

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

.

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

.

Esecuzione Immobiliare n° 167/2022R.G. Es.

Promossa:

- [REDACTED], domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] in Via [REDACTED] n° [REDACTED] - [REDACTED]

contro:

- [REDACTED] Esecutato
- [REDACTED] Esecutata

.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni,
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 15
Dicembre 2022 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 23 Dicembre 2022 accettava l'incarico e prestava
il giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni
affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"
ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E. (All. 1):

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., all'art. 498 co. 2 c.p.c., all'art. 599 co. 2 c.p.c., 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 dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
 - 3) 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 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;
 - 4) 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;

- 5) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 6) 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;
- 7) 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);

- 8) 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.
- 9) 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;
- 10) 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;

- 11) 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;

- 12) 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.);
- 13) 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;

- 14) 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;
- 15) 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;

- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai



fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 19) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- 20) **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;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti



informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando



- per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).
- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).
 - In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune



competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 16 Maggio 2023, alle ore 11.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.



Il sottoscritto C.T.U. in accettazione e adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

In data 23/12/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia con allegata richiesta di comunicazioni relative al primo accesso congiunto presso gli immobili oggetto di pignoramento (All. 2/1-2).

In data 03/01/2023 il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte esecutata e trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia e al legale procedente Avv. [REDACTED] comunicava di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG), il giorno 19/01/2023 alle ore 12.00 (All. 3/1-6).

Il giorno 19/01/2023 alle ore 12.00 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, non riuscendo ad eseguire l'accesso per assenza dei proprietari esecutati o di un loro incaricato, redigendo apposito verbale di sopralluogo (All. 4).

Il C.T.U. formava la documentazione fotografica dell'edificio e degli esterni agli immobili.

Il C.T.U. e il Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia lasciavano un avviso di mancato accesso ed i propri recapiti nella cassetta postale, tramite i quali il C.T.U. veniva contattato per le vie brevi dall'esecutato



per fissare una nuova data per un secondo accesso presso gli immobili.

In data 26/01/2023 il C.T.U. inoltrava istanza di rettifica fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, al fine di acquisire la planimetria di una unità immobiliare pignorata, in quanto risultava al momento planimetria non rilasciabile, planimetria non abbinata (All. 5/1-7).

In data 28/01/2023 il sottoscritto C.T.U., a seguito di accordi con la Stazione dei Carabinieri di Sigillo (PG) e tramite trasmissioni PEC al Custode Giudiziario e al legale precedente confermava il proseguimento delle operazioni peritali e l'accesso forzoso presso i luoghi, in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG) per il giorno 29/03/2023 alle ore 14.30 (All. 6/1-2).

Sempre in data 28/01/2023 il C.T.U. inoltrava, tramite trasmissione PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Sigillo (PG) (All. 7/1-13).

In data 30/01/2023 il C.T.U. depositava comunicazione al G.E. di necessità di procedere ad accesso forzoso agli immobili oggetto dell'esecuzione con l'ausilio della Forza Pubblica e di avvalersi dell'intervento di un fabbro individuato dal Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a. per la forzatura del portone d'ingresso condominiale dell'edificio, del portoncino d'ingresso dell'appartamento e della porta della cantina (All. 8/1-2).

In data 22/03/2023 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a. con comunicazione di essere al



momento in precarie condizioni fisiche e pertanto di non potere essere presente per il proseguimento delle operazioni peritali con il sopralluogo per l'accesso forzoso agli immobili con l'ausilio della Forza Pubblica il giorno 29/03/2023 alle ore 14.30 in Via Antonio Gramsci n° 11 - Sigillo (PG), causa gravi motivi di salute, essendo stato sottoposto ad intervento chirurgico con una prognosi di 90 giorni fino al 05/05/2023 e di dovere seguire un periodo di riabilitazione funzionale di durata non preventivabile. Sarebbe stata cura del C.T.U. contattare il Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a. appena sarebbe stato possibile per concordare l'accesso agli immobili per i rilievi e le operazioni del caso ed eventualmente inoltrare istanza di proroga al G.E. dei termini della C.T.U. (All. 9).

In data 27/03/2023 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia con conferma dell'annullamento delle operazioni peritali del 29/03/2023 e del primo accesso congiunto presso gli immobili oggetto di pignoramento (All. 10/1-2).

Lo stesso giorno il C.T.U. inviava trasmissione PEC al Comando Stazione Carabinieri di Sigillo con comunicazione che a causa di problemi di salute era impossibilitato ad essere presente sui luoghi il giorno 29/03/2023 alle ore 14.30, pertanto, anche su comunicazione PEC del Custode Giudiziario IVG Perugia in data odierna, il sopralluogo e l'accesso forzoso agli immobili del 29/03/2023 alle ore 14.30 era ANNULLATO. Sarebbe stata cura degli ufficiali della procedura esecutiva richiedere la disponibilità alla presenza nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali per l'accesso forzoso in altra



data da concordare (All. 11).

In data 06/04/2023 il C.T.U., in considerazione del proprio precario stato di salute, inoltrava al G.E. istanza di proroga di 90 giorni della scadenza dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della relazione peritale, autorizzati dal G.E. con visto dello stesso giorno (All. 12/1-2).

In data 15/05/2023 il C.T.U. si recava presso la Sezione Urbanistica del Comune di Sigillo (PG) per l'accesso agli atti al fine di acquisire la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 19/05/2023 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Comune di Sigillo (PG) con allegata la documentazione urbanistica reperita presso la Sezione Urbanistica relativamente agli immobili oggetto di pignoramento (All. 13).

In data 05/06/2023 il sottoscritto C.T.U., a seguito di accordi con la Stazione dei Carabinieri di Sigillo (PG) e tramite trasmissioni PEC al Custode Giudiziario e al legale precedente confermava il proseguimento delle operazioni peritali e l'accesso forzoso presso i luoghi, in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG) per il giorno 15/06/2023 alle ore 14.30 (All. 14/1-3).

Il giorno 15/06/2023 alle ore 14.30 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, eseguendo alla presenza dei Carabinieri di Sigillo l'accesso forzoso presso gli immobili oggetto di esecuzione, per i rilievi e gli accertamenti del caso, specificatamente



per le unità immobiliari cantina e posto auto, mentre non era possibile accedere all'unità immobiliare residenziale in quanto il portoncino blindato della stessa era dotato di una particolare tipologia di serratura di sicurezza per la quale il fabbro non era al momento in possesso della necessaria attrezzatura per la forzatura e l'apertura, che era rimandata a data da destinarsi.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni cantina e posto auto oggetto di esecuzione.

Veniva redatto con il Custode Giudiziario apposito verbale di sopralluogo (All. 15).

In data 19/06/2023 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al Custode Giudiziario con informativa che il responsabile dell'Agenzia immobiliare Tecnocasa di Gualdo Tadino (PG) Sig. [REDACTED] aveva comunicato di avere ritrovato e verificato le chiavi dei portoncini degli immobili oggetto di pignoramento, che erano a disposizione della procedura per rendere possibile l'accesso senza pertanto forzare gli ingressi, in attesa di essere consegnate e ritirate dal Custode Giudiziario. Il C.T.U. rimaneva in attesa di venire a conoscenza della presa in possesso delle suddette chiavi per concordare un nuovo accesso congiunto presso gli immobili (All. 16).

In data 21/06/2023 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia con conferma dell'appuntamento presso il compendio immobiliare di Sigillo (PG) per il proseguimento delle operazioni peritali e la conclusione dell'accesso congiunto presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 07/07/2023



alle ore 14.15 (All. 17/1-2).

Il giorno 07/07/2023 alle ore 14.15 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Antonio Gramsci snc, Sigillo (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, completando l'accesso forzoso agli immobili oggetto di esecuzione presso l'unità immobiliare residenziale, con i rilievi e gli accertamenti del caso, integrati con la documentazione fotografica della stessa e del lastrico solare esterno. Veniva redatto con il Custode Giudiziario apposito verbale di sopralluogo (All. 18/1-2).

In data 15/07/2023 il C.T.U., in considerazione del forzato prolungamento delle operazioni peritali oltre il termine concesso, inoltrava al G.E. seconda istanza di proroga della scadenza dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della relazione peritale al giorno 14/08/2023, entro i 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno 12/09/2023, autorizzata dal G.E. con scadenza dei termini al giorno 12/08/2023 (All. 19/1-3).

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: l'Ufficio Tecnico Erariale Agenzia del Territorio di Perugia, gli uffici del Tribunale Civile di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica di Ufficio.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti



formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI



- O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
- 8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
- 9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
- 10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
- 11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
- 12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
- 13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
- 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
- 14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
- 15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
- 15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;



- 16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)
16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c. e all'art. 599 co. 2 c.p.c..

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alle parti eseguite, al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia e al legale precedente Avv. [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali con lettera r.r.r. e trasmissione PEC (All. 3/1-5).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 167/2022 R.G. Es. (All. 20/1-6), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 28/10/2022 al Reg. Part. n° 22612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], come risulta dall'atto di pignoramento



e dalla relazione notarile allegati al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili così catastalmente censiti:

COMUNE DI SIGILLO (PG)

A) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, Rendita Euro 285,34,
civile abitazione, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

B) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, piano S1, Rendita Euro 35,33,
autorimessa, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

C) C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO
cat. C/2, classe 4, consistenza 8 mq, piano S1, Rendita Euro 8,68,
magazzino, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

D) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LASTRICO
SOLARE
cat. F/5, piano T, lastrico solare, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo
(PG).

I confini sono con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà
[REDACTED], proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà
[REDACTED], parti comuni scala condominiale, Via Antonio
Gramsci, salvo altri.

Si allegano la mappa catastale e le planimetrie catastali (All. 21/1-5).



le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e l'elenco dei subalterni assegnati degli immobili al momento del pignoramento (All. 22/1-19).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] residente [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED], per 1/2 dei diritti della proprietà;
- [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED], per 1/2 dei diritti della proprietà.

Sono presenti delle imprecisioni nella documentazione catastale dell'elaborato planimetrico al Foglio 23 del Comune di Sigillo, in quanto l'unità immobiliare D) lastrico solare è rappresentata erratamente con gli identificativi catastali part. 498 sub. 33 graffata part. 309 sub. 23, invece che con i corretti identificativi catastali part. 498 sub. 33 graffata part. 309 sub. 22.

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria dell'unità immobiliare residenziale A), distinta al Fg. 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3 e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, precisamente:

- è stata eseguita l'intera demolizione del tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno e la parziale demolizione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la cucina e tra l'ingresso e il soggiorno, con la creazione di un unico ambiente cucina-



soggiorno;

- **all'interno del grande ambiente cucina-soggiorno è stato realizzato un camino elettrico con basamento in muratura di mattoni;**
- **è stata eseguita la parziale demolizione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la camera che dà accesso al lastrico solare, con la realizzazione di un'apertura ad arco che immette nel vano, ora utilizzato come zona giorno-pranzo. L'originaria apertura della camera situata nel disimpegno tra l'ingresso e la zona notte è stata tamponata;**
- **l'ingresso al disimpegno e alla camera da letto matrimoniale sono stati leggermente arretrati di circa 25 cm dall'originario allineamento.**

Sarà pertanto necessario redigere una pratica DOCFA per la variazione e l'aggiornamento catastale della planimetria e dell'elaborato planimetrico, come previsto dalla normativa per l'alienazione degli immobili fabbricati e fondamentale per la vendita forzata e la corretta redazione del susseguente Decreto di trasferimento degli immobili.

Il costo per la Variazione catastale Pratica DOCFA per n° 1 unità immobiliare ammonta ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 300,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 350,00=
Allestimento e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG	€ 500,00=
Diritti Ag. Entrate. PG n° 1 unità immobiliare	<u>€ 50,00=</u>



Sommano Pratica DOCFA € 1.200,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

.

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

A) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site in Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG), situate in una zona semicentrale della cittadina con caratteristiche prevalentemente residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 500m÷1.000m, ed sono costituite da porzioni di fabbricato di maggiori dimensioni con destinazione residenziale e si sviluppano al piano primo e primo seminterrato.

L'accesso alla zona è possibile dalla Via Antonio Gramsci n° 11 (Foto 19/01/2023 n. 9877-9878-9891-9892).

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 1975-1980, ha una struttura in cemento armato ordinario, realizzato con telai di travi e pilastri con solai orizzontali in latero-cemento e si sviluppa al piano interrato e su quattro piani fuori terra, con copertura a falde inclinate a doppia pendenza manto di tegole e coppi (Foto 19/01/2023 n. 9879-9880-9889-9890-9894-9895-9896-9897-9898, Foto 15/06/2023 n. 9940-9941-9942-9943-9944-9945-9946-9947-9948).

I lastrici solari al piano primo costituiscono la copertura di un corpo di fabbrica ad un livello fuori terra strutturalmente indipendente all'edificio principale (Foto 19/01/2023 n. 9897-9898).



L'edificio è interamente intonacato con colore grigio chiaro, le gronde e i discendenti sono in pvc (Foto 15/06/2023 n. 9943-9944-9948).

L'accesso alle unità immobiliari residenziale e lastrico solare è possibile tramite il breve vialetto esterno con tre gradini che conduce al portoncino condominiale esterno in legno a due ante con sopra luce, leggermente rialzato dal piano stradale (Foto 19/01/2023 n. 9982-9983-9984, Foto 15/06/2023 n. 9949-9950) che immette nel vano scale con pavimentazione e rivestimento delle rampe in marmo, ringhiera con montanti in ferro e traversi e corrimano in legno (Foto 15/06/2023 n. 9972-9973-9974-9975-9976).

L'accesso alle unità immobiliari posto auto e cantina al piano interrato è possibile tramite la rampa esterna con pavimentazione in massetto di cemento che conduce al piano sottostrada (Foto 15/06/2023 n. 9951-9952-9954), in fondo alla rampa è presente una porta ad unica anta scorrevole su binari verticali a chiusura dell'ingresso all'intero piano interrato (Foto 15/06/2023 n. 9953-9955).

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

•

A) L'unità immobiliare residenziale si sviluppa al piano primo, l'accesso è possibile dal portoncino di ingresso in legno bugnato a due ante (Foto 15/06/2023 n. 9977-9978-9979-9980-9982, Foto 07/07/2023 n. 10-11-12-13-14).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle in monocottura dimensioni 30cm x 30cm colore grigio chiaro con battiscopa stesso materiale h=8cm, murature intonacate e tinteggiate.



Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro camera, gli infissi interni in legno.

Appena all'interno dell'unità immobiliare, subito alla destra del portoncino di ingresso, si trova un ripostiglio (Foto 07/07/2023 n. 15-113).

Oltre il portoncino si sviluppa il grande vano soggiorno-cucina ricavato dalla demolizione dei tramezzi divisori con l'ingresso e tra la cucina e il soggiorno, nel quale si trova anche un camino elettrico (Foto 07/07/2023 n. da 16 a 31-110). La parete attrezzata della cucina è dotata di una fascia di rivestimento con piastrelle monocottura colore beige e dimensioni 10cm x 10cm (Foto 07/07/2023 n. 24).

Di fronte alla zona cucina-soggiorno si sviluppa un vano ora utilizzato a soggiorno-pranzo, al quale si accede attraverso l'arco in muratura realizzato a seguito della parziale demolizione del tramezzo divisorio tra l'originaria camera e l'ingresso (Foto 07/07/2023 n. 32-33-111-112) Oltre la zona ingresso, tra i due vani giorno e tramite una porta il legno e vetro a due ante si accede al disimpegno di collegamento con la zona notte ed i servizi igienici (Foto 07/07/2023 n. 34-35-36-80-81-95-109).

Oltre il disimpegno sulla sinistra si trova il bagno con lavabo, bidet, water, doccia e lavatrice, con pavimentazione in mattonelle in monocottura colore grigio chiaro dimensioni 30cm x 25cm, rivestimento stesso materiale e colore dimensioni 30cm x 24cm, h=193cm con disegni (Foto 07/07/2023 n. 37-38-39-83-86-87-88-89-94-106), una camera (Foto 07/07/2023 n. 40-41-42), il bagno



principale con lavabo, bidet, water, e vasca, con pavimentazione in con mattonelle in monocottura colore grigio scuro dimensioni 20cm x 25cm, rivestimento stesso materiale e colore grigio chiaro dimensioni 320cm x 25cm, H= 198cm con disegni (Foto 07/07/2023 n. 43-44-45-90-91-92-93-103), la seconda camera (Foto 07/07/2023 n. 46-47-48-49-50-51-52-104-107).

Dalla prima camera, attraverso una porta finestra in legno a tre ante protetta da una porta-grata esterna antifurto in ferro a due ante, si accede al balcone a sbalzo con ringhiera in ferro sul prospetto laterale dell'edificio (Foto 07/07/2023 n. 42-68-69-70).

Al balcone a sbalzo con ringhiera in ferro sul lato principale dell'edificio si accede, tramite porte finestra in legno a tre ante, sia alla seconda camera che dal soggiorno (Foto 07/07/2023 n. 48-53-54-55).

Dal vano adibito a pranzo, attraverso una porta finestra in legno a due ante, si accede sul retro dell'edificio al lastrico solare (Foto 07/07/2023 n. da 56 a 67-84-85).

Tutti gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio, risultando pertanto NON A NORMA.

L'impianto idrico è con adduzione dalla rete dell'acquedotto comunale, gli scarichi sono in fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata da gas metano cittadino situata nella zona cucina (Foto 07/07/2023 n. 23), i radiatori sono in alluminio pitturato bianco (Foto 07/07/2023 n. 76-77-78-79).

L'impianto elettrico non è a norma (Foto 07/07/2023 n. 72-73-74-75).

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano primo è di circa H=2,87m.

•

B) L'unità immobiliare autorimessa è costituita da un posto auto coperto contraddistinto con il numero 1 al piano interrato primo sottostrada, l'accesso è possibile dalla rampa esterna in massetto di cemento con porta ad unica anta scorrevole su binari verticali a chiusura dell'ingresso a tutto il piano interrato che ha la pavimentazione in soletta di cemento armato (Foto 15/06/2023 n. 9951-9952-9953-9954-9955-9956-9957-9958).

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano primo è di circa H=3,30m.

•

C) L'unità immobiliare cantina è costituita da un magazzino sito al piano interrato primo sottostrada, l'accesso è possibile dalla rampa esterna in massetto di cemento con porta ad unica anta scorrevole su binari verticali a chiusura dell'ingresso a tutto il piano interrato che ha la pavimentazione in soletta di cemento armato (Foto 15/06/2023 n. 9961-9962-9963-9964-9965-9966-9967-9968-9970-9971).

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano primo è di circa H=3,30m.

•

D) L'unità immobiliare lastrico solare si sviluppa al piano primo, l'accesso è possibile dall'interno dell'unità immobiliare residenziale dal vano utilizzato a pranzo attraverso una porta finestra in legno a tre



ante e dalla camera attraverso una porta finestra in legno a due ante, è collegato con il balcone laterale ed è dotato sul prospetto laterale dell'edificio di una ringhiera in ferro a protezione dalle cadute (Foto 07/07/2023 n. da 56 a 68).

.

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

**5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, Rendita Euro 285,34,

civile abitazione, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

B) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, piano S1, Rendita Euro 35,33,

autorimessa, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

C) C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 4, consistenza 8 mq, piano S1, Rendita Euro 8,68,

magazzino, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

D) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LASTRICO
SOLARE**

cat. F/5, piano T, lastrico solare, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo



(PG).

Attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO [REDACTED] nato [REDACTED] residente in [REDACTED] - [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà;
- L'ESECUTATA [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito di:

- Atto di compravendita del 01/08/2002 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] Repertorio n° 35264/7930, registrato a Gualdo Tadino il 05/08/2002 al n° 232 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/08/2002 al n° 20120 Reg. Gen. e al n° 13981 Reg. Part., a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà (All. 23/1-3).

.

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

A) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, Rendita Euro 285,34,

civile abitazione, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).



B) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, piano S1, Rendita Euro 35,33, autorimessa, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

C) C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 4, consistenza 8 mq, piano S1, Rendita Euro 8,68, magazzino, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

D) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LASTRICO SOLARE

cat. F/5, piano T, lastrico solare, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati **IN POSSESSO** di ed **OCCUPATI** da:

- L'ESECUTATO [REDACTED] nato [REDACTED] residente [REDACTED] - [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà;
- L'ESECUTATA [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà.

.



7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso l'Amministrazione Comunale di Sigillo (PG), il Tribunale Civile di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione Peritale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici civili in corso a carico degli immobili.

7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 28/10/2022 alla data del 08/08/2023 (All. 24/1-4).

**TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**



Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 31944 Reg. Gen. e n° 22612 Reg. Part. del 28/10/2022, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)

- Ipoteca volontaria n° 20127 Reg. Gen e n° 4349 Reg. Part. del 06/08/2002 del 06/08/202 per l'importo di € 206.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo di € 103.000,00, durata 15 anni a favore di [REDACTED] E [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
- Ipoteca volontaria n° 68355 Reg. Gen e n° 20334 Reg. Part. del 18/12/2007 per l'importo di € 38.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 19.000,00, durata 20 anni a favore di [REDACTED] S.P.A. contro [REDACTED] e [REDACTED];
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria n° 20127 Reg. Gen e n° 4349 Reg. Part. del 18/07/2022 per l'importo di € 206.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo di € 103.000,00, durata 15 anni a favore di [REDACTED] E [REDACTED]



[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

• • • • •

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

**8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E
STRAORDINARIE**

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

• • • • •

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Sigillo (PG), l'Agenzia delle Entrate e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

- A)-B)-C)-D) [REDACTED]
- A)-B)-C)-D) [REDACTED]
- A)-B)-C)-D) [REDACTED]

• • • • •



10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Sigillo (PG), per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 14/01/1976 - Pratica Edilizia n° 40/1975 – Richiesta Prot. n° 806 del 19/03/1977 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione edificio civile abitazione e magazzino impresa edile" in Via Mazzini – Sigillo (All. 25/1-8);
- Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 26/05/1977 - Pratica Edilizia n° 30/1977 – Richiesta Prot. n° 3837 del 16/12/1975 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione rimessa materiali edili" in Via Mazzini – Sigillo (All. 26/1-6);
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 15/10/1980 - Pratica Edilizia n° 66/1980 – Richiesta Prot. n° 3155 del 13/10/1980 – intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per i lavori di "Costruzione locali interrati" in Via Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo (All. 27/1-5);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 18/87 del 04/05/1987 - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Richiesta Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – intestata a [REDACTED]



██████████ e ██████████ per i lavori di "Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie 40/75, 30/77, 66/80" in Via Antonio Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo (All. 28/1-6);

- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 13/04/1988, - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – Concessione Edilizia n° 18/87 del 04/05/1987, intestata a ██████████ per "n° 5 piani, n° 10 appartamenti, n° 34 vani utili e n° 14 vani accessori" in Via Antonio Gramsci n° 11-13 (Via Mazzini) – Sigillo (All. 29/1-3).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione (All. 30/1-2):

A)-B)-C)-D) - P.R.G. Comune di Sigillo (PG) – Zona CN2 prevalentemente residenziale disciplinata dai piani attuativi approvati e convenzionati.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici (All. 31/1-2):

A)-B)-C)-D) - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/23;

A)-B)-C)-D) - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 del 22/01/2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 – Parco del Monte Cucco Area D.

• • • • •



11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica sono assimilabili ad una unica unità immobiliare, ai fini di una migliore aggiudicazione commerciale, si ritiene di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UNICO LOTTO**.

.

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, AUTORIMESSA, CANTINA E LASTRICO SOLARE DI CUI ALLE LETTERE A)-B)-C)-D)

LOTTO UNICO

Quota di 1/2 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED], residente in [REDACTED], e quota di 1/2 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in Via [REDACTED] - [REDACTED], dei beni immobili siti in Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG), Comune di Sigillo (PG), provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliare A)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare A) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con ingresso, cucina-soggiorno, vano



utilizzato a pranzo, disimpegno-corridoio, due camere e due bagni per una superficie netta di mq 102,30.

Sono presenti due balconi per una superficie netta di mq 19,55.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è di circa h=2,82 m.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano primo</u>							
Ingresso	8,59	1,17	10,05	100%	10,05	---	discreta
Ripostiglio	1,44	1,17	1,69	100%	1,69	---	discreta
Cucina/Sogg.	30,87	1,17	36,12	100%	36,12	Sud-Ovest	discreta
Pranzo	15,25	1,17	17,84	100%	17,84	Nord-Est	discreta
Disimpegno	7,20	1,17	8,42	100%	8,42	---	discreta
Bagno	3,78	1,17	4,42	100%	4,42	Nord-Est	discreta
Camera	14,75	1,17	17,26	100%	17,26	Est	discreta
Bagno	5,05	1,17	5,91	100%	5,91	Sud-Est	discreta
Camera	15,37	1,17	17,98	100%	<u>17,98</u>	Sud	discreta
					120,14		
Balcone fronte	12,24	1,00	12,24	30%	3,67	Sud-Est	discreta
Balcone laterale	7,31	1,00	7,31	30%	<u>2,19</u>	Sud	discreta
TOTALE COMMERCIALE U.I. A)					126,00		

Unità immobiliare B)

Porzione di fabbricato a destinazione autorimessa.

L'unità immobiliare B) classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano interrato primo sottostrada con il posto auto coperto per una superficie netta di mq 15,64.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano interrato primo sottostrada è di circa h=3,30 m.



Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano interrato primo sottostrada</u>							
Posto auto	15,64	1,00	15,64	40%	<u>6,24</u>		mediocre
TOTALE COMMERCIALE U.I. B)					6,24		

Unità immobiliare C)

Porzione di fabbricato a destinazione magazzino.

L'unità immobiliare C) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato primo sottostrada con la cantina per una superficie netta di mq 7,96.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano interrato primo sottostrada è di circa h=3,30 m.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano interrato primo sottostrada</u>							
Cantina	7,96	1,12	8,92	50%	<u>4,46</u>		mediocre
TOTALE COMMERCIALE U.I. C)					4,46		

Unità immobiliare D)

Porzione di fabbricato a destinazione lastrico solare.

L'unità immobiliare D) classificata per destinazione lastrico solare si sviluppa al piano primo con l'area esterna all'unità immobiliare residenziale per una superficie netta di mq 59,92.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano primo</u>							
Lastrico solare	59,92	1,00	59,90	15%	<u>9,00</u>		discreta
TOTALE COMMERCIALE U.I. D)					9,00		

TOTALE COMMERCIALE U.I. A)-B)-C)-D) 145,70

• • • • •



13)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella documentazione in atti.

.

14)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

.

15)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "*stima comparativa (parametro adottato il mq)*", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;



- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dai proprietari eseguiti, utilizzando il coefficiente pari a 1,00, con i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 32/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 33/1-2), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO UNICO

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13

C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

AUTORIMESSA, MAGAZZINO E LASTRICO SOLARE

Residenziale P.1	mq	126,00 x 1,00 x €/mq	700,00 = €	88.200,00=
Autorimessa P.S1	mq	6,24 x 1,00 x €/mq	700,00 = €	4.368,00=
Magazzino P.S1	mq	4,46 x 1,00 x €/mq	700,00 = €	3.122,00=
Lastrico solare P.1	mq	9,00 x 1,00 x €/mq	700,00 = €	<u>6.300,00=</u>
Totale				€ 101.990,00=

che si arrotonda a **€ 102.000,00 (euro centoduemila/00)**,

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

- **L'ESECUTATO** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], per 1/2 dei diritti della proprietà;
€ 102.000,00 x 1/2 = € 51.000,00 (euro cinquantunomila /00).
- **L'ESECUTATA** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà;
€ 102.000,00 x 1/2 = € 51.000,00 (euro cinquantunomila /00).

Le valutazioni sopra espresse assumono solo come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

.

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 16)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE



Unità immobiliare A)-B)-C)-D)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esegutati, essendo state pignorate tutte le quote degli esegutati, che risultano titolari dell'intera proprietà.

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, sarebbe possibile un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, ma in ogni caso si ritiene che non sarebbe economicamente e commercialmente conveniente.

.

CONCLUSIONI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 167/2022 R.G. Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 28/10/2022 al Reg. Part. n° 22612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], colpisce i beni immobili così catastalmente censiti:

COMUNE DI SIGILLO (PG)

A) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, Rendita Euro 285,34, civile abitazione, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

B) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, piano S1, Rendita Euro 35,33, autorimessa, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

C) C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 4, consistenza 8 mq, piano S1, Rendita Euro 8,68, magazzino, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

D) C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LASTRICO SOLARE

cat. F/5, piano T, lastrico solare, Via Antonio Gramsci n° 11 – Sigillo (PG).

I confini sono con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED], parti comuni scala condominiale, Via Antonio Gramsci, salvo altri.

Sono presenti delle imprecisioni nella documentazione catastale dell'elaborato planimetrico al Foglio 23 del Comune di Sigillo, in quanto l'unità immobiliare D) lastrico solare è rappresentata erratamente con gli identificativi catastali part. 498 sub. 33 graffata part. 309 sub. 23, invece che con i corretti identificativi catastali part. 498 sub. 33 graffata part. 309 sub. 22.

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria dell'unità immobiliare residenziale A), distinta al Fg. 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3 e la planimetria catastale attualmente



depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, precisamente:

- è stata eseguita l'intera demolizione del tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno e la parziale demolizione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la cucina e tra l'ingresso e il soggiorno, con la creazione di un unico ambiente cucina-soggiorno;
- all'interno del grande ambiente cucina-soggiorno è stato realizzato un camino elettrico con basamento in muratura di mattoni;
- è stata eseguita la parziale demolizione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la camera che dà accesso al lastrico solare, con la realizzazione di un'apertura ad arco che immette nel vano, ora utilizzato come zona giorno-pranzo. L'originaria apertura della camera situata nel disimpegno tra l'ingresso e la zona notte è stata tamponata;
- l'ingresso al disimpegno e alla camera da letto matrimoniale sono stati leggermente arretrati di circa 25 cm dall'originario allineamento.

Sarà pertanto necessario redigere una pratica DOCFA per la variazione e l'aggiornamento catastale della planimetria e dell'elaborato planimetrico, come previsto dalla normativa per l'alienazione degli immobili fabbricati e fondamentale per la vendita forzata e la corretta redazione del susseguente Decreto di trasferimento degli immobili.

Il costo per la Variazione catastale Pratica DOCFA per n° 1 unità immobiliare ammonta ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 300,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 350,00=
Allestimento e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG	€ 500,00=
Diritti Ag. Entrate. PG n° 1 unità immobiliare	€ <u>50,00=</u>
Sommano Pratica DOCFA	€ 1.200,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di e OCCUPATI da:

- L'ESECUTATO [REDAZIONE], nato a [REDAZIONE] residente in [REDAZIONE] - [REDAZIONE] per 1/2 dei diritti della proprietà;
- L'ESECUTATA [REDAZIONE], nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] residente in [REDAZIONE] - [REDAZIONE] per 1/2 dei diritti della proprietà.

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Sigillo (PG), per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 14/01/1976 - Pratica Edilizia n° 40/1975 – Richiesta Prot. n° 806 del 19/03/1977 – intestata a [REDAZIONE] e [REDAZIONE] per i lavori di "Costruzione edificio civile abitazione e magazzino



impresa edile" in Via Mazzini – Sigillo (All. 25/1-8);

- Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 26/05/1977 - Pratica Edilizia n° 30/1977 – Richiesta Prot. n° 3837 del 16/12/1975 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione rimessa materiali edili" in Via Mazzini – Sigillo (All. 26/1-8);
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 15/10/1980 - Pratica Edilizia n° 66/1980 – Richiesta Prot. n° 3155 del 13/10/1980 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione locali interrati" in Via Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo (All. 27/1-7);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 18/87 del 04/05/1987 - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Richiesta Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – intestata a [REDACTED] di [REDACTED] per i lavori di "Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie 40/75, 30/77, 66/80" in Via Antonio Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo (All. 28/1-8);
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 13/04/1988, - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – Concessione Edilizia n° 18/87 del 04/05/1987, intestata a [REDACTED] per "n° 5 piani, n° 10 appartamenti, n° 34 vani utili e n° 14 vani accessori" in Via Antonio Gramsci n° 11-13 (Via Mazzini) – Sigillo (All. 29).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche



di Attuazione (All. 30/1-2):

A)-B)-C)-D) - P.R.G. Comune di Sigillo (PG) – Zona prevalentemente residenziale CN2 disciplinata dai piani attuativi approvati e convenzionati.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici (All. 31/1-2):

A)-B)-C)-D) - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/23;

A)-B)-C)-D) - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 del 22/01/2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 – Parco del Monte Cucco Area D.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in UNICO LOTTO, come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO UNICO

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 3 graffata part. 498 sub. 3

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 13

C.F. Foglio 23, part. 498 sub. 17

C.F. Foglio 23, part. 309 sub. 22 graffata part. 498 sub. 33

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE,
AUTORIMESSA, MAGAZZINO E LASTRICO SOLARE**

Valore LOTTO UNICO € 102.000,00 (euro centoduemila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:



- L'ESECUTATO [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], residente in [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà;
€ 102.000,00 x 1/2 = € 51.000,00 (euro cinquantunomila /00).
- L'ESECUTATA [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della proprietà;
€ 102.000,00 x 1/2 = € 51.000,00 (euro cinquantunomila /00).

Le valutazioni sopra espresse assumono solo come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esegutati, essendo state pignorate tutte le quote degli esegutati, che risultano titolari dell'intera proprietà.

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, sarebbe possibile un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, ma in ogni caso si ritiene che non sarebbe economicamente e commercialmente conveniente.

.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, il 11 Agosto 2023

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Lentini



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. Accettazione incarico C.T.U.;
- 2. 1/2 - Trasmissione PEC del 23/12/2022 dal Custode Giudiziario al C.T.U. richiesta comunicazioni primo accesso congiunto immobili;
- 3. 1/6 - Lettere raccomandate r.r. alle parti esegutate e trasmissione PEC al Custode Giudiziario e Avv. [REDACTED] con comunicazione sopralluogo inizio o.p. il 19/01/2023;
- 4. 1/7 - Istanza rettifica fabbricati del C.T.U. del 26/01/2023 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia – Territorio;
- 5. 1/2 - Trasmissioni PEC del 28/01/2023 del C.T.U. a Stazione Carabinieri Sigillo (PG), Custode Giudiziario e legale procedente, conferma proseguimento o.p. e accesso forzoso presso i luoghi per il giorno 29/03/2023 alle ore 14.30;
- 6. 1/13 - Trasmissione PEC del 28/01/2023 del C.T.U. al Comune di Sigillo (PG) allegata istanza di accesso agli atti;
- 7. 1/2 - Deposito del 30/01/2023 comunicazione del C.T.U. al G.E. di necessità di procedere ad accesso forzoso agli immobili oggetto dell'esecuzione con l'ausilio della Forza Pubblica e dell'intervento di un fabbro;
- 8. Trasmissione PEC del 22/03/2023 del C.T.U. al Custode Giudiziario comunicazione di precarie condizioni fisiche e impossibilità presenza proseguimento o.p. del giorno 29/03/2023 con accesso forzoso immobili;



9. 1/2 - Trasmissione PEC del 27/03/2023 dal Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia al C.T.U. riceveva conferma annullamento o.p. del 29/03/2023 e del primo accesso congiunto presso gli immobili oggetto di pignoramento;
10. PEC comunicazione impossibilità presenza e annullamento sopralluogo del 29/03/2023 ore 14.30 a Stazione Carabinieri Sigillo del 27/03/2023;
11. 1/2 - Istanza di proroga del 06/04/2023 del C.T.U. al G.E. di 90 giorni scadenza termini completamento o.p. e redazione perizia, autorizzati stesso giorno;
12. Trasmissione PEC del 19/05/2023 dal Comune di Sigillo (PG) al C.T.U. allegata documentazione urbanistica immobili reperita presso Sezione Urbanistica;
13. 1/3 - Trasmissioni PEC del 05/06/2023 del C.T.U. a Stazione Carabinieri Sigillo (PG), Custode Giudiziario e legale precedente, conferma proseguimento o.p. e accesso forzoso presso i luoghi per il giorno 15/06/2023 alle ore 14.30;
14. 1/2 - Verbale di secondo sopralluogo congiunto e accesso forzoso immobili del 15/06/2023;
15. Trasmissione PEC del 19/06/2023 del C.T.U. al Custode Giudiziario con richiesta presa in possesso chiavi e data terzo accesso congiunto presso gli immobili;
16. 1/2 - Trasmissione PEC del 21/06/2023 dal Custode Giudiziario al C.T.U. riceveva conferma appuntamento presso compendio immobiliare di Sigillo (PG) proseguimento o.p. e accesso

- congiunto immobili per il giorno 07/07/2023 alle ore 14.15;
17. 1/2 - Verbale terzo sopralluogo congiunto e accesso forzoso immobili del 07/07/2023;
 18. 1/3 - Seconda istanza di proroga del 15/07/2023 del C.T.U. al G.E. richiesta nuova scadenza termini completamento o.p. e redazione perizia, autorizzata nuovi termini al 12/08/2023;
 19. 1/6 - Atto di pignoramento immobiliare Avv. [REDACTED]
 20. 1/5 - Mappa catastale e planimetrie catastali immobili;
 21. 1/19 - Visure catastali, elaborato planimetrico, elenco immobili ed elenco dei subalterni assegnati degli immobili;
 22. 1/3 - Atto di compravendita del 01/08/2002 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED]. Repertorio n° 35264/7930, registrato a Gualdo Tadino il 05/08/2002 al n° 232 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/08/2002 al n° 20120 Reg. Gen. e al n° 13981 Reg. Part., a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
 23. 1/4 - Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, dalla data del 28/10/2022 alla data del 08/08/2023;
 24. 1/8 - Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 14/01/1976 - Pratica Edilizia n° 40/1975 – Richiesta Prot. n° 806 del 19/03/1977 – intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per i lavori di "Costruzione edificio civile abitazione e magazzino



- impresa edile" in Via Mazzini – Sigillo;
25. 1/6 - Permesso di costruzione per esecuzione lavori edili del 26/05/1977 - Pratica Edilizia n° 30/1977 – Richiesta Prot. n° 3837 del 16/12/1975 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione rimessa materiali edili" in Via Mazzini – Sigillo;
 26. 1/5 - Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 15/10/1980 - Pratica Edilizia n° 66/1980 – Richiesta Prot. n° 3155 del 13/10/1980 – intestata a [REDACTED] per i lavori di "Costruzione locali interrati" in Via Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo;
 27. 1/6 - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 18/87 del 04/05/1987 - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Richiesta Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – intestata a [REDACTED] di [REDACTED] per i lavori di "Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie 40/75, 30/77, 66/80" in Via Antonio Gramsci (Via Mazzini) – Sigillo;
 28. 1/3 - Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 13/04/1988 - Pratica Edilizia n° 39/1987 – Prot. n° 1545 del 23/04/1987 – Concessione Edilizia n° 18/87 del 04/05/1987, intestata a Carletti Salvatore, per "n° 5 piani, n° 10 appartamenti, n° 34 vani utili e n° 14 vani accessori" in Via Antonio Gramsci n° 11-13 (Via Mazzini) – Sigillo;
 29. 1/2 – Estratto P.R.G. Comune di Sigillo (PG) – Zona CN2 prevalentemente residenziale disciplinata dai piani attuativi approvati e convenzionati.



30. 1/2 – Estratto Tavola vincoli urbanistici Comune di Sigillo (PG);
31. 1/2 – Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
32. 1/2 - Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
33. Attestazione invio Relazione Peritale all'ESECUTATO [REDACTED] e all [REDACTED];
34. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente Avv. [REDACTED]

