

# TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Eseguita per incarico dell'Ill.mo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva n. 292/2023 R.G.E

Promossa da:

[REDACTED] e per essa, quale mandataria, [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED])  
[REDACTED] n. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata  
presso il suo studio di Perugia [REDACTED] n. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] (CF. [REDACTED]) residente in [REDACTED]  
[REDACTED] n. [REDACTED] e [REDACTED] (CF. [REDACTED]) residente in [REDACTED]  
[REDACTED] n. [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Avente per oggetto: "Valutazione di beni immobili siti nel Comune di Città Di Castello Fraz.

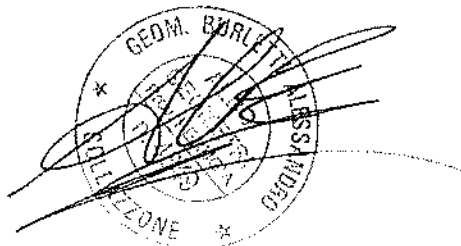
Riosecco, n. 20 e censiti al NCEU Fg. 109 P.lla 76 sub. 2 e Fg 109 P.lla 77 sub. 2.

Udienza rinviata al 25/06/2024

Perugia, 17 maggio 2024

L'esperto Nominato

Geom. Alessandro Burletti



### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Burletti con Studio in Collazzone Fraz. Collepepe via Tiberina, n. 107/C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4849 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2644, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 31/01/2024.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 25/06/2024, per rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 31/01/2024.

### OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione precedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Quota di 1/2 di proprietà intestata al Sig. [REDACTED] quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] degli immobili siti nel *Comune di Città Di Castello (PG)*, e censiti al N.C.E.U. Foglio 109 p.lla 76 sub 2 e Foglio 109 p.lla 77 sub 2, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 288,70;

Le particelle catastali, tra loro graffate, rappresentano lo stesso immobile ed hanno le stesse planimetrie.

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali, la planimetria catastale in scala 1:2000 (Vax), l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 06).

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la provenienza dei beni stessi (All. 07).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Città Di Castello la



documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 05), il quale ha comunicato che non risultano presenti presso gli archivi del Servizio Edilizia Privata di questo Ente, titoli edilizi intestati ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] precedenti proprietari del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto notarile di compravendita dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. 07).

Il giorno 29 febbraio 2024 alle ore 9,45, in presenza ed in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie rappresentato dal Sig. Panfilì Alessio, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione sito in Fraz. Riosecco, n. 20 nel Comune di Città Di Castello (PG), sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e Raccomandate A/R inviate alle parti (All. 01);

Non è stato garantito l'accesso all'immobile che risulta ubicato in via **San Giuliano n. 36 Fraz. Riosecco nel Comune di Città Di Castello**, il quale è stato identificato dall'esterno constatando che appare disabitato e chiuso.

In accordo con il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stato stabilito che sarebbe stato organizzato l'accesso forzoso all'immobile con data da definire.

Il giorno 8 aprile 2024 alle ore 9:45, in presenza del Sig. Panfilì Alessio dell'Istituto Vendite Giudiziarie e di un fabbro, dopo aver chiamato l'Arma dei Carabinieri e della Polizia di Stato che hanno riferito di non poter presenziare all'accesso forzoso per urgenze, si è provveduto ad aprire la porta dell'immobile mediante l'ausilio del fabbro interpellato.

L'accesso all'immobile, ha confermato che lo stesso, risulta disabitato da tempo e sono stati rilevati danni strutturali al primo piano dove alcuni calcinacci si sono staccati e caduti da una trave (i costi stimati per la ristrutturazione di tali danni vengono quantificati in euro 4.000,00 circa, e saranno detratti dal più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto). Sono presenti due annessi fondi localizzati in prossimità del fabbricato, lateralmente ad esso.

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei



locali, nonché la relativa conformità catastale, e veniva redatto relativo Verbale di inizio operazioni peritali (All. 04);

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 08) che si allegano alla presente relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione. Infine, si procedeva ad effettuare una indagine di mercato riferita all'attualità, per immobili simili a quelli in oggetto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto CTU redige la presente relazione per dare completo adempimento al quesito formulato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Sara FIORONI**:

**1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE:**

L'esperto nominato ha verificato la documentazione presente in atti e da quanto rilevato, conferma la completezza documentale di cui all'art. 567 c.p.c. consistente nel certificato notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), datato 25/01/2024.

L'esperto nominato ha provveduto a identificare i beni immobili oggetto di pignoramento mediante le indicazioni dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia e le iscrizioni catastali, onde accertare la relativa corrispondenza di fatto dei diritti di proprietà, rilevando che gli stessi sono così individuabili:

- Fabbricato sito nel **Comune di Città di Castello (PG)** e censito al N.C.E.U. Foglio 109 p.la 76 sub 2 e Foglio 109 p.la 77 sub 2 (fra loro graffate), categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 288,70;

Immobili intestati al Sig. ██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ ed alla Sig.ra ██████████ nata in ██████████ (██████) il ██████████ per la Quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 06).

## 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni pignorati sono rappresentati da una porzione di fabbricato, di maggior consistenza, con destinazione residenziale, con struttura portante in muratura, sviluppato su due livelli fuori terra. Sono presenti altresì due fondi, posizionati in zona limitrofa al fabbricato principale e dotati di accesso autonomo.

Il fabbricato risulta accessibile dalla pubblica e si trova in via San Giuliano, n. 36 nella Fraz. di Rio-secco, località distante circa tre chilometri dal Centro Storico di Città di Castello, cittadina ricca di servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.

## 3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile siti nel *Comune di Città di Castello (PG)*, e censiti al N.C.E.U. Foglio 109 p.lla 76 sub 2 e Foglio 109 p.lla 77 sub 2, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 288,70;

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 09/03/2007** mediante rogito notaio Marilena Carone di Città Di Castello (PG), Rep. N. 59934, Raccolta n. 7271, Registrato a Città Di Castello in data 15/03/2007 al n. 415 serie 1T e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 16/03/2007 Reg. Gen. e n. 5195; a favore di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

## 4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita *al N.C.E.U. del Comune di Città Di Castello al Fg 109, P.lla 76 sub. 2 e Fg 109 P.lla 77 Sub. 2*, risulta libera e disabitata.





**tastale A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 288,70;**

Il diritto di proprietà è derivato agli esecutati a seguito di **Compravendita del diritto di proprietà** del 09/03/2007 mediante rogito notaio Marilena Carone di Città Di Castello (PG), Rep. N. 59934, Raccolta n. 7271, Registrato a Città Di Castello in data 15/03/2007 al n. 415 serie 1T e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 16/03/2007 Reg. Gen. e n. 5195; a favore di [REDACTED] nato in [REDACTED] ( ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] ( ) il [REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà e contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà e di seguito si elencano gli atti relativi ai precedenti proprietari nel ventennio:

- **Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili** del Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Perugia del 04/07/2003 rep. 4716 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 12/07/2003 al n. 12503 di formalità e parte per atto not. Clara Calè di Città di Castello del 03/03/1988 Rep. 45273 registrato il 23/03/1988 al n. 265 a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

#### **8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE**

##### **IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello, e come da comunicazione dello stesso Comune, non risultano presenti presso gli archivi del Servizio Edilizia Privata di questo Ente, Titoli Edilizi intestati ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] precedenti proprietari del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Tuttavia, si presume che l'immobile sia stato edificato nel periodo antecedente l'anno 1967.

Non è stata fornita dal Comune di Città Di Castello la Dichiarazione di Agibilità dell'Immobile.

Non sono state riscontrate difformità catastali, tuttavia si evidenzia che le due particelle oggetto di esecuzione, graffate tra loro, nelle planimetrie depositate al Catasto viene rappresentata la stessa unità immobiliare.



## **9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE**

In considerazione del Fatto che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato, si ritiene opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto.

## **10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare situato in via San Giuliano, 36 - Fraz. Riosecco, nel Comune di Città Di Castello (PG) e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg 109, P.IIa 76, sub. 2 e Fg 109 P.IIa 77 sub 2 (tra loro graffate).

L'immobile è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione, sviluppato su due livelli fuori terra dove sia il piano terra e piano primo hanno destinazione residenziale. Sono presenti altresì due fondi in prossimità del fabbricato principale.

Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via denominata via San Giuliano, n. 36 nella Fraz. di Riosecco località posta a circa tre chilometri a nord ovest del centro storico di Città Di Castello.

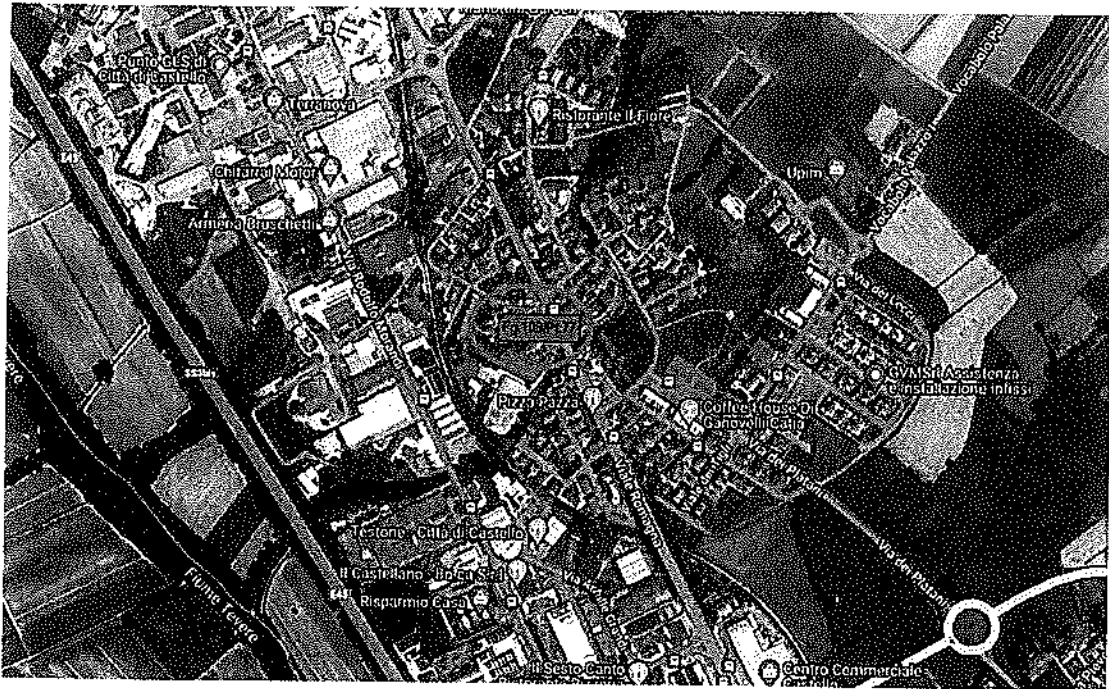
La struttura portante dell'edificio è in muratura con tetto in tavelloni forati e manto di copertura in tegole coppo, le facciate di colore rosa sono intonacate e tinteggiate ed in sufficienti condizioni di manutenzione. All'interno dei locali sono presenti pavimenti in piastrelle; gli impianti elettrici sono sottotraccia e scollegati alla linea elettrica, pertanto non ne è stato possibile verificarne il loro funzionamento, l'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas e presenta radiatori scollegati tra loro dei quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. L'impianto idrico è presente nel bagno al primo piano e nella cucina al piano terra, tuttavia essendo scollegati alla linea, non è stato possibile verificarne in funzionamento. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno mentre la persiana all'ingresso è in alluminio. Lateralmente al fabbricato, al piano terra, sono presenti due annessi utilizzati come deposito, in scarse condizioni di manutenzione.

Il piano terra della porzione residenziale è suddivisa in ingresso cucina e sala, mentre al primo piano, raggiungibile mediante una scala interna, è costituito da due camere da letto, un disimpegno ed un bagno.

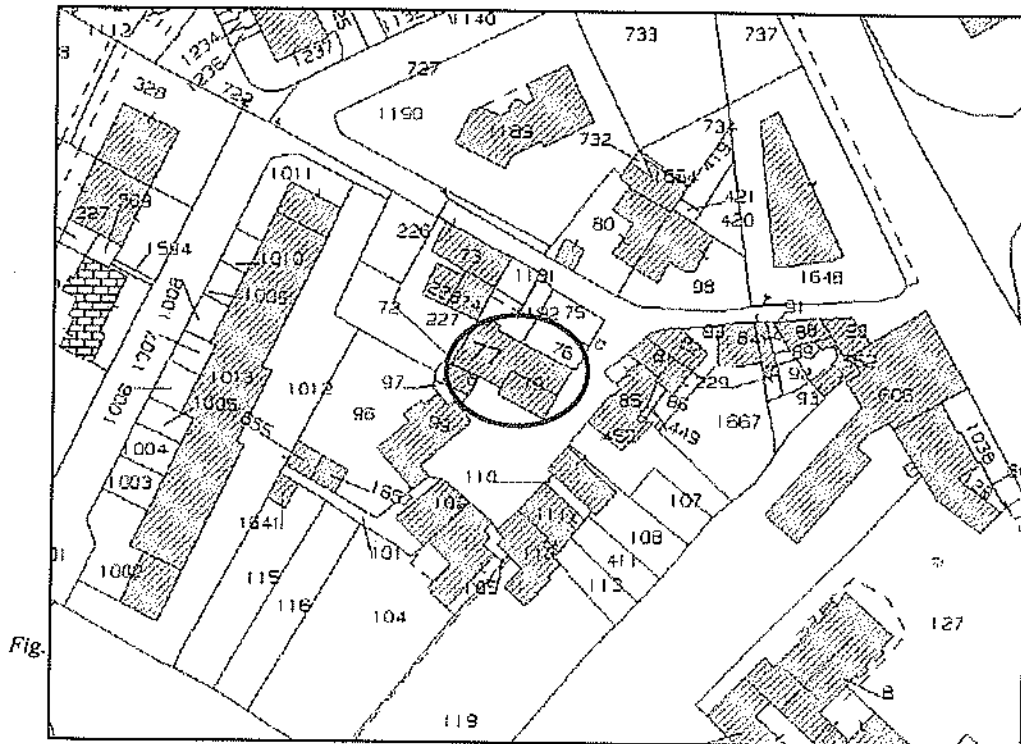
Per una migliore identificazione del fabbricato, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia



l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio oggetto di esecuzione è stato cerchiato di rosso:



Si allega inoltre uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con cerchiato il fabbricato interessato:



L'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta Priva del **Certificato di Agibilità**.

**11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI**

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

**12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare non si trova all'interno di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali.

**13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Infatti, tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita sullo stesso territorio, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Pertanto, le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di città di Castello, con indagini presso Agenzie Immobiliari, verifica dei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia, dell'Agenzia delle Entrate (listino OMI), oltre alla verifica di immobili simili in vendita nella zona.

Sulla base di tali parametri, lo scrivente ha espresso il giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

In relazione a quanto sopra, ed alle attuali condizioni generali dell'immobile, il più probabile valore di mercato per immobili di simili caratteristiche che ricadono nell'area dove è situato l'immobile oggetto di valutazione è di circa **800,00 euro/mq** di superficie commerciale per l'area residenziale, **euro 250,00** al mq per i fondi del piano terra.

È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

**Lotto 1 - Unità immobiliare Residenziale**

Fabbricato di civile Abitazione Comune di Città di Castello (PG)

al Fg 109 P.IIa 76 sub. 2 e Fg 109 P.IIa 77 sub. 2

- Abitazione (p. terra) mq 46,00 x 800,00 €/mq = 36.800,00 euro
- Fondi (p. terra) mq 11,00 x 250,00 €/mq = 2.275,00 euro
- Abitazione (p. primo) mq 50,00 x 800,00 €/mq = 40.000,00 euro

**Valore immobile:** Euro **79.075,00**

Al valore ottenuto, vanno sottratti i seguenti costi per le varie regolarizzazioni:

- Costi per ristrutturazioni interne = 4.000,00 euro

\*\*\*\*\*

**Valore immobile detratto costi regolarizzazione:** **75.050,00 euro**

**Valore immobile arrotondato:** **75.000,00 euro**

**Euro settantacinquemila/00**

**14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA**

Il pignoramento riguarda la quota dei diritti degli esecutati pari a 1/1 di quota, pertanto, ne consegue la totale disponibilità del bene.

**15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano gli immobili oggetto di esecuzione; il tutto viene riportato nell'Allegato 08 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

**16) ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Le operazioni peritali si sono svolte mediante accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Città Di Castello via San Giuliano, n. 36 Fraz. Riosecco, in quanto gli esecutati, residenti in Francia, non hanno garantito il regolare accesso all'immobile.



Geom. Burletti Alessandro  
Via Tiberina 107/C  
06050 Collazzone (PG)

#### 17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti.

#### 18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

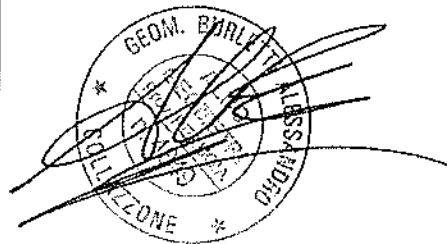
Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore procedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono l'allegato n. 10 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 17 maggio 2024

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



### Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali;
2. Verbale di Inizio operazioni peritali;
3. Comunicazione Accesso forzoso
4. Verbale svolgimento Op. peritali ed accesso forzoso
5. Accesso atti Comune - Prot.N.0015556-2024
6. Documentazione Catastale;
7. Atto provenienza - Atto Carone Rep. 59934
8. Documentazione Fotografica;
9. Ispezioni Ipotecarie
10. Attestazione di invio Perizia alle parti e relative Ricevute;

