

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

Dott. Geom. Piero PAGLICCI RATTELLI

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. 10/2021 R.G. Es. promossa da :

- **Soc. DOVALUE SPA**

CONTRO

-

**

PROSSIMA UDIENZA 15 DICEMBRE 2022

*



Consulenza del tecnico incaricato

Dott. Piero Paglicci Reattelli

Perugia li 2 novembre 2022



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Elena STRAMACCONI

lo scrivente con ordinanza del 12.07.2022 veniva nominato C.T.U.
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico 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***



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

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

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



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

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);

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 precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

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 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



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

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.);

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. Picro Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

*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. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

*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 18 luglio 2022



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

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

Dott.ssa Elena STRAMACCONI l'accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- in data successiva

Lo scrivente esperiva le necessarie preliminari indagini presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) richiedendo e ritirando copia della necessaria documentazione catastale che presso la Conservatoria dei RR II;

- in data 26 luglio 2022

lo scrivente comunicava al creditore procedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie la data del sopralluogo fissata per il giorno 30 agosto 2022 alle ore 15,30 (all. n. 3);

- in data 30 agosto 2022 alle ore 15,30

lo scrivente si recava sul luogo e dava inizio alle operazioni peritali trovando l'appartamento chiuso (un vicino informava che l'appartamento era occupato e che questi ultimi erano all'estero da alcuni mesi e di non conoscere la data del loro rientro); nessuno presente per il creditore procedente, per l'esecutato e per il custode giudiziario;

- in varie date successive

lo scrivente, a varie ore della giornata, si recava più volte sul luogo trovando l'appartamento sempre chiuso;

- in data successiva

lo scrivente esperiva le necessarie indagini presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Sigillo al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene;



Studio Tecnico dott. Picro Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

- in data 24 ottobre alle ore 14,30

lo scrivente si recava nuovamente sul luogo in Via Palazzolo nel comune di Fossato di Vico trovando all'interno dell'appartamento gli occupanti ai quali faceva conoscere il proprio mandato dando lettura del testo del quesito; successivamente veniva presa visione delle caratteristiche e consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione con rilievi metrici e documentazione fotografica;

- in data successiva

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'agenzia del Territorio (ex catasto) che presso la Conservatoria dei RR II di Perugia per aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile;

**

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 dall'esame della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ex catasto) e quindi in esito alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici di Sigillo;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

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

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. Fabrizio PANZAVUOTA del 15
Dicembre2020 (all. n. 4) a favore di DoValue Spa ed a carico dei Signori:

-

-

-

-

gravante per i rispettivi diritti e quote di proprietà (diritto di usufrutto
per la quota 1/1 in capo a _____, diritti di nuda proprietà per
la quota di 1/3 ciascuno in capo a _____ e

_____), su appartamento bilocale in Comune di Fossato di Vico



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

(PG), Via Palazzolo snc, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune

al:

- Foglio n. 35
- particella n. 521
- sub. n. 10

con diritti pro-quota su beni comuni non censibili censiti al medesimo

Catasto Fabbricati al

- Foglio 35;
- particella 522, sub. 3
- particella 521, sub. 13

il tutto come meglio ed in dettaglio riportato nell'atto di pignoramento

sopra richiamato.

**

CAPITOLO N. 2

BREVE DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

a) situazione catastale

Il bene pignorato, nei registri immobiliari, risulta regolarmente intestato ed è censito in CF del comune di Sigillo (all. n. 5; n. 6; n. 7, n. 8)

al:

- foglio n. 35
- part.lla n. 521, sub. n. 10; via Palazzolo; n. S.N.; piano 1°; cat. A/3; cl. 2; vani 3; sup. catastale mq. 43 escluse aree scoperte mq. 40; rendita €. 131,70

con diritti pro-quota su beni comuni non censibili a loro volta censiti



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

in CF del detto comune al :

- **Foglio 35;**

- **particella 522, sub. 3; b.c.n.c; senza reddito**

- **particella 521, sub. 13; b.c.n.c; senza reddito**

Si rileva conformità dell'appartamento con le planimetrie depositate.

b) descrizione dei beni oggetto di valutazione

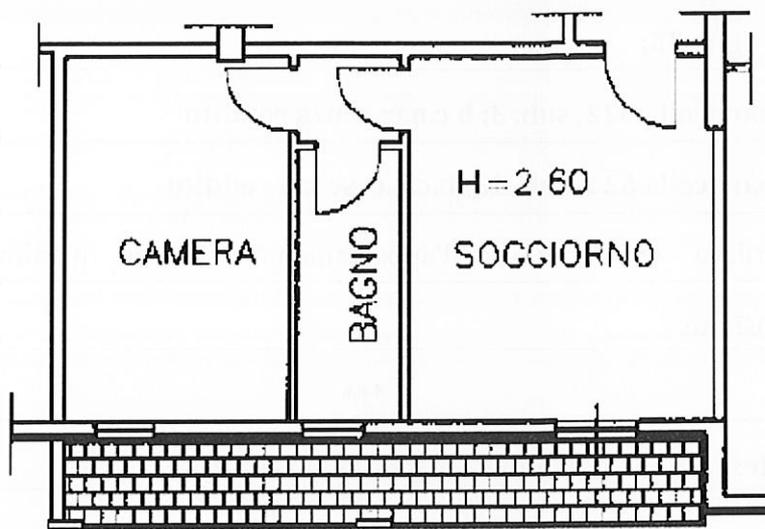
lo scrivente come richiesto dal quesito andrà, in primo luogo, a descrivere brevemente le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento rappresentata da un modesto :

- **appartamento "bilocale" in comune di Fossato di Vico via Palazzolo senza numero civico**

disposto al piano primo ed ultimo di una palazzina di maggior consistenza (costituita complessivamente da n. 8 unità immobiliari) elevantesi su piano seminterrato (garage e fondi), piano terra e primo ad uso abitativo edificata nei primi anni 2000 nella piccola frazione di Palazzolo del comune di Fossato di Vico con accesso diretto da via del Palazzolo (all. n. 9 e n. 10);

si accede all'unità abitativa pignorata direttamente dalla via comunale con libero accesso al piazzale/parcheggio antistante il fabbricato sul quale si apre l'ingresso al vano scala condominiale (privo di impianto di ascensore) che conduce e termina in corrispondenza del pianerottolo antistante il portoncino d'ingresso all'unità abitativa così costituita (all. n. 8):





- **soggiorno con angolo cottura**, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un antistante balcone con affaccio nel lato a valle, terrazzino comune ed accessibile anche dalla camera da letto;

sulla destra dell'ingresso una porta immette nella zona notte costituita da :

- **breve disimpegno**, in posizione centrale, privo di illuminazione naturale dal quale si accede, sulla sinistra, all'unico:

- **servizio igienico** con finestra, parziale mailocatura delle pareti, normalmente accessoriato con doccia ed attacco per la lavatrice; una porta frontale immette nell'unica:

- **camera da letto** illuminata da porta-finestra di accesso al balcone già indicato (comune con il soggiorno);

Il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi di circa mq. 40,00 oltre al balcone scoperto della ulteriore superficie di circa mq. 8,00.



Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

**

L'appartamento, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verte in medio stato di manutenzione con finiture di tipo ordinario ed economico fin dall'origine; in particolare si rileva porta d'ingresso in legno tamburato (no blindata), porte interne in legno tamburato lucidato, infissi di finestra in legno con vetri termici protetti esternamente da avvolgibili (necessitanti di manutenzione), pavimenti in piastrelle monocottura, bagno con parziale maiolicatura delle pareti, accessoriato con doccia, sanitari e rubinetterie di tipo economico fin dall'origine e comunque da ritenere datate.

L'appartamento, infine, è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con CT murale installata esternamente nel balcone a vista alimentata a metano, radiatori murali in alluminio in tutti gli ambienti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e citofonico.

Il tutto, alla data dei sopralluoghi, verteva in medio/mediocre stato di conservazione con evidenti segni di mancate manutenzioni ordinarie negli ultimi anni; finiture interne di tipo economico risalenti, con ogni probabilità, alla data di costruzione dell'edificio e da allora non più aggiornate; dotazione degli impianti (anch'essi da ritenere non più aggiornati dalla data di costruzione della palazzina) nella norma, funzionanti e per i quali si ritiene dovranno essere eseguiti i necessari controlli, verifiche ed eventuale messa a norma (a carico dell'aggiudicatario);

lo stato e le condizioni dell'appartamento risultano meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si



Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

allega (foto dalla n. 1 alla n. 10)

**

c) SITUAZIONE URBANISTICA

❖ Autorizzazioni edilizie

il complesso edilizio del quale fa parte l'appartamento è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 45 del 18/08/1999;
- Concessione Edilizia in variante n. 44/2000;
- D.I.A. n. 2014 del 25/03/2003;

Si rileva conformità dei locali.

❖ Agibilità/abitabilità

Per l'edificio, del quale fa parte l'unità abitativa oggetto di valutazione, è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 2638 del 26/04/2003.

**

d) PROVENIENZA

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà per atto a rogito dott. Laura Mattielli del 20.06.2003 rep. n. 2.092 e quindi la nuda proprietà agli esecutati , per atto di donazione da parte del proprio padre per atto a rogito dott. Laura Mattielli dei 11.01.2006 rep. n. 3998.

**

e) QUOTE CONDOMINIALI



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

Gli occupanti l'appartamento, nel corso del sopralluogo, hanno

dichiarato che non esiste condominio costituito.

** ** *

f) DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento in oggetto, al momento del sopralluogo, risultava occupato in forza di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01.06.2019 della durata anni 2 e quindi con scadenza 31.05.2021; atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino in data 11.06.2019 al n. 426 serie 3 (all. n. 11);

gli occupanti hanno dichiarato che, alla scadenza, il contratto non è stato rinnovato e/o prorogato.

**

CAPITOLO N. 3

PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di comune commercio da attribuire all'appartamento oggetto di valutazione ritenendo adottare, in questa circostanza, **metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel comune di Fossato di Vico, Sigillo, Gualdo Tadino, paesi e Comuni limitrofi in recenti compravendite di appartamenti aventi simili caratteristiche a quello oggetto di valutazione adottando, come parametro tecnico di riferimento, la superficie " commerciale " dei locali 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



Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

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, etc. 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. 12) e le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio - quotazioni OMI - (all. n. 13) 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 dagli immobili tenendo conto dello stato dei fabbricati, della loro posizione, ubicazione, etc.

In particolare ha influito positivamente nella valutazione dell'appartamento:

- la regolare e corretta distribuzione interna degli spazi;
- bagno con finestra;

di contro ha influito negativamente nella valutazione:

- finiture interne dei locali datate e di tipo economico;
- mediocre stato di manutenzione e conservazione;
- assenza di garage/fondino;



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
 Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
 consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
 Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

➤ etc.

**

Applicando alle entità come sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti lo scrivente, in ultimo, è stato in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni oggetto di pignoramento come nella tabella qui di seguito riportata (all. n. 14):

Appartamento in Fossato di Vico via Palazzolo snc

n. ord	destinazione	Dati catastali					superfici e (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/su b	Ubicazione	piano	cat.			
1	abitazione	35	521/10	Fraz. Palazzolo	1	A/3	40,00	€ 700,00	€ 28.000,00
2	balcone	35	521/10	Fraz. Palazzolo	1	A/3	8,00	€ 200,00	€ 1.600,00
VALORE COMPLESSIVO									€ 29.600,00

** * * * * **

Per un più probabile valore di mercato degli appartamenti oggetto della presente esecuzione immobiliare ed in precedenza descritti di complessivi :

€ 29.600,00.

** * * * * **

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie, con **repertori aggiornati alla data del giorno 25.10.2022**, risultano a carico degli esecutati e gravanti sul bene oggetto di esecuzione le seguenti formalità (all. n. 15)



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

1) ANNOTAZIONE del 23/05/2003 - Registro Particolare 2075 Registro

Generale 14545 Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 40015 del

27/03/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA -

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4656 del 2000;

2) TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 11370 Registro

Generale 17948 Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 2092 del

20/06/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

3) TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 11371 Registro

Generale 17949 Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 2092 del

20/06/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

GRATUITO;

4) TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 11372 Registro

Generale 17950 Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 2092 del

20/06/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

GRATUITO;

5) TRASCRIZIONE del 18/01/2006 - Registro Particolare 1174 Registro

Generale 1904 Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 3998 del

11/01/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1828 del 23/07/2012 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. Annotazione n. 1259 del 01/04/2019 (INEFFICACIA PARZIALE);

6) ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 2640 Registro Generale

10990 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 7202/2006 del

28/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:



*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI*

1. Annotazione n. 376 del 03/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);

7) ISCRIZIONE del 02/11/2006 - Registro Particolare 8420 Registro Generale

37295 Pubblico ufficiale DR. R. CASOLI - TRIBUNALE ANCONA - SEZ. DIST.

Repertorio 462/2006 del 06/10/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 377 del 03/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);

8) ISCRIZIONE del 02/11/2006 - Registro Particolare 8421 Registro Generale

37296 Pubblico ufficiale DR. R. CASOLI - TRIBUNALE ANCONA - SES. DIST.

Repertorio 463/2006 del 06/10/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO;

9) TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 10928 Registro

Generale 19314 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 0/6 del

23/04/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;

10) TRASCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 8611 Registro

Generale 11413 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio

1244/2008 del 01/04/2009 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI

SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

11) TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 1971 Registro

Generale 2565 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

PERUGIA Repertorio 3780 del 13/01/2021 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CAPITOLO N. 5



STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

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 nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto	
in precedenza riferito;	
rilevato che trattasi di un appartamento bilocale avente propria	
specifica autonomia funzionale in quanto progettato per ospitare unico	
ridotto nucleo familiare (bilocale composto da soggiorno con angolo	
cottura, camera e bagno oltre a balcone);	
rilevato che non risulta tecnicamente possibile, per l'accesso, la	
conformazione ed in particolare la consistenza eventuale	
frazionamento del bene;	
si ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di	
collocazione, che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento debba	
essere proposta in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:	
<u>LOTTO n. 1</u>	
Diritti di piena proprietà su appartamento bilocale in Fossato di	
Vico via Palazzolo snc al piano primo (ed ultimo) di palazzina di	
maggior consistenza edificata nei primi anni 2000 costituito da	
soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e	
balcone; il tutto censito al C.F. del Comune di Fossato di Vico al foglio n.	
35 part.lla n. 521 sub. n. 10 ; Fraz. Palazzolo snc; piano 1°; cat. A/3; cl.	
2; vani 3; sup. catastale mq. 43 escluse aree scoperte mq. 40; rendita €.	
131,70; diritti pro-quota su beni comuni non censibili censiti nel CF del	
detto comune al Foglio 35; particella 522, sub. 3; b.c.n.c; senza	



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

reddito; particella 521, sub. 13; b.c.n.c; senza reddito; occupato in

forza di contratto di comodato gratuito stipulato in data 01.06.2019,

durata di anni 2, scadenza 31.05.2021, registrato presso l'Agenzia delle

Entrate Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino in data 11.06.2019 al n.

426 serie 3; a confine con altra proprietà sub 9; sub. 12, spazi

condominiali, vano scala, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

€. 29.600,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che :

1) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n.

10/2021 la valutazione dei diritti di piena proprietà di un

appartamento bilocale al piano primo di una palazzina di

maggior consistenza in Fossato di Vico Palazzolo snc;

2) all'unità abitativa oggetto di valutazione, effettuati i necessari

rilevi in loco per accertare consistenza, destinazione e

caratteristiche sulla base dell'aspetto economico del valore di

mercato con applicazione di metodo estimativo comparativo

per confronto diretto in riferimento ai correnti prezzi/valori

su piazza, alla data odierna è stato attribuito il più probabile

valore di mercato di

€. 29.600,00

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



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCONI

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre

la formazione di un lotto unico, autonomo ed indipendente,

come meglio in precedenza formulato;

4) per quanto concerne 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 2 novembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 10

All. n. 1 : copia atto di nomina

All. n. 2 : accettazione incarico

All. n. 3 : comunicazione inizio operazioni peritali del 26/07/2022

All. n. 4 : atto di pignoramento a firma dell'Avv. Fabrizio Panzavuota del 15.12.2020

All. n. 5 : vax catastale

All. n. 6 : elaborato planimetrico ed elenco subalterni

All. n. 7: visura catastale CF part 521 sub 10



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 10/2021 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena STRAMACCIONI

All. n. 8 : planimetria catastali part 521 sub 101

All. n. 9 : stradario

All. n. 10 : foto aerea

All. n. 11 : comodato d'uso gratuito dell'immobile

All. n. 12 : valori immobiliari Camera di Commercio(PG)

All. n. 13 : valori immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

All. n. 14 : tabella riepilogo valutazione immobili

All. n. 15 : aggiornamento visura ipotecaria



