del Piano Secondo sono provvisti di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo (costituito da una caldaia murale alimentata a metano munita di copri caldaia in lamiera zincata, posta all'esterno nel terrazzo) con radiatori in alluminio, termo-arredo e termostato ambiente per caldaia, di impianto citofonico e TV.

Il pavimento esterno del terrazzo è in ceramica, compreso il battiscopa.

La ringhiera del terrazzo è in ferro verniciato.

L'altezza interna dei locali del Piano Secondo (Sottotetto) è variabile da circa m 2,00 (intradosso di gronda) a circa m 2,80-3,00 (intradosso di colmo).

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i criteri stabili dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abrogazione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 70 - PARTICELLA 8 - sub 4				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATE (mq)
Secondo	Abitazione	73,61	80%	58,89
	Terrazzo comunicante	8,70	30%	2,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				61,50

La superficie commerciale si approssima a **mq 62,00**.

La superficie utile abitabile è di circa mq 52,00.



CHIARIMENTI DEL CTU - CONFORMITÀ E AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dall'accertamento eseguito a suo tempo, questo CTU evidenzia che l'Immobile n. 2, costituente il **LOTTO 1**, dovrà essere opportunamente aggiornamento nella planimetria catastale (presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali) per il Catasto Edilizio Urbano tramite la procedura DOCFA (documento catastale fabbricati), ciò al fine di avere una perfetta rispondenza/conformità tra quanto autorizzato dal Comune di San Giustino, quanto effettivamente eseguito (che deve essere corrispondente allo stato effettivo dei luoghi) e il Catasto.

I costi degli aggiornamenti catastali vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.



LOTTO 2

Immobile n. 3 (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

L'immobile, di forma pressoché rettangolare, è posto al Piano Terra ed è costituito da fondo e ripostiglio.

L'accesso al fondo e al ripostiglio può avvenire sia dal portone esterno posto sulla via pubblica (Via della Croce), sia dal portone di ingresso principale (posto su Via della Croce n. 9), per mezzo di una porta interna ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale.

I locali interni dell'immobile si trovano in uno stato discreto di manutenzione e conservazione.

Si fa presente che il ripostiglio è separato internamente dal fondo per mezzo di un tramezzo in laterizio. Nel sottoscala è presente anche un piccolo ripostiglio che è separato dal fondo per mezzo del muro della scala condominiale.

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto dei locali è costituito da travi di legno (principali e secondarie) e da pannelle in cotto.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni delle porte di ingresso ai locali sono in legno massello.

Gli infissi delle porte interne dei ripostigli sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico dei locali è sottotraccia.

Inoltre, il locale fondo è provvisto di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con radiatore in ghisa.

L'altezza dei locali del Piano Terra (fondo e ripostiglio) è di m 2,40 circa.

Il piccolo ripostiglio posto nel sottoscala ha invece altezza variabile.

Nel seguito è riportata la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata con i



criteri stabiliti dalla Norma UNI EN 15733/2011, a seguito della abrogazione della Norma UNI 10750-2005.

CALCOLO SUPERFICI OMOGENEIZZATE				
FOGLIO 70 - PARTICELLA 8 - Sub. 8				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICI OMOGENEIZZATE (mq)
Terra				
	Fondo e Ripostiglio	20,00	60%	12,00
	Ripostiglio sottoscala	3	20%	0,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				12,60

La superficie commerciale si approssima a **mq 13,00**.

CHIARIMENTI DEL CTU SULL'IMMOBILE N. 3

Il sottoscritto CTU rileva che la porta interna, ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale, attualmente consente l'ingresso sia all'Immobile n. 3 (locali del Piano Terra adibiti a fondo e ripostiglio, oggetto di pignoramento), che all'Immobile n. 1 (locali del Piano Terra adibiti a studio e pranzo-soggiorno, oggetto di separazione naturale).

Si evidenzia che allo stato attuale l'Immobile n. 3 (oggetto di pignoramento) è ancora connesso e comunicante con l'Immobile n. 1 (oggetto di separazione naturale) mediante la porta che collega il locale ripostiglio dell'Immobile n. 3, con il locale studio dell'Immobile n. 1.

Inoltre questo CTU evidenzia che anche gli impianti interni (elettrico, idrico e di riscaldamento) posti all'interno dei locali (fondo e ripostiglio) dell'Immobile n. 3 sono gli stessi di quelli facente parte dell'Immobile n. 1.

Pertanto, per rendere indipendente e separato l'Immobile n. 3, dall'Immobile n. 1, è necessario chiudere il vano porta che attualmente consente l'accesso diretto tra i due immobili. La chiusura di tale vano dovrà essere eseguita mediante la costruzione di un



muro in laterizio che nella parte interna del locale dell'Immobile 3 sarà intonacato e fintecciato.

Anche gli impianti interni (elettrico, idrico e di riscaldamento) dell'Immobile n. 3 dovranno essere scollegati, separati e resi indipendenti da quelli dell'Immobile n. 1. Inoltre, gli impianti interni (elettrico e idrico) dovranno essere rifatti nuovi.

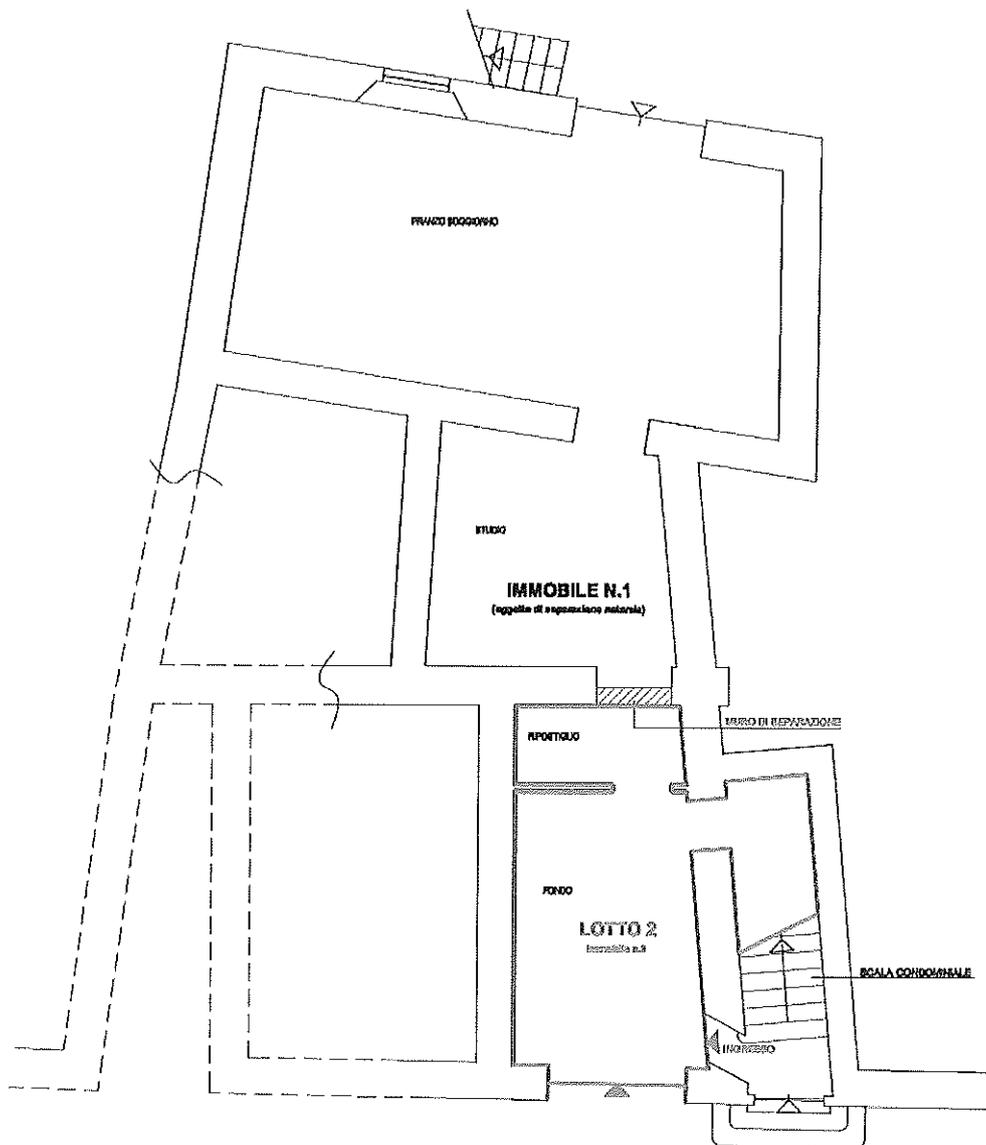
Pertanto tutti i costi necessari per rendere indipendente e separato l'Immobile 3 (chiusura del vano porta e scollegamento, separazione e rifacimento degli impianti interni), dall'Immobile 1, vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Nel seguito, per maggiore chiarezza, il sottoscritto CTU riporta la pianta del Piano Terra, in cui è evidenziato (in magenta) il LOTTO 2 con l'Immobile n. 3 (con i locali fondo e ripostiglio) oggetto di pignoramento, e il muro di separazione tra l'Immobile n. 3 e l'Immobile n. 1.

Inoltre, nella stessa Pianta del Piano Terra, questo CTU ha evidenziato anche l'Immobile 1 (con i locali studio e pranzo soggiorno) che è stato già oggetto di separazione naturale.





PIANO TERRA



CHIARIMENTI DEL CTU - CONFORMITÀ E AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dall'accertamento eseguito a suo tempo, questo CTU evidenzia che l'Immobile n. 3, costituente il **LOTTO 2**, dovrà essere opportunamente aggiornamento nella planimetria catastale (presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali) per il Catasto Edilizio Urbano tramite la procedura DOCFA (documento catastale fabbricati), ciò al fine di avere una perfetta rispondenza/conformità tra quanto autorizzato dal Comune di San Giustino, quanto effettivamente eseguito (che deve essere corrispondente allo stato effettivo dei luoghi) e il Catasto.

I costi degli aggiornamenti catastali vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.



PARTE 8^a**8. CRITERI E METODI DI STIMA**

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

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

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

Inoltre, sempre ai fini dell'andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ha consultato sia il listino dei Prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria (III trimestre 2018), pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, sia i valori di mercato della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Perugia (I° semestre 2018), sia infine alcune agenzie immobiliari di San Giustino.

I valori così reperiti sono stati adeguati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni per tenere conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi, etc.) e intrinseche (esposizione, destinazione



d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, dimensioni, stato di manutenzione, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, etc.) possedute dagli immobili e per portare quindi i beni oggetto di stima nelle condizioni reali ed effettive in cui gli stessi si trovano allo stato attuale.

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

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



PARTE 9ª**9. VALUTAZIONE**

Nel seguito vengono eseguite le valutazioni analitiche degli immobili costituenti il

LOTTO 1 e il **LOTTO 2**.

LOTTO 1

(**Immobile n. 2** (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 48 m², Rendita Catastale Euro 69,72).

PIANO SECONDO - Adibito a civile abitazione.

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

Tra i fattori positivi si elencano:

- Ubicazione dell'immobile nel centro storico della Frazione Selci-Lama;
- Sufficiente disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;
- Destinazione d'uso a civile abitazione;
- Discreta e funzionale distribuzione planimetrica interna;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Finiture discrete;
- Dotazione di impianti completa;
- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di servizi (negozi, bar, farmacia, posta, banche, mercato, scuole, etc.);
- Dimensione dell'immobile contenute;



Tra i fattori negativi si elencano:

- Spese per l'aggiornamento catastale dell'immobile.

Dall'analisi dei dati di mercato, per le abitazioni di questa tipologia (Mansarda ristrutturata e consolidata) situate nella Frazione di Selci-Lama, nel Comune di San Giustino, in uno stato conservativo discreto, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 800,00 (€/mq) e 1.100,00 (€/mq).

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, e dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **1.000,00 (€/mq)**.

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

Totale 62,00 (mq) x 1.000,00 (€/mq) = € **62.000,00**

A tale valore di mercato devono essere detratti i costi

da porre a totale carico dell'aggiudicatario per:

- Spese tecniche per l'aggiornamento catastale dell'immobile € 1.000,00

Resta il Totale € **61.000,00**

Oggetto di pignoramento sono i diritti in capo al ~~_____~~ in ragione di

1/1 di piena proprietà:

- ~~_____~~ - Valore della quota di piena proprietà in ragione di **1/1**:

(61.000,00 x 1/1) = € 61.000,00

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO 1 € **61.000,00**



LOTTO 2

(**Immobile n. 3** (Catasto Fabbricati - Comune di San Giustino - **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 20 m², Rendita Catastale Euro 29,13).

PIANO TERRA - Adibito a fondo e ripostiglio

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

Tra i fattori positivi si elencano:

- Ubicazione dell'immobile nel centro storico della Frazione Selci-Lama;
- Sufficiente disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;
- Destinazione a fondo e ripostiglio;
- Funzionale distribuzione planimetrica interna;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Finiture discrete;
- Presenza di titoli autorizzativi alla costruzione;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e strade pubbliche;
- Presenza di servizi (negozi, bar, farmacia, posta, banche, mercato, scuole, etc.);
- Dimensione dell'immobile abbastanza contenute;

Tra i fattori negativi si elencano:

- Spese tecniche per pratica edilizia da presentare al Comune di San Giustino, per rendere indipendente l'**Immobile n. 3**, dall'Immobile n. 1 (oggetto di separazione naturale);
- Spese per costruzione muro da porre nel vano porta per separare l'**Immobile n. 3**, dall'Immobile n. 1;
- Spese tecniche per l'aggiornamento catastale dell'**Immobile 3**;
- Spese per separazione degli impianti interni (elettrico, idrico, riscaldamento) dell'**Immobile n. 3**, da quelli dell'Immobile n. 1, e rifacimento dei nuovi



impianti interni (elettrico e idrico) dell'**Immobile n. 3**.

Dall'analisi dei dati di mercato, per gli immobili di questa tipologia (immobile ristrutturato e consolidato) poste nella Frazione di Selci-Lama, nel Comune di San Giustino, in uno stato conservativo discreto, si ha un valore unitario di mercato compreso tra 400,00 (€/mq) e 600,00 (€/mq).

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, e dei fattori positivi e negativi sopradetti, e prendendo in considerazione anche il periodo di forte recessione in cui versa ancora oggi il Mercato Immobiliare, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di mercato medio pari a circa **500,00 (€/mq)**.

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

Totale 13,00 (mq) x 500,00 (€/mq) = **€ 6.500,00**

A tale valore di mercato devono essere detratti **i costi**

da porre a totale carico dell'aggiudicatario per:

- Spese tecniche per pratica edilizia	€ - 500,00
- Spese per costruzione muro di separazione	€ - 500,00
- Spese tecniche per l'aggiornamento catastale dell'immobile	€ - 1.000,00
- Spese per separazione impianti e loro nuovo rifacimento	€ - 1.000,00

Resta il Totale **€ 3.500,00**

Oggetto di pignoramento sono i diritti in capo al ~~_____~~, in ragione di

1/1 di piena proprietà:

- ~~_____~~ - Valore della quota di piena proprietà in ragione di **1/1**:

(3.500,00 x 1/1) = € 3.500,00

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO 2 **€ 3.500,00**



PARTE 10^a**10. RIEPILOGO**

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

10.1 Valore dei diritti del LOTTO 1 (UNO)

Diritto di piena proprietà per la quota indivisa di **1/1** in capo al Sig. ~~_____~~
nato a ~~_____~~,

Euro 61.000,00 (Euro sessantunomila/00).

10.2 Valore dei diritti del LOTTO 2 (DUE)

Diritto di piena proprietà per la quota indivisa di **1/1** in capo al Sig. ~~_____~~
~~_____~~,

Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

* * * * *

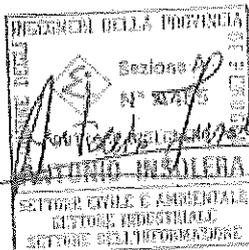
Tanto doveva riferire questo C.T.U. a evasione del mandato ricevuto dalla S.V.III.ma.

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

Perugia, lì, 18 luglio 2022

L'ESPERTO

Dott. Ing. Antonio Insolera



ALLEGATI

In merito agli **Allegati** il sottoscritto CTU fa riferimento alla Perizia in atti, depositata in data 14-01-2019:

- **Allegato 1** – Documentazione catastale - Visure Storiche Catastali per soggetti e per immobili, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa (VAX);
- **Allegato 12** – Documentazione fotografica.



