

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. n. 188/2023 R.G. Es. Imm.

Promossa da :

- **OMISSIS (PER OMISSIS SRL)**

**Esecutante**

**Avv. Luca PATALINI**

**CONTRO**

- **OMISSIS**

- **OMISSIS**

**Esecutati in contumacia**

\*\*\*\*\*

**UDIENZA 21 MAGGIO 2024**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **dott.ssa**  
**Sara FIORONI**

lo scrivente con ordinanza del 11.11.2023 è stato 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 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 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 procedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE, ETC.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le 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 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 concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*



*17) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.*

\*\*\*\*\*

## OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **In data 22.11.2023**

Lo scrivente comunicava accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- **In data 04.12.2023**

Lo scrivente comunicava agli esecutati, al legale di parte creditrice ed al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno giovedì 14 dicembre 2023 alle ore 14,30 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 14.12.2023** lo scrivente alle ore 14,30, alla presenza

del Sig. OMISSIS incaricato dall'esecutato per l'apertura dell'immobile

e del Sig. OMISSIS per IVG, dava inizio alle operazioni peritali dando

lettura del testo del quesito cui seguiva, sulla base di quanto emerso a

seguito di esame della documentazione allegata al fascicolo

dell'esecuzione ed in particolare dell'atto di pignoramento e della

documentazione catastale preventivamente acquisita, ad una prima





ricognizione dell'appartamento sito in comune Gualdo Tadino via Fratelli  
Cairolì n. 23 con rilievi metrici a campione ed ampia ripresa di  
documentazione fotografica (all. n. 4);

- **In data successiva**

lo scrivente eseguiva ulteriori accessi sul luogo per rilievi di dettaglio,  
verifiche della conformità urbanistica dei beni ai progetti approvati oltre che  
per acquisire ulteriori notizie ed informazioni di dettaglio utili e necessarie per  
la valutazione dei beni;

- **In date successive**

Lo scrivente completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune  
di Gualdo Tadino e quindi presso la conservatoria dei registri immobiliari di  
Perugia per aggiornamento iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in  
allegato al presente elaborato.

\*\*

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 aggiornate per la verifica delle intestazioni nei RR II  
con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per  
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni; elaborati i dati  
tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione  
reperita presso l'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici



Urbanistici, Tecnici e SUAPE del comune di Gualdo Tadino; lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## **CONSULENZA TECNICA**

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

## **\*\*\*\*\* CAPITOLO**

### **N. 1**

#### **PREMESSA**

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 del Legale Avv. Luca Patalini del 29.06.2023 (all n. 5) a favore di OMISSIS Spa ed a carico dei Signori:

- OMISSIS



- OMISSIS

**gravante per la quota di intera proprietà**

sugli immobili così indicati nell'atto di pignoramento:

“ ...

1. *Immobile sito nel Comune di Gualdo Tadino e censito al nuovo Catasto*

*Edilizio Urbano di detto Comune al foglio 63, particella 441, sub 19, graffato*

*con l'immobile censito al NCEU di detto Comune al foglio 63, particella*

*2205, sub 2, cat. A/3, 6 vani;*

2. *Immobile sito nel Comune di Gualdo Tadino e censito al nuovo Catasto*

*Edilizio Urbano di detto Comune al foglio 63, particella 2205, sub 3, cat.*

*C/6, 20 mq;*

3. *Immobile sito nel Comune di Gualdo Tadino e censito al nuovo Catasto*

*Edilizio Urbano di detto Comune al foglio 63, particella 2205, sub 1, cat.*

*Bene Comune Non Censibile; .....”*

\*\*\*

## ***CAPITOLO N. 2***

### ***DATI CATASTALI***

**Appartamento in Gualdo Tadino via Fratelli Cairoli n. 23** le

unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano correttamente intestate

nei registri immobiliari a none degli esecutati:

- **Sig. OMISSIS per la quota di 1/4** (in regime di comunione dei beni

con OMISSIS



- **Sig. OMISSIS per la quota di 1/4** (in regime di comunione dei beni  
con OMISSIS)

- **Sig. OMISSIS per la quota di 1/2**

Gli stessi beni sono correttamente censiti in CF del comune di Gualdo

Tadino al (all. n. 6, n. 7, n. 8, n. 9):

- **foglio n. 63**

- **part.lla n. 441 sub 19; graffata con la part.lla n. 2205**

- **sub 2; via Fratelli Cairoli snc; P. T-2-3; cat. A/3; cl. 3; cons. 6 vani;**  
sup. tot.

- **mq. 138; rendita € 356,36;**

- **part.lla n. 2205 sub 3; via Fratelli Cairoli snc; P. T; cat.**

- **C/6; cl. 3; cons. 20 mq; sup. tot. mq. 22; rendita € 36,15; con**  
diritti sul bene comune censito in CF del Comune di Gualdo

- **Tadino**

al

- **foglio 63**

- **particella 2205, sub 1; bene comune non censibile;**

- **particella 441, sub 14; bene comune non censibile;**

non si rileva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto  
indicato nelle planimetrie catastali depositate.

\*\*\*



**DESCRIZIONE**

L'unità abitativa occupa l'intero piano secondo della palazzina costituita da n. 3 appartamenti (uno per piano) nella prima periferia della cittadina di Gualdo Tadino in via Fratelli Cairoli n. 23 (all. n. 10 e n. 11); fabbricato di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade presentando, oltre a comodo collegamento al centro della cittadina di Gualdo Tadino (distante circa km. 1 circa) che alla SS Flaminia Sud.

Il fabbricato, del quale l'appartamento fa parte presenta struttura in muratura portante, intonacata e tinteggiata internamente ed esternamente, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in laterizi.

L'appartamento, che occupa l'intero piano secondo ed ultimo, è disposto su unico livello, si compone di soggiorno, pranzo con angolo cottura e ripostiglio, n. 2 camere ed un solo bagno oltre a locali accessori; in particolare i locali abitativi, entrando dal pianerottolo del vano scala – privo di ascensore – oltrepassato il portoncino d'ingresso sono così rappresentati:





- **ingresso** che disimpegna e da accesso:

sulla sinistra:

- **soggiorno** illuminato da finestra; sulla sinistra:

- **pranzo** con portafinestra di accesso ad un terrazzo; il locale comunica, al suo interno, sulla sinistra con **angolo cottura** (anch'esso con portafinestra di accesso al predetto terrazzo) e, sulla destra, con **ripostiglio** con finestra; frontale al portoncino d'ingresso è presente:

- **corridoio** di disimpegno della zona notte, posizione centrale, privo di illuminazione naturale:

- **camera da letto matrimoniale** con finestra, sulla sinistra; nella parte terminale del corridoio

- **bagno principale** con finestra, normalmente accessoriato con vasca; ed infine, sulla destra, del corridoio la seconda

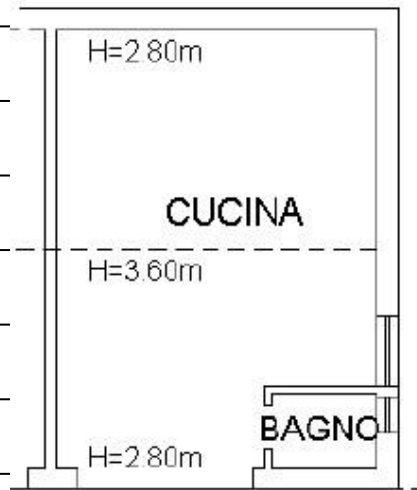


- **camera da letto matrimoniale** con portafinestra di accesso al predetto terrazzo.

\*\*\*

Sono di pertinenza dell'appartamento oggetto di valutazione su corpo di fabbrica posto a breve distanza dell'edificio principale - elevantesi sul solo piano terra - due locali affiancati e precisamente:

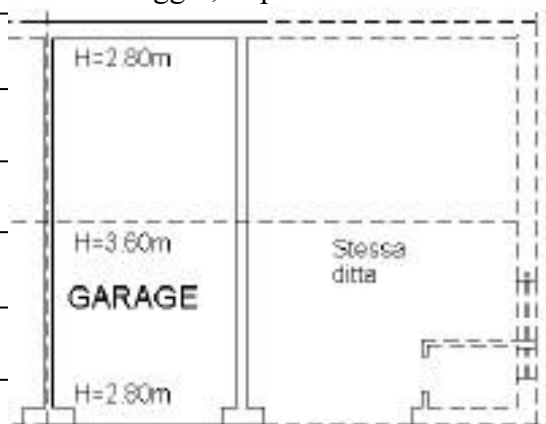
- **cucina** con camino e finestra (piano terra) accesso indipendente dalla corte del fabbricato (non comunicante con il vano scala) con presente, al suo interno, **servizio** di ridotte dimensioni (lavandino e wc con parziale maiolicatura delle pareti); presente finestra divisa in due porzioni che illumina sia la cucina che il piccolo servizio igienico;



- **garage** in grado di ospitare unica autovettura, accesso dalla corte condominiale circostante il fabbricato, porta basculante in ferro provvista di passo d'uomo, pavimento in mattonelle, pareti



intonacate prive di tinteggio, impianto elettrico ed idrico.



il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi al piano secondo di circa mq. 117,00 oltre al terrazzo di circa mq. 14,00, e quindi nell'ampliamento al piano terra con accesso dalla corte condominiale cucina con servizio di circa mq. 33,00 ed attiguo ed unito garage della ulteriore superficie di circa mq, 21,00.

\*\*\*

Appartamento con finiture e dotazioni in parte aggiornate in epoca recente con presente vecchio pavimento in graniglia nella zona notte, laminato tipo parquet nella zona giorno, piastrelle nel pavimento e rivestimento del bagno; portoncino d'ingresso caposcala in legno e vetro, porte interne in legno tamburato lucidato, infissi di finestra in legno e vetro semplice protetti esternamente da avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio con doppio vetro; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano; bagno con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessoriato con vasca, sanitari e rubinetteria di tipo aggiornato ed attuali; il tutto come meglio





illustrato nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 34).

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio, del quale fanno parte l'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione, è stato costruito (come riportato nell'atto di acquisto del 4.12.2007 a rogito Notaio Dott. Antonio Fabi rep. n. 68.246 e registrato a Gualdo Tadino il 13.12.2007 al n. 2679 – all. n. 12) a seguito di rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Fabbricato la cui realizzazione è stata iniziata ante '67;
- Permesso a costruire n. 73/1967;
- Concessione edilizia n. 341/1979;
- Concessione in sanatoria n. 188 del 13.11.1990; non risulta rilasciato certificato di agibilità.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'appartamento ed il garage oggetto di valutazione sono pervenuti all'esecutato per atto di acquisto a rogito del notaio Dott. Antonio Fabi rep. n. 68.246 e registrato a Gualdo Tadino il 13.12.2007 al n. 2679 (all. n. 12).

\*\*

### **STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE**

L'appartamento e garage risultano nella disponibilità degli esecutati.



\*\*\*

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Non esiste condominio costituito.

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 3**

### **PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

#### **a) Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima



previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

#### **b) Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “**sintetico comparativo per valori tipici**” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l’applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);



3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima; 5) definizione del valore di stima del cespite.

\*\*\*

Ciò è stato agevole per il bene oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso abitativo nella zona di Gualdo Tadino esiste mercato con presenza di frequenti scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del piccolo compendio oggetto di valutazione.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

**1) fattori positivi**

- buona posizione dell'appartamento in quanto posto a breve distanza dal centro storico dalla cittadina di Gualdo Tadino ed a breve distanza dalla strada di collegamento SS Flaminia;



- comodo accesso;
- facilità di individuazione;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi a verde circostanti;
- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinarie caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presenza di garage e locale accessorio (cucina “rustica” al piano terra);  
di contro ha inciso negativamente nella valutazione del bene i seguenti:

**b) fattori negativi**

- livello datato e di tipo economico di alcune finiture interne;
- costo per eventuale regolarizzazione del bene a carico dell’aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione del cespite;
- assenza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze;
- assenza di ascensore;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.



Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI (all. n. 13; n. 14), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni degli impianti (che non è stato possibile verificare nel funzionamento e pertanto eventuali costi per revisione/messa a norma risulteranno a carico dell'aggiudicatario);
- ❖ si è tenuto conto, al momento della valutazione del bene, di costi di regolarizzazione urbanistica e catastale;



❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;

❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire il seguente più probabile valore di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento :

### VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 188/2023

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	abitazione				2		117,00	€ 600,00	€ 70.200,00
2	terrazzo	63	441/19 2205/2	Via F.lli Cairoli	2	A/3	14,00	€ 100,00	€ 1.400,00
3	cucina/bagno				T		33,00	€ 400,00	€ 13.200,00
4	garage	63	2205/3	Via F.lli Cairoli	T	C/6	21,00	€ 300,00	€ 6.300,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									<b>€ 91.100,00</b>

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi

**€ 91.100,00**

\*\*\*

## CAPITOLO N. 4

### *VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia sulle due unità immobiliari oggetto di valutazione, con repertori aggiornati alla data del 19 APRILE 2024, risultano le iscrizioni/trascrizioni



pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicate nella visura ipotecaria che  
in originale si allega (all. n. 15):

**- Appartamento censito in CF del Comune di Gualdo Tadino al fg 63**

**part.lla n. 441 sub 19:**

1) ISCRIZIONE del 07/12/2007 Registro Particolare 10842 Registro Generale 40451

pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 68245/20277 del 04/12/2007 IPOTECA

*VOLONTARIA* derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*:

2) TRASCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 23697 Registro Generale 42201

pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 68246/20278 del 04/12/2007 ATTO TRA

*VIVI - COMPRAVENDITA*

3) TRASCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 17785 Registro Generale 24757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2983 del 08/08/2023 ATTO

*ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO*;

**- Garage censito in CF del Comune di Gualdo Tadino al fg 63**

**part.lla n. 2205 sub 3:**

1) ISCRIZIONE del 07/12/2007 Registro Particolare 10842 Registro Generale 40451

pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 68245/20277 del 04/12/2007

*IPOTECA VOLONTARIA* derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*FONDIARIO*:

2) TRASCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 23697 Registro Generale 42201

pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 68246/20278 del 04/12/2007 ATTO TRA

*VIVI - COMPRAVENDITA*





3) TRASCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 17785 Registro Generale 24757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2983 del 08/08/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO.

\*\*\*

## **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 appartamento ad uso abitativo avente propria specifica autonomia funzionale per ospitare unico nucleo familiare (composto da soggiorno, cucina, due camere, unico bagno e terrazzo oltre a locali accessori) con garage e locale accessorio; rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato; lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che il bene oggetto di pignoramento debbano essere proposto in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento in Gualdo Tadino via via Fratelli Cairoli n. 23** disposto ed occupante l'intero piano secondo ed ultimo



della palazzina accessibile dal vano scala condominiale (senza ascensore)  
costituito da ingresso, soggiorno, pranzo comunicante internamente con  
angolo cottura, ripostiglio e terrazzo e zona notte n. 2 camere ed unico bagno;  
al piano terra su corpo di fabbrica posto a breve distanza dell'edificio  
principale con accesso indipendente dalla corte condominiale "cucina  
rustica" con piccolo servizio e garage; il tutto censito in CF del comune di  
Gualdo Tadino al **foglio n. 63 part.IIa n. 441 sub 19; graffata con la part.IIa  
n. 2205 sub 2**; via Fratelli Cairoli snc; P. T-2-3; cat. A/3; cl. 3; cons. 6 vani;  
sup. tot. mq. 138; rendita €. 356,36; **part.IIa n. 2205 sub 3**; via Fratelli  
Cairoli snc; P. T; cat. C/6; cl. 3; cons. 20 mq; sup. tot. mq. 22; rendita €. 36,15;  
con diritti sulle parti comuni part.IIe n. 441 sub 14 e n. 2205 sub 1; a  
confine con parti condominiali part.IIa n. 2206 sub 3; via Fratelli Cairoli,  
s.s.a.

**valore del lotto per la quota di piena proprietà 1/1**

**€. 91.100,00**

\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### ***CONCLUSIONI***

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella  
trattazione che precede, sinteticamente ritiene riferire che :

**a) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 188/2023**

**la valutazione dei diritti di piena proprietà di un appartamento**

**posto al piano secondo ed ultimo di palazzina di maggior**



**consistenza (3 unità abitative una per piano) ed al piano terra su distaccato manufatto garage e locale accessorio nella prima periferia della cittadina di Gualdo Tadino via Fratelli Cairoli n. 23;**

**b) all'appartamento (soggiorno, pranzo con ripostiglio ed angolo cottura, 2 camere ed unico bagno ed al piano terra, su distaccato corpo di fabbrica con accesso indipendente dalla corte condominiale "cucina rustica" con servizio e garage, applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alle consistenze accertate sulla base della documentazione catastale con riscontri metrici a campione nel corso dei sopralluoghi, alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi**

**€. 91.100,00**

**c) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione, etc. del bene lo scrivente ha ritenuto formulare N. 1 LOTTO AUTONOMO ED INDIPENDENTE come meglio ed in dettaglio in precedenza descritti;**

**d) per tutte le altre notizie ed informazioni relative ad occupazione dei beni, individuazione e consistenza catastale, situazione**



**urbanistica, stato di occupazione, situazione condominiale,  
iscrizioni e trascrizioni gravanti sui cespiti pignorati, etc. lo  
scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella  
trattazione che precede;**

\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 15 maggio 2024.

Il Tecnico Stimatore

***Geom. Mirco BACELLI***

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 34*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 15*

