

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15 EMAIL : reattelli@libero.it

** ** * ** * ** *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 422/2017 R.G. Es.

UNICREDIT SPA - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE /



Consulenza del tecnico incaricato

Dott. Piero Paglicci Reattelli

Perugia li 10 Febbraio 2020



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15 - reattelli@libero.it

** ** ** ** **

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 422/2017 R.G. Es.

Promossa da:

- UNICREDIT SPA

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Esecutanti

Avv. Mauro CARBONI

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutati in contumacia

** ** ** ** **

PROSSIMA UDIENZA 10 MARZO 2020

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ROSA LAVANGA

Io scrivente con ordinanza notificata in data 09.10.2019 veniva
nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto e la S.V.



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito

(all. n. 1) :

“Provveda il CTU:

- 1) all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all’identificazione catastale dell’immobile, evidenziando l’eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l’emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;***
- 2) ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali***



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile

con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima

lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di

eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di

comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti

parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o

quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con

indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo

in base al quale è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale

disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie

pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa

che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà

disposta integrazione delle perizia senza ulteriore

compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene

distinguendo tra quelli che resteranno a carico

dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento

urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali

e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al

coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli

connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che

saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero

risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni,

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli,

difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente,

concernenti:

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

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

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

d.eventuali spese in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio

elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi

estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e

trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale

relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del

bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare

l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94

e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni

presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla

opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso

affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti

identificando i nuovi confini e provvedendo, previa

autorizzazione del giudice, ove necessario, alla

realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi

nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di

essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL

(APPARTAMENTO, CAPANNONE, ETC.) con riferimento alla

lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo

"identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)];

ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la

composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per

ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai

fini della determinazione della superficie commerciale, la

superficie commerciale medesima, l'esposizione, le

condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi

paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi,

tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso,

scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto

termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale

stato di manutenzione e per gli impianti, la loro

rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i

costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le

eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni,

giardino, etc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo,

livello o uso e si 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;

12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle

spese 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.

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di

mercato dell'immobile con indicazione del criteri di stima

utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul

valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno)

amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

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;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza do ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria:

15) 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



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA*

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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da

ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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;

17) 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;

18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza

in caso di impossibilità di osservanza del termine di

deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

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

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 22 ottobre 2019**



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Lo scrivente comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione Dott.ssa

Rosa LAVANGA l'accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- **in data successiva**

Lo scrivente esperiva le necessarie indagini sia presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) richiedendo e ritirando copia della necessaria documentazione catastale.

- **in data 29 ottobre 2019**

Lo scrivente comunicava al legale della parte creditrice, all'esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode dell'immobile, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 18 novembre 2019 alle ore 15,00 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 18 novembre 2019**

Alle ore 15,45 sul luogo, in Tuoro sul Trasimeno (PG) - Via Firenze n. 44/C, lo scrivente (ritardo nell'orario preventivamente comunicato all'IVG) dava inizio alle operazioni peritali incontrando le esecutate Sig.re [redacted] e [redacted] circostanza nella quale, dopo aver dato lettura del testo del quesito, lo scrivente procedeva ad una prima verifica dei beni pignorati ed oggetto di valutazione con rilievo fotografico dello stato dei luoghi (all. n. 3);

- **in data successiva**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'agenzia del Territorio (ex catasto) con aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile presso la Conservatoria dei RR II di Perugia e quindi presso i competenti Uffici Comunali;

** * * * * *



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

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

causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore

di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

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

richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per

aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

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

documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e

quindi alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e

Tecnici del Comune di Tuoro sul Trasimeno;

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

indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

La quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei

seguenti capitoli:

- 1) PREMESSA**
- 2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 6) CONCLUSIONI**

CAPITOLO N. 1

PREMESSA



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Mauro Carboni del 22 settembre 2017 (all. n. 4) a favore di Unicredit Spa ed a carico delle Sigg.re:

❖ [REDACTED] (per la quota di 1/3 di piena proprietà)

❖ [REDACTED] (per la quota di 1/3 di piena proprietà)

❖ [REDACTED] (per la quota di 1/3 di piena proprietà)

sul seguente immobile:

➤ Porzione di fabbricato urbano in Comune di Tuoro sul Trasimeno
loc. Pieve Confini, via Firenze censito nel C.F. del detto comune al

• foglio n. 23

part.lla n. 1006 sub. n. 2, Cat. C/1

part.lla n. 1006 sub. n. 3, Cat. C/2

Si precisa che la corte dell'edificio, fg. 23 part.lla n. 106 sub 1 risulta, per i diritti di 1/2 essere stata acquistata da dall'esecutata e da terza persona (quest'ultima estranea alla presente procedura esecutiva) per atto a rogito dott. Paolo Biavati del 25.02.2003 rep. n. 304.428 racc. 33.848 trascritto presso la conservatoria dei RR II di Perugia in data 05.03.2003 al n. 4778, come da copia dell'atto di vendita che si allega (all. n. 20).

**

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) situazione catastale



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

gli immobili pignorati sono regolarmente intestati e censiti nel CF del

comune di Tuoro sul Trasimeno al (all. n. 5; n. 6, n. 7, n. 8):

• **foglio n. 23**

- **part.lla n. 583 sub. n. 2**, Via Firenze snc; piano T; cat. C/1; classe 2;

consistenza mq. 39; superficie catastale mq. 43; rendita €. 497,50

- **part.lla n. 583 sub. n. 3**, Via Firenze snc; piano T; cat. C/2; classe 1;

consistenza mq. 110; superficie catastale mq. 127; rendita €. 153,39

il piazzale, la corte ed il sedime dell'edificio sono parimenti censiti nel

CT del detto comune al (all. n. 9) al:

• **foglio n. 23**

- **part.lla n. 1006**, area di ente urbano di mq. 1.540 senza reddito

Si dà atto che :

- nell'atto di pignoramento non sono indicati i diritti dei locali sulla

corte comune part.lla n. 1006 del foglio 23 comune di Tuoro sul

Trasimeno.

b) descrizione dei beni oggetto di valutazione (foto da 1 a 20)

oggetto di valutazione è l'intero piano terra di edificio di recente

costruzione (fine anni '90 primi anni '00) in Tuoro sul Trasimeno in loc.

Pieve Confini, via Firenze dalla quale si accede direttamente all'ampio

antistante piazzale dell'edificio presenta quest'ultimo fronte stradale di

circa m. 25,00 (foto n. 1, n. 2, n. 3) (all. n. 10, n. 11);

trattasi dei locali al piano piano terra di edificio elevantesi su due piani

(piano primo ad uso abitativo non oggetto di pignoramento) ed annesso

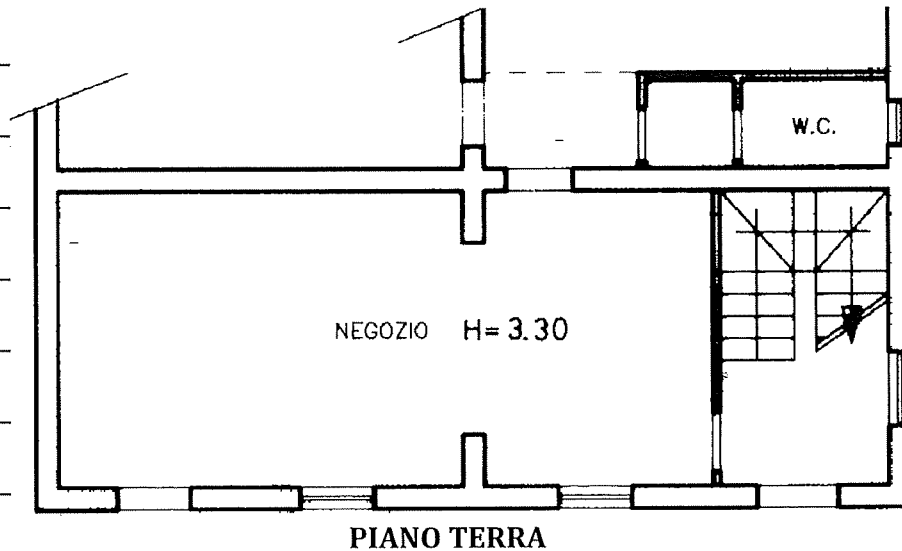
locale realizzato in ampliamento nel retro (foto n. 4, n. 5) un tempo



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

destinati a negozio e magazzino di frutta/fiori ed attualmente con
finiture di abitazione avendo rilevato, alla data dei sopralluoghi, la
seguente situazione:

a) negozio (all. n. 12)



Occupa l'intero fronte lato strada ed è rappresentato da unico ambiente
costituito da due locali liberamente comunicanti a mezzo di ampia
apertura priva di infisso (foto n. 6) con accesso diretto dall'antistante
piazzale a mezzo di porta finestra con infisso in alluminio e vetro con
persiana esterna che illumina l'ambiente unitamente alle 2 finestre
presenti (stesso prospetto con infissi in legno e doppi vetro con
persiana esterna) (foto n. 7, n. 8);

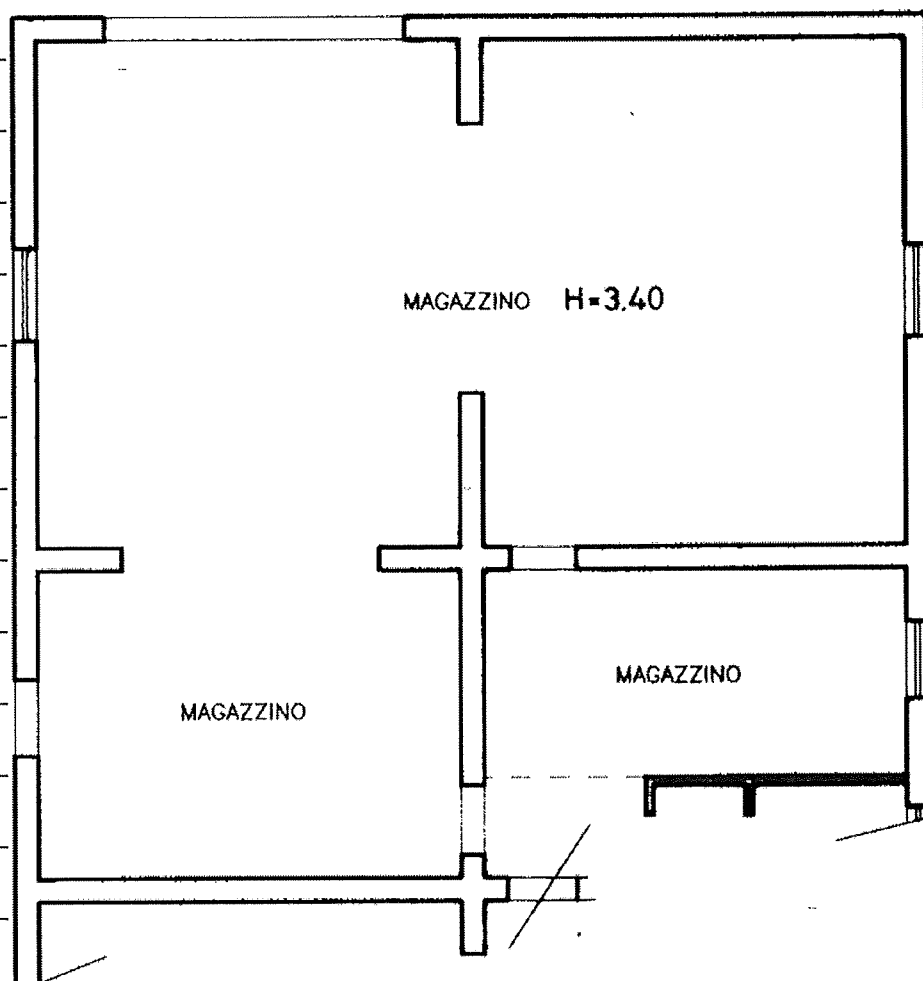
locale di forma rettangolare della superficie commerciale di circa mq.
35,00 il quale, alla data dei sopralluoghi e come meglio ed in dettaglio



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

rilevabile nella documentazione fotografica che si allega, presentava
finiture di civile abitazione con pareti intonacate e tinteggiate,
pavimento in piastrelle, impianto di illuminazione sottotraccia
predisposizione per impianto di riscaldamento (assenti i radiatori
murali), ed il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione
come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica
che si allega.

b) Magazzini (all. n. 13)



PIANO TERRA

Nel retro del predetto locale con accesso diretto da quest'ultimo a
mezzo di porta pedonale che a mezzo di ampia porta carrabile nel retro



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

dell'edificio (foto n. 9) si compone di :

1) breve corridoio, entrando dalla porta in comunicazione con l'ex negozio, che disimpegna, sulla destra

2) bagno, provvisto di antibagno, normalmente accessoriato con doccia, parziale maiolicatura delle pareti, illuminato da una finestra (foto n. 10, n. 11);

3) cucina, ricavata in un locale ex magazzino con finestra e con presente CT alimentata a metano a servizio dei locali abitativi del piano sovrastante (non pignorati) (foto n. 12, n. 13);

4) locale ad uso camera da letto, sulla sinistra del corridoio, (ricavato su ex ambiente magazzino) con accesso diretto anche dal piazzale laterale a mezzo di porta-finestra, priva di impianto di riscaldamento (foto n. 14);

5) locali ad uso magazzino/sgombro con accesso da una porta frontale al corridoio divisi da una parete in cartongesso provvista di solo foglio interno (risultando nell'altro lato la struttura in vista) illuminati da n. 2 finestre "alte" e quindi accessibili dal piazzale nel retro a mezzo della indicata porta carrabile (foto n, 15, n. 16, n. 17);

i locali presentano finiture ordinarie per la loro destinazione con pareti intonacate e tinteggiate, nei locali con attuale destinazione a cucina, bagno, corridoio e camera pavimento in piastrelle, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento non presente; nei locali ad uso magazzino si rileva pavimento in getto di cls con trattamento al quarzo, impianto elettrico sopratraccia, infissi di finestra in alluminio rilevando



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

presenti, nel soffitto del magazzino sottostante il terrazzo al piano

primo di pertinenza dell'abitazione (non pignorata), importanti

infiltrazioni di acqua (foto n. 18, n. 19, n. 20); compresi i diritti pro-

quota sulla corte esterna (fg. 23 part.lla n. 106 sub1) oggetto di vendita,

per i diritti di 1/2 come da atto notarile sopra richiamato.

i locali con destinazione a magazzino, della superficie di circa mq. 76,00

con finitura a civile abitazione e circa mq. 42,00 con finitura a

magazzino, alla data dei sopralluoghi vertevano in ordinarie condizioni

di manutenzione e conservazione (eccezion fatta per le rilevate

infiltrazioni nel soffitto dalla sovrastante terrazza) ed il tutto come

meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione

fotografica che si allega.

**

SITUAZIONE URBANISTICA

a) Autorizzazioni edilizie

l'edificio del quale i locali oggetto di pignoramento fanno parte è

stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Sig. Sindaco del

Comune di Tuoro sul Trasimeno, delle seguenti Concessioni a

Costruire/autorizzazioni urbanistiche :

1) C.E. n. 03 del 23.01.1998 pratica edilizia n. 118/1997 per

"realizzazione di capannone con sovrastante abitazione" (all. n.

14);

2) C.E. in variante n. 25/99 pratica edilizia n. 19/99 del 30.06.1999

per "variante n. 1 alla concessione edilizia n. 03/1997 per

realizzazione di capannone con sovrastante abitazione" (all. n.



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

15);

In merito alla "situazione urbanistica" si rileva :

- difformità tra la destinazione e distribuzione interna dei locali con

quanto indicato in progetto;

- difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;

b) Agibilità/abitabilità

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di esecuzione

fanno parte risulta presentata ma non rilasciata abitabilità/agibilità.

oo

PROVENIENZA

I beni pignorati sono pervenuti alle esecutate per i diritti loro spettanti

per atto di successione registrata a Perugia al prot. n. 0290151 volume

1080 n. 49 del 08.06.2005;

**

QUOTE CONDOMINIALI

Nel corso del sopralluogo le esecutate hanno dichiarato che non esiste

condominio costituito.

*

DISPONIBILITA' DEL BENE

I beni pignorati ed oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi, per

quanto dichiarato dalle esecutate, risultano nella loro disponibilità.

**

CAPITOLO N. 3



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di comune commercio da attribuire al compendio immobiliare oggetto di valutazione adottando

metodo di stima comparativo per valori tipici, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel comune di Tuoro e Passignano sul Trasimeno e paesi e Comuni limitrofi in recenti compravendite di locali con destinazione prevalente produttiva (commerciale/magazzini) aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione adottando, come parametro tecnico di riferimento, la superficie " commerciale " espressa in metriquadri (mq).

Tale modo di operare si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate nella vendita di unità abitative simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre a consultare il listino della Borsa Merci di Perugia pubblicato a cura della locale Camera di Commercio (all. n. 16) e quindi le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI - (all. n. 17) (valori da ritenersi necessariamente indicativi, generici e di larga massima).

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà



oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore

medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

possedute dall'unità immobiliare tenendo conto dello stato dei locali,

della loro posizione, ubicazione, etc.

In particolare ha influito positivamente nella valutazione:

- la regolare distribuzione interna degli spazi;
- posizione del complesso lungo Via Firenze con presenza di ampio antistante piazzale ad uso parcheggio anche per la clientela;
- buone caratteristiche costruttive del fabbricato ;
- finiture interne dei locali commerciali ed ad "uso abitativo"
- comodo accesso dalla via pubblica;
- facilità di individuazione del bene;
- etc.

di contro ha influito negativamente nella valutazione:

- presenza di diffuse infiltrazioni di acqua nel soffitto dei locali magazzini;
- locale commerciale isolato in quanto insistente su comprensorio a bassa densità abitativa caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici mono o bifamiliari;
- costi per regolarizzazione urbanistica/catastale dei locali (in funzione della destinazione attuale);
- etc.

*

Applicando all'entità come sopra descritta e determinata i valori medi

come precedentemente reperiti lo scrivente, in ultimo, è stato in grado di



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene

oggetto di pignoramento come qui di seguito riportato (compreso valore

pro-quota del piazzale);

➤ **locale ad uso negozio**

Mq. 33,00 ca. x €. 1.400,00/mq. = €. 46.200,00

➤ **locale magazzino con finiture di abitazione**

Mq. 42,00 ca. x €. 900,00/mq. = €. 37.800,00

➤ **locale magazzino**

Mq. 76,00 ca. x €. 650,00/mq. = €. 49.400,00

SOMMANO €. 133.400,00

Per un più probabile valore di mercato dei locali pignorati ed oggetto

della presente esecuzione immobiliare di :

€. 133.400,00

*

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie con repertori

aggiornati alla dal del 16 febbraio 2020 a carico delle esegutate e

gravanti sui beni oggetto di esecuzione non risultano ulteriori

iscrizioni/trascrizioni contro oltre a quanto indicato nel Certificato

Notarile ventennale a firma del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani

come da visura che si allega (all. n. 18, n. 19).

*

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda

divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il

migliore realizzo e nel più breve tempo in occasione della vendita al

pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di locali occupanti l'intero piano terra di un edificio

progettati e realizzati a prevalente destinazione produttiva in quanto

con destinazione a negozio il locale fronte strada relativo retrostante

ampio magazzino con diritto su ampia corte/piazzale circostante ad uso

parcheggio e quindi con propria specifica vocazione ed autonomia

funzionale e reddituale;

rilevato che un eventuale frazionamento determinerebbe decremento

del valore - ma soprattutto ed in particolare - dell'appetibilità del bene

oltre agli elevati costi per pratiche urbanistiche e quindi per la divisione

in due porzioni del bene;

a giudizio di chi scrive si ritiene che per massimo realizzo unitamente ad

una più facile collocazione nel mercato l'unità immobiliare **debba**

essere posta in vendita in un lotto unico ed indipendente così

concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su locali in loc. Pieve Confini del comune

di Tuoro sul Trasimeno, via Firenze snc costituiti da locale ad uso

negozio (fronte strada), bagno e n. 3 locali nel retro ad uso

magazzino; il tutto censito al C.F. del Comune di Tuoro sul Trasimeno

foglio n. 23 part.IIa n. 583 sub. n. 2, Via Firenze snc; piano T; cat. C/1;

classe 2; consistenza mq. 39; superficie catastale mq. 43; rendita €.



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

497,50; **part.lla n. 583 sub. n. 3**, Via Firenze snc; piano T; cat. C/2;

classe 1; consistenza mq. 110; superficie catastale mq. 127; rendita €.

153,39; con diritti su piazzale in CT al **foglio n. 23 part.lla n. 1006**,

area di ente urbano di mq. 1.540,00 senza reddito compresi i diritti

pro-quota sulla corte esterna (fg. 23 part.lla n. 106 sub1) oggetto di

vendita per i diritti di 1/2.

A confine con proprietà Billi, via Firenze, part.lla n. 23 e n. 1306 salvo

se altri.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 133.400,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede lo scrivente ritiene sinteticamente replicare

che :

1) oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 422/2017

è la valutazione dell'intero piano terra di un edificio

realizzato fine anni '90 in comune di Tuoro sul Trasimeno,

loc. Pieve Confini in via Firenze snc costituito da locale ad

uso negozio (fronte strada), bagno e n. 3 locali nel retro ad

uso magazzino (in C.F. del detto al foglio n. 23 part.lla n. 583

sub. n. 2, cat. C/1; e sub 3 cat C/3 con diritti su antistante

piazzale;

2) al compendio immobiliare oggetto di pignoramento,

adottando metodo di stima sintetico comparativo per



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

confronto diretto applicando i correnti valori di mercato

alla consistenza dei beni accertata a seguito di rilievi

metrici sul luogo anche a campione, con riferimento alla

destinazione, stato di manutenzione e conservazione e

caratteristiche dei beni rilevate alla data dei sopralluoghi, è

stato attribuito il più probabile attuale valore di mercato di:

€. 133.400,00

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto

proporre la formazione di LOTTO UNICO, autonomo ed

indipendente come meglio in precedenza formulato;

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, verifica dei

carichi pendenti, situazione catastale, condominiale e tutte

le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta

integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

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

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto

dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari,

e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 15 febbraio 2020

Il C.T.U.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 422/2017 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Allegati : Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 20

All. n. 1 : copia atto di nomina

All. n. 2 : accettazione incarico

All. n. 3 : comunicazione inizio operazioni peritali

All. n. 4 : atto di pignoramento a firma dell'Avv. Luca Tamburelli del 28 novembre 2018

All. n. 5 : vax catastale

All. n. 6 : visura catastale CF fg 23 part 1006 sub. n. 2 e n. 3

All. n. 7 : elaborato planimetrico ed elenco subalterni

All. n. 8 : planimetria catastali part 1006 sub. n- 2 e n. 3

All. n. 9 : visura catastale CT fg 23 part 1006

All. n. 10 : foto aerea

All. n. 11: stradario

All. n. 12 : planimetria sub. 2

All. n. 13 : planimetria sub. 3

All. n. 14 : Concessione Edilizia n. 03 del 23.01.1998

All. n. 15 : Concessione Edilizia n. 25 del 30.06.1999

All. n. 16 : listini immobiliare Camera di Commercio di Perugia

All. n. 17 : listino immobiliare OMI

All. n. 18 : certificato ipo-catastale Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani

All. n. 19 : aggiornamento visure ipo-catastali

All. n. 20 - copia atto di vendita diritti di 1/2 della corte

