

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### PERIZIA GIUDIZIARIA

Nella Esecuzione Immobiliare n. 110/2023 R.G. Es. promossa da:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Esecutante

Avv. Graziella Tossi e Avv. Enrico Menichetti

**CONTRO**

- 

Esecutata

\* \* \* \* \*

**Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

**Dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto e accettato l'incarico in data 4 luglio 2023 e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *provveda quindi*
  - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a*

**DOTT. ING. PIETRO BARBERINI**

Via P. Soriano n. 5 - 06132 Perugia - Tel. e Fax 075 5280797  
Email barberini.pg@gmail.com - p.e.c. [pietro.barberini@ingpec.eu](mailto:pietro.barberini@ingpec.eu)



- ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
  - *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
  - *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
  - *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);*
  - *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*



- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - d. *eventuali cause in corso*
- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*
  - *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad*



- effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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 ecc.)*
  - *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
  - *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla*



*procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

- *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con 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.*
- *referire 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

\* \* \* \* \*

#### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Dopo due tentativi di sopralluogo non andati a buon fine per assenza degli occupanti l'unità immobiliare, in data **23 ottobre 2023**, come concordato con l'Avvocato di parte esecutata Gabriele Minelli, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. Il sig. ██████████ occupante l'immobile, ha reso possibile l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

#### **In altre date**

Si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Gualdo Tadino per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
- esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;

lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

#### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSA



Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma degli Avvocati Graziella Tossi ed Enrico Menichetti contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Gualdo Tadino i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nel citato Atto di Pignoramento, come si legge:

*Diritti spettanti alla società [REDACTED], nata a [REDACTED] – [REDACTED] – sui seguenti immobili (piena proprietà):*

*“Porzione di fabbricato per uso civile abitazione situato in Comune di Gualdo Tadino, Via Ponte Cartiere snc, comprendente appartamento al piano secondo con annessi cantina e garage al piano seminterrato, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio 40, particelle:*

- 1098 sub. 33, piano S1-2, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita catastale euro 302,13;
- 1098 sub. 12, piano S1, categ. C/6, cl. 4, mq 25, rendita catastale euro 52,94.

*Confinanti: parti comuni, [REDACTED]*

## FORMAZIONE IN LOTTI

Per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare la stima come segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA
5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA

\* \* \* \* \*

### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

*Descrizione*



Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma degli Avvocati Graziella Tossi ed Enrico Menichetti, i beni oggetto di stima consistono in un appartamento sito al piano secondo di un complesso residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Via Ponte delle Cartiere n. 1, oltre a cantina e garage, posti entrambi al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni.

L'edificio, edificato a metà degli anni 2000, si eleva per complessivi tre piani fuori terra e il citato piano interrato adibito a garage e cantine.

Il condominio risulta regolarmente costituito e l'unità in stima ha le seguenti quote di proprietà:

- 58,680 millesimi per l'appartamento;
- 11,156 millesimi per il box auto;
- 2,144 millesimi per la cantina.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e finiture esterne ad intonaco e tinteggio.

L'accesso pedonale al vialetto d'ingresso ed al lastrico comune del fabbricato si ha direttamente da Via Ponte delle Cartiere, mentre sono presenti due diversi accessi carrabili al piano primo sottostrada, ospitante i garage, tramite rampe provviste di cancello metallico ad apertura automatizzata.

L'unità in stima è rappresentata da un appartamento ubicato al piano secondo, raggiungibile sia tramite la scala condominiale sia tramite l'ascensore al servizio di tutti i piani.

Internamente l'appartamento è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml.

L'accesso si ha tramite un portoncino in alluminio. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati in gres porcellanato. Le finestre sono in legno, provviste di termometri e serrande avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato. La climatizzazione invernale è assicurata mediante corpi scaldanti (radiatori) in alluminio alimentati da caldaia posta all'esterno.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: condominiale, con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;



- Termico: autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta, come già riferito, dalla caldaia, con radiatori in alluminio.

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Completano la proprietà i seguenti accessori:

- Locale uso cantina al piano primo sottostrada, con accesso dalla corsia comune; ha un'altezza interna utile pari a circa 2,54 ml ed è provvisto di pavimento in cemento di tipo industriale e porta d'accesso metallica;
- Garage al piano primo sottostrada, con accesso dalla corsia comune; ha un'altezza interna utile pari a circa 2,40 ml ed è provvisto di pavimento in cemento di tipo industriale e porta metallica basculante.

Il proprietario inoltre riferisce di problemi di risalita di acqua dal pavimento del piano interrato in particolare durante fenomeni piovosi.

Quanto ai confini si riferisce quanto segue:

- l'appartamento confina con part. n. 1098 sub 32 catastalmente intestata [redacted], part. n. 1098 sub 34 catastalmente intestata a [redacted], spazi comuni, salvo altri;
- il garage confina con part. n. 1098 sub 33 catastalmente intestata a [redacted], part. n. 1098 sub 35 catastalmente intestata a [redacted] part. n. 1098 sub 15 catastalmente intestata a [redacted], spazi comuni, salvo altri;
- la cantina confina con part. n. 1098 sub 12 catastalmente intestata [redacted], part. n. 1098 sub 35 catastalmente intestata a [redacted], spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;



- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, si ha:

Abitazione	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
Soggiorno con angolo cottura	33,43	75,40	1,00	75,40
Disimpegno	1,80			
Camera	14,00			
Camera	9,90			
Bagno	5,20			
Terrazzo	6,60	6,60	0,25	1,65
Cantina	4,63	5,40	0,40	2,16
Garage	24,78	26,00	0,40	10,40
Tot Sup. Conv (mq)				<b>89,61</b>

**E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di esecuzione pari a 90 mq.**

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

#### *Identificazione Catastale*

I beni pignorati risultano attualmente intestati alla signora [REDACTED] per la piena proprietà e così censiti:

C.F. del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Ponte delle Cartiere snc:



- Foglio n. 40, mappale 1098, sub 33, PS1-2, cat. A/2, cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 80 mq (78 mq escluse aree scoperte), R.C. Euro 302,13;
- Foglio n. 40, mappale 1098, sub 12, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 25 mq, Sup. cat. 27 mq, R.C. Euro 52,94.

I beni inoltre godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

\* \* \* \* \*

### 3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione di beni, a seguito di Atto di Compravendita, Notaio Fabi Antonio, del [REDACTED], rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare.

Si rimanda ai certificati notarili in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento e i relativi accessori sono occupati dalla sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gualdo Tadino, all'indirizzo Via Ponte delle Cartiere n. 1 risulta iscritta la seguente famiglia: [REDACTED] e [REDACTED].

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione.

\* \* \* \* \*

### 4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutata, in relazione ai beni oggetto di pignoramento, alla data del 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:



- ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED], nascente da IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo, di Euro [REDACTED], Notaio Fabi Antonio de [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, C.F. 09339391006, a fronte di un capitale di Euro [REDACTED], durata 20 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà; grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

- TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED], nascente dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ufficiale Giudiziario (Unep) di Perugia del [REDACTED], rep. [REDACTED] a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, C.F. 09339391006, a carico di [REDACTED], nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà; grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

#### *Eventuali pendenze di carattere condominiale*

Secondo quanto indicato dall'Amministrazione condominiale [REDACTED] nella persona della Dott.ssa [REDACTED], le spese condominiali scadute e non pagate ammontano ad € 4.011,26, di cui € 731,14 relativi all'anno 2019, € 845,54 relativi all'anno 2020, € 822,51 relativi all'anno 2021, € 1.129,17 relativi all'anno 2022 ed € 482,90 di quote ordinarie relative all'anno 2023, fino al mese di ottobre.

La quota mensile di spese ordinarie per l'anno 2023 è pari ad € 48,29, a cui va aggiunto il fisso del contatore acqua pari ad € 3,025 al mese.

Non ci sono al momento lavori straordinari già deliberati.

\* \* \* \* \*

#### 5. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Gualdo Tadino, si riferisce come il complesso immobiliare all'interno del quale sono ubicate le unità in stima veniva edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] per costruzione di un insediamento abitativo in Via Cartiere;



- Permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] per costruzione di un insediamento abitativo in Via Cartiere, Prima variante al P.C. n. [REDACTED]

- D.I.A. prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] per la realizzazione delle tramezzature interne ai piani interrato e terra, in variante al P.C. [REDACTED] e successiva variante [REDACTED]

Successivamente il medesimo Comune rilasciava il Certificato di Agibilità [REDACTED] del [REDACTED]

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente.

Si rileva l'assenza in planimetria catastale dell'ingombro di un pilastro, presumibilmente strutturale, nella camera di minori dimensioni, nonché l'errata indicazione in planimetria catastale dell'altezza interna utile della cantina.

La regolarizzazione catastale di tali difformità sarà a cura e spese del futuro acquirente; di tale costo si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

E' presente inoltre, nella terrazza di pertinenza, il box con all'interno la caldaia non presente invece nei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati. Tale modesta opera, per altro presente anche in molti altri appartamenti del condominio, potrebbe essere regolarizzata urbanisticamente ai sensi della L.R. 1/15 acquisendo preventivamente l'autorizzazione del condominio, trattandosi di opera che modificherebbe il prospetto dello stabile.

Non avendo al momento tale autorizzazione del condominio (in quanto mai richiesta) si ritiene cautelativamente di considerare tale opera come non regolare e da rimuovere. Di tali opere se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore dei beni in oggetto e anche in questo caso tale valore dovrà essere considerato come onnicomprensivo di tutte queste spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

\* \* \* \* \*

## 6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

La vendita dovrà farsi in **n. 1 lotto**, concepito e formulato come nel seguito riportato.

\* \* \* \* \*



## 7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Gualdo Tadino (PG) e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Gualdo Tadino, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, oltre che tenere in debito conto le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare catastalmente il bene, rimetterlo in pristino dalle opere non regolari e ovviamente dello stato manutentivo in cui esso verte.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

In ragione di ciò, si ha:

$$90,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 72.000,00 \text{ €}$$

**E così per un valore complessivo per la piena proprietà dei beni pignorati di € 72.000,00 (dicansi euro Settantaduemila/00).**



Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare nonché delle opere per la rimozione del box caldaia. Tali costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

\* \* \* \* \*

## 8. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

### Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] su appartamento posto al piano secondo di un complesso residenziale sito in Comune di Gualdo Tadino, Via Ponte delle Cartiere snc composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e terrazzo, oltre a cantina e garage al piano primo sottostrada, il tutto così censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino:

- Foglio n. 40, mappale 1098, sub 33, PS1-2, cat. A/2, cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 80 mq (78 mq escluse aree scoperte), R.C. Euro 302,13;
- Foglio n. 40, mappale 1098, sub 12, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 25 mq, Sup. cat. 27 mq, R.C. Euro 52,94.

Il bene inoltre gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 72.000,00 (diconsi euro Settantaduemila/00).**

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare e delle opere per la rimozione di alcune opere non regolari. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara FIORONI.

Con osservanza.

Perugia, 02/11/2023



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale aggiornata
3. Estratto di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico fabbricato ed elenco subalterni
5. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate
7. Precedenti edilizi Comune di Gualdo Tadino
8. Verbali di accesso IVG
9. Certificato di residenza
10. Comunicazione Amministratore di condominio
11. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
12. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori procedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione

