

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2020

PROMOSSA DA

- [REDACTED] con sede
legale in [REDACTED]
(Avv. [REDACTED] con domicilio
[REDACTED])

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**“RELAZIONE DEL CONSULENTE
TECNICO D’UFFICIO”**

G.E. – Dott. Franco Colonna

Bastia Umbra, li 03 Dicembre 2021

Il C.T.U.

Dr. Agr. Nazareno Rosati



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 144/2020 R.G.

PROMOSSA DA

- [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale n.
[REDACTED] aderente al Fondo Interbancario di Tutela
dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo delle Banche al cod.
ABI n. [REDACTED] e Capogruppo del Gruppo Bancario [REDACTED]
iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. [REDACTED] che, è subentrato senza soluzione
di continuità in tutti i diritti, obblighi, contratti e rapporti giuridici facenti capo alla
società incorporata [REDACTED] rappresentata e difesa
dall'Avv.ssa [REDACTED] con domicilio
eletto presso lo studio, sito in [REDACTED] giusta delega in
calce all'atto di precetto,

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F.
[REDACTED]), con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Dott. FAUSTO COLONNA, G.I. dell'Esecuzione,

PREMESSO CHE

- Il sottoscritto Dott. Agr. Nazareno Rosati, residente in Bastia Umbra Via Città di



Castello n. 7, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **5 luglio 2021** è stata nominato Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **05/07/2021**;

- In data **06/07/2021** lo scrivente trasmetteva con le modalità telematiche l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il **G.E. FORMULA** il **Quesito** a cui l'**Esperto** dovrà rispondere:

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



pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun **immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo**;

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza



ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, **vincoli connessi con il carattere storico-artistico**) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i **precedenti proprietari nel ventennio** elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e **ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;**



- 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; **Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima**;
- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti 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;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno



dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; **Consideri, a tale fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.**



- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinaria divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;**
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di 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;
- 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- 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.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria – versi al **Perito Stimatore** a titolo di **acconto spese future**, la somma di **€ 600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il **fondo spese** da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA



L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, 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;

Nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al 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), la perizia, senza allegati;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- **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).

In allegato, una ulteriore copia della perizia denominata “**copia perizia privacy**” con *omissis* dei dati personali del debitore ed eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso 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 dal G.E. o altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali**, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA

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; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.



DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia 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.;

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

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

Il G.E. rinviava l'udienza al 20/01/2022, ore 11:30.

- Accettato l'incarico il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel fascicolo della procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

Il sottoscritto Dott. Agr. Nazareno Rosati, redige la Perizia estimativa degli



immobili eseguiti ai fini di una possibile vendita dei medesimi.

La presente Relazione di stima si articola nei seguenti paragrafi:

- **OPERAZIONI PERITALI**

- **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag. 18
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA	pag. 19
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	pag. 20
4. STATO DI POSSESSO	pag. 21
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	pag. 21
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	pag. 22
7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	pag. 22
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	pag. 24
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	pag. 25
10. DESCRIZIONE ANALITICA	pag. 26
11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	pag. 29
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	pag. 29
13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	pag. 30
14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ	pag. 31
15. ALLEGATI	pag. 31
16. ACCESSO ALL'IMMOBILE	pag. 34
17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE	pag. 34



18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA pag. 34

19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA: LOTTO N. 1 pag. 35

OPERAZIONI PERITALI

- In data **06/07/2021** il C.T.U. comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con Quesito di Stima in data **05/07/2021**, notificato a mezzo PEC nella stessa (Vds. Allegati nn. 1/a, 1/b);
- In data **19/07/2021** ed in data **28/07/2021**, lo scrivente effettuava, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, le visure telematiche attuali e storiche degli immobili eseguiti presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Giustino, estraeva inoltre lo stralcio di mappa dove è ubicato l'immobile;
- In data **20/07/2021** il sottoscritto, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti la data delle operazioni peritali, mediante PEC all'Avv.ssa [REDACTED] e al Custode Giudiziario, IVG, e a mezzo Raccomandata A.R. all'Esecutato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] fissata per il giorno **04/08/2021**, ore **12:15**, sul posto, Via della Stazione n. 47, luogo poi modificato per vie brevi in Via Del Fondaccio n. 2, Fraz. Selci Lama, 06016 San Giustino (PG) (Vds. Allegati nn. 1/c, 1/d, 1/e);
- In data **03/08/2021** lo scrivente, previo appuntamento reso necessario a seguito della pandemia, si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia e richiedeva le planimetrie, l'elenco



subalterni e la dimostrazione grafica dei subalterni, (Accertamento della proprietà immobiliare urbana), dei beni esegutati;

- In data **04/08/2020**, alle ore **12:15**, il sottoscritto effettuava il sopralluogo (inizio operazioni peritali) sul posto. All'incontro erano presenti il Custode Giudiziario, IVG e il Sig. [REDACTED]. Il CTU procedeva quindi a visionare l'immobile ed a svolgere tutte le operazioni peritali ritenute necessarie, eseguiva fotografie dell'interno ed esterno degli immobili, parte delle quali vengono allegate alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione dei beni. L'incaricato dell'IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dallo scrivente.

- In data **12/08/2020**, ritornava allo scrivente il Ricevimento della Raccomandata da parte dell'Esecutato relativo all'avviso dell'inizio operazioni peritali sul posto (Vds. Allegato n. 1/f);

- In data **12/08/2021** la scrivente effettuava presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le opportune Ispezioni Ipotecarie per verificare la presenza di eventuali formalità successive a quelle già presenti agli atti del Fascicolo ed aggiornava l'ispezione al 11/08/2021;

- In data **13/08/2021**, il CTU effettuava, mediante PEC, un'istanza per l'Accesso agli Atti e Documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di San Giustino (SUAPE), al fine di prendere visione e richiedere copia delle licenze edilizie e/o Permessi di Costruire, DIA, SCIA..., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condoni ai sensi della Legge 45/85, Legge 724/94 e Legge 21/04, vincoli, relative ai beni immobili oggetto di



pignoramento (Vds. Allegato l/g);

- In data **14/08/2021**, il CTU riceveva tramite PEC dal Comune di San Giustino, la ricevuta di registrazione a protocollo relativa all'istanza del CTU del 13/08/2021 inviata mediante PEC presso l'Ufficio AREA TECNICA- Edilizia privata (Prot. in arrivo N. 14645 del 14-08-2021) del medesimo Comune (Vds. Allegato l/h);

- In data **25/08/2021** lo scrivente sollecitava l'addetta presso il comune di San Giustino per prendere un appuntamento in presenza al fine dell'evasione della richiesta accesso atti (Vds. Allegato l/i);

- In data **14/09/2021**, previo appuntamento con il tecnico comunale incaricato, sulla base dei documenti reperiti, il sottoscritto si recava presso il Comune di San Giustino, prendeva visione con il tecnico di quanto agli atti e reperito dal medesimo, in base alle indicazioni fornite dallo scrivente nella richiesta, nel corso dell'accesso si riteneva opportuno integrare la richiesta del 14/08/2021 prot. 14645 per visionare la pratica 169/1968 (titolare ██████████) da ricercare presso l'archivio storico comunale (Vds. Allegato l/l);

In data **30/09/2021** il C.T.U. riceveva per PEC dal Comune di San Giustino i documenti visionati, dei quali chiedeva copia P.E. 131/2004 + P.E. 85/2006 + P.E. 407/2005 e di alcuni stralci dei medesimi (Vds. Allegato l/m);

- In data **01/10/2021** il C.T.U. otteneva dal Comune di San Giustino l'appuntamento in presenza per prendere visione di quanto agli atti in base all'integrazione della richiesta del 14/09/2021, nella stessa data riceveva via PEC la documentazione ritenuta utile e la comunicazione dell'evasione dell'istanza (Vds. Allegato l/n)



Sulla base di quanto rilevato il CTU è in grado di redigere la presente Relazione di Stima, che per chiarezza si articola nei vari punti di seguito riportati, quale risposta al Quesito formulato dal G.E.

RISPOSTA AL QUESITO

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni pignorati indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia ai nn. 14358/9805 del 16/07/2020 a favore di

contro _____

_____ per la quota di 1/1 del diritto

di piena proprietà, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino (PG), Via Del Fondaccio Selci Lama, piano S1-T,

-Foglio n. 72, Particella n. 84, Sub 3, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza mq 59,

Superficie catastale mq 81, Rendita € 1.349,86 e Foglio 72, Particella 1734 graffate.

Al Catasto risultano individuati con i seguenti identificativi:

Intestati a _____ con sede in San Giustino, C.F. _____ proprietà per 1/1.								
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	72	84 1734 (graffate)	3	C/1	6	59 mq	81 mq	Euro 1.349,86
Negozio in Via Del Fondaccio, Selci Lama, snc, piano: S1-T.								

Vedasi Allegati: Comune di San Giustino, Catasto Fabbricati, Estratto di mappa, Foglio n. 72, Part. n. 84 e 1734 graffate (Allegato n. 2/a); Visura storica per



immobile Foglio n. 72, Part. n. 84 e 1734, Sub 3 (Allegato n. 2/b); Visura attuale per immobile Foglio n. 72, Part. n. 84 e n. 1734, Sub 3, Allegato n. 2/c, Dimostrazione subalterni (Allegato n. 2/d); Elenco subalterni (Allegato n. 2/e), Planimetria catastale Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3 (Allegato n. 2/f). Comune di San Giustino, Catasto Terreni, Visura catastale Foglio n. 72, Part. n. 84, con indicata la superficie catastale dell'area di sedime (Allegato n. 2/g); Foglio n. 72, Part. n. 1734, superficie catastale della corte esclusiva (Allegato n. 2/h).

Si precisa che il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di esecuzione immobiliare è correttamente introdotto in mappa al Catasto Terreni ed accatastato al Catasto Fabbricati.

2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso residenziale, che si eleva su tre piani fuori terra e in parte anche al piano sotto strada, formato da corpi di fabbrica costruiti in tempi diversi.

L'immobile interessato dalla perizia è ubicato in Via Del Fondaccio n. 2, Fraz. Selci Lama, a circa 4 km dal centro Comunale di San Giustino (Comune di 10.800 abitanti, posto a circa 300 m s.l.m.). Selci Lama è la frazione più grande di San Giustino, conta n. 4.800 abitanti, con la presenza delle principali opere pubbliche, quali: Poste, Banche, Stazione ferroviaria, scuole di primo grado.

Il complesso immobiliare nel suo insieme è delimitato da Via Fondaccio e Via Nuova, circa al centro del paese.

L'edificio, non comprende aree di pertinenza adibite a parcheggi per autoveicoli degli occupanti l'immobile, ma soltanto parti esclusive e/o usufruisce del parcheggio pubblico antistante. La porzione di immobile oggetto di stima



rappresentato da un negozio con sgombero e bagno, dispone di una particella graffata, rappresentata da un'area urbana di proprietà esclusiva ed un locale al piano interrato dell'edificio uso fondo, cui si accede mediante una scala interna in ferro che si sviluppa dal negozio al piano terra fino al piano sottostante.

L'immobile non è dotato di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata da:

A) Negozio (Categoria C1: Negozi e botteghe), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **San Giustino**, Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3, ubicato al piano T e S1, cui si accede, mediante portone di accesso indipendente, da Via Del Fondaccio, civico n. 2. Si tratta di un locale uso **Negozio con sgombero** posto al **piano terra**, esposto su tre lati sud-est-ovest dell'edificio, composto da un vano di forma allungata uso negozio e sgombero, con **bagno ed avambagno**, oltre ad un **locale uso fondo** al piano primo sotto strada, per questo nel suo insieme è censito come piano T-S1.

Oltre ad un'area urbana di proprietà esclusiva, posta al piano terra sul lato ovest del locale sgombero, distinta al foglio n. 72, Particella n. 1734, graffata alla particella n. 84 sub 3.

3. TITOLO DI PROPRIETÀ

Il pignoramento grava sui diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti

a [REDACTED]
[REDACTED]

Alla [REDACTED] proprietaria gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

- Per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Galletti Marco, Notaio in Perugia, del 30/11/2005 rep. 19319/4400, Registrato a Perugia il 02/12/2005 al n.



11150/IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 06/12/2005 al numero particolare 23152 di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia [REDACTED] (Vds. Allegato n. 3/a atto di provenienza)

4. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, allo stato attuale, risulta libero. Viene usata soltanto come deposito, o comunque sono ancora presenti i materiali elettronici dell'attività di vendita che veniva svolta nei locali dai proprietari.

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura del Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, sui beni sopra citati risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni

- n. 11178 del 06/12/2005, Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per euro 192.000,00 di cui € 96.00000 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico



a rogito Galletti Marco, Notaio in Perugia, in data 30/11/2005 rep.
19320/4401, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Trascrizioni

- n. 9805 del 16/07/2020, Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'Appello di Perugia, in
data 22/06/2020 rep. 1722.

Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita dal CTU in data 12/08/2021 si evince che fino
al 11/08/2021 non risultano formalità successive a quelle riportate nel Certificato
Notarile agli atti che si allega alla presente relazione peritale (Vds. Allegati n. 4/a,
n. 4/b).

6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'immobile esecutato non risulta far parte di alcun condominio.

Non risultano in corso cause di alcun genere.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I beni esecutati per 1/1 della proprietà a carico [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fanfani Marco del
29/11/2004, rep. 11764/2990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di



8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data 13/08/2021 ha prodotto, mediante PEC, un'istanza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giustino, Ufficio Accesso Atti.

Da quanto potuto visionare nelle date 14/09/2021 e 01/10/2021 presso l'Ufficio Archivio Atti Amministrativi e Pratiche Edilizie, risulta che gli immobili dove si trovano anche quelli oggetto di pignoramento risultano essere stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 (come si evince anche dalla dichiarazione del venditore nell'atto notarile di acquisto da parte dell'attuale esecutato);

Per i lavori di ampliamento e ristrutturazione per i quali sono interessate anche le porzioni oggetto della presenta stima risulta:

- Licenza edilizia n. 169 del 25/10/1968 "Autorizzazione per ampliare un fabbricato ad uso di civile abitazione" intestata a [REDACTED] in Località Lama, Via Nuova, Foglio 72 particella 84.

(Vds. Allegato n. 5/a Licenza e stralcio progetto);

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 131 del 10/06/2004 "Sistemazione interna e stamponatura di aperture prospetto est di edificio di civile abitazione" intestata a [REDACTED] Via del Fondaccio, 2, Lama, San Giustino

(Vds. Allegato n. 5/b);

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 407/2005 del 25/01/2006 prot. n. 16371 del 26/11/2005, "Variante in corso d'opera per sistemazione interna e mantenimento della destinazione a Negozio..." intestata a [REDACTED] [REDACTED] Via del Fondaccio, Frazione Selci-Lama, San Giustino (Vds. Allegato n. 5/c);



- Allegati Tecnici (stralcio) alla D.I.A. n. 407/2005, del 25/01/2006 prot. 16371 del 26/11/2005, (quale V.O. della D.I.A. 131/2004) relativi ad interventi sulla porzione di immobile oggetto della presente relazione peritale (Vds. Allegato n. 5/d);
- Denuncia di inizio attività prot. n. 85 del 18/05/2006, "Installazione insegna pubblicitaria" intestata a [REDACTED] Via del Fondaccio, Frazione Selci-Lama, San Giustino (Vds. Allegato n. 5/e);

Agli atti comunali non risulta richiesto il certificato di agibilità.

Dalla documentazione agli atti presso il Comune di San Giustino e lo stato di fatto si ritiene che ci sia la regolarità edilizia ed urbanistica della porzione di immobile oggetto della perizia. Come pure la scheda catastale corrisponde allo stato di fatto, salvo al piano interrato sul posto non risulta il collegamento tra fondo e scala comune interna, pertanto nella planimetria le linee di delimitazione dovrebbero risultare continue e non tratteggiate come si presentano, e come giustamente riportate nei grafici allegati alla D.I.A. 407/2005 presso il Comune di san Giustino.

Dalla consultazione del vigente P.R.G. del Comune di San Giustino eseguita dal tecnico comunale predisposto, risulta che l'area ove ricadono gli immobili e gli stessi oggetto di Esecuzione Immobiliare non sono sottoposti ad alcuno dei vincoli richiesti, quali: vincolo ambientale, vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, né al vincolo storico-monumentale.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da un negozio e sgombero, con bagno e relativo fondo di pertinenza annesso, oltre a piccola corte esclusiva graffata, il CTU prevede la vendita in un unico lotto, così formato:



Intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

LOTTO N. 1

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 spettante a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su un negozio e sgombero con annesso fondo di pertinenza, bagno/avambagno e corte esclusiva, il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	72	84 1734 (corte)	3	C/1	6	59 mq	81 mq	Euro 1.349,86
Via Del Fondaccio n. 2, Selci Lama, Comune di San Giustino (PG), piano: S1-T;								

Compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al Foglio 72 particella 84 sub 7 e se quanto altro comune ai sensi ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e per destinazione.

Il tutto in Via del Fondaccio, n. 2, Fraz. Selci Lama, Comune di San Giustino (PG).

Confini: Via Nuova, Via del Fondaccio, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri.

10. DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un negozio al piano terra distinto in due locali più bagno/avambagno, con relativo fondo al piano interrato e da una piccola corte esclusiva, in un edificio che è stato costruito in fasi diverse, in parte risalente prima degli "60, in parte ampliato verso la fine degli anni "60 e successivamente ristrutturato, a prevalente destinazione d'uso residenziale, ubicato tra via Nuova e Via Fondaccio nella zona centrale della Frazione di Selci Lama, nel Comune di San Giustino (PG).



Si tratta di un edificio articolato su tre piani fuori terra e soltanto in parte sotto strada. L'edificio nel suo complesso è delimitato a sud-est da Via Nuova, a Sud da Via del Fondaccio, ad ovest dalla corte di proprietà esclusiva, mentre a nord-nord/est è adiacente a porzioni di altra proprietà.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di diverso spessore, con solai sia intermedi che di copertura in latero-cemento, con manto di copertura in coppo-tegola, sporti di gronda in latero-cemento, canali di gronda e discendenti in rame.

Le pareti esterne, salvo la parete sud dell'edificio che risulta in mattoncini faccia-vista fino al piano primo, sono intonacate e tinteggiate.

L'unità esecutata è posta al piano T-S1.

Il portone di ingresso principale è posto al civico n. 2 di Via del Fondaccio, è formato da intelaiatura in metallo con pannelli di vetro doppio.

La porzione di edificio si trova in buone condizioni di conservazione stante la completa ristrutturazione generale interna avvenuta nel 2004-2005.

La porzione di immobile oggetto di pignoramento comprende una sola unità catastale, salvo la corte comunque graffata, il tutto denominato con la lettera A):

A) Negozio con sgombero al piano T e bagno/avambagno, con annesso fondo di pertinenza esclusiva al piano S1 e corte esclusiva (il tutto al Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3 e part. 1734 quale corte graffata, Categ. C/1, Classe 6, Consistenza 59 mq, superficie catastale totale 81 mq, corte esclusiva 15 mq), Via Del Fondaccio n. 2, Loc. Selci Lama, Comune di San Giustino (PG).

Il Negozio con sgombero di fatto è composto da un solo vano al piano terra, di forma allungata e con restringimento centrale modellato in cartongesso ad arco, con porta a soffietto di separazione, in maniera tale da poterlo utilizzare all'occorrenza



anche in due locali per diverse utilizzazioni (esempio vendita-esposizione/sgombero). Sempre al piano terra è presente inoltre il bagno con avambagno e nella zona di sgombero la scala interna in ferro di collegamento con il locale uso fondo sottostante, oltre alla corte esclusiva.

Si accede al Negozio dal portone principale in Via Del Fondaccio n. 2, in alluminio con vetrata, posto sul lato sud dell'edificio. E' presente inoltre una porta che collega il Negozio con la corte, sul lato ovest, con infisso interamente realizzato con pannelli in alluminio. Sono presenti n. 3 finestroni sempre con telaio in alluminio e vetrate formate da doppio vetro, due sulla parete sud ed una sulla parete est in Via Nuova.

Il locale negozio e lo sgombero sono caratterizzati da pavimento e battiscopa in ceramica. Pareti intonacate e tinteggiate, soffitto sempre intonacato e tinteggiato, in parte con rivestimento in cartongesso in rilievo per l'alloggio dell'illuminazione del locale.

Il negozio è dotato di bagno, con lavabo e tazza, posto sull'interno del locale uso negozio, sprovvisto di finestra e dotato di areazione forzata, con pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica ed avambagno uso ripostiglio.

Le porte dei due piccoli locali sono in legno tamburato.

Il negozio e lo sgombero dispongono di impianto elettrico, riscaldamento mediante split, impianto idrico da acquedotto comunale, linea telefonica.

Altezza dei locali al piano terra m 2,95.

Annesso al negozio vi è il fondo, che occupa soltanto una parte del locale negozio al piano terra, ed è posto al piano sotto strada. Vi si accede dall'interno del negozio, zona sgombero, con scala in ferro. È dotato di pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, sono presenti due aperture a bocca di lupo per l'areazione



del locale, è dotato di corrente elettrica, allaccio idrico per split.

Altezza del locale m 2,20.

Le caratteristiche costruttive e stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile nel complesso è più che discreto. La struttura in oggetto risulta costruita per ampliamento del fabbricato con Autorizzazione n. 169 del 14/09/1968. Risulta ristrutturata internamente in base alla D.I.A. n. 407/2005 con opere che hanno comportato:

- chiusura con muratura delle aperture di collegamento dei locali commerciali al piano terreno e interrato con il corpo scala;
- realizzazione servizio igienico dotato di areazione e posa in opera scala interna per l'accesso al piano interrato;
- trasformazione di due finestre in porte e rifacimento di tutti gli infissi esterni in metallo con vetri di sicurezza;
- lavori interni di rifinitura ed impianti, quali: sistemazione intonaci, rifacimento pavimenti e rivestimento bagno, rifacimento impianto elettrico, termico ed idrosanitario e scarichi.

Vedasi Documentazione Fotografica degli immobili, Allegato n. 6/a.

La superficie commerciale per la stima dell'unità immobiliare (Negozio/sgombero con bagno-avambagno e con annesso fondo) il tutto distinto al Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3, è di mq 70, della corte part. 1734, è di mq 15.

11. ALTRE VERIFICE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'immobile esecutato non dispone di condominio.



13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il metodo sintetico comparativo determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili facendo riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2021 ed al listino immobiliare della Camera di Commercio. Nella determinazione di tali valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità delle costruzioni, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alle normative edilizie, dei vincoli urbanistici, della disponibilità, della destinazione d'uso.

Si precisa che il prezzo unitario del fabbricato è riferito alla superficie commerciale, cioè a lordo delle mura di proprietà interne e perimetrali, 1/2 di quelle in comproprietà con altre unità immobiliari.

La superficie commerciale dei locali al piano terra viene considerato al 100%, mentre quella del fondo, quale accessorio al servizio diretto, per il 50%.

La corte di proprietà esclusiva viene stimata in forma separata. La stima viene eseguita senza beni mobili.

Di seguito si riporta la Tabella riepilogativa dei beni, valori unitari, diritti di proprietà, valore del Lotto quale base d'asta, indicando con "Negozio" tutte le componenti:

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 spettante a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su un negozio e sgombero, con bagno/antibagno e annesso fondo di pertinenza e corte esclusiva, il tutto così distinto:



Comune di San Giustino – Via del Fondaccio, n. 2, Frazione Selci-Lama							
Negozi p.S1-T, Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3	€/mq	750,00	x	mq	79,00	=	€ 59.250,00
Corte di pertinenza esclusiva, Foglio n. 72, Part. n. 1734 graffata alla part.84, di complessivi mq 15	€/mq	150,00	x	mq	15	=	€ 2.250,00
Totale Valore di Mercato							€ 61.500,00
Valore LOTTO N. 1 (Euro Sessantunomilacinquecento/00)							€ 61.500,00

Compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al Foglio 72 particella 84 sub 7 e quanto altro comune ai sensi ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e per destinazione.

14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a

_____ Società esecutata.

15. ALLEGATI

n. 1) Comunicazioni e richieste atti

1/a – Nomina del GE con Quesito Stima in data 05/07/2021

1/b – Accettazione dell'incarico del 06/07/2021

1/c –CTU, PEC del 20/07/2021, comunicazione inizio operazioni peritali all'Avv. ssa _____ fissate per il 04/08/2021

1/d - C.T.U., PEC 20/07/2021, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, I.V.G., dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il 04/08/2021

1/e – C.T.U., A.R. del 20/07/2021, comunicazione alla _____



██████████ ██████████ dell'inizio operazioni peritali fissate per il
04/08/2021

1/f – Ricevuta di ritorno della comunicazione di inizio operazioni peritali alla
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

1/g – C.T.U. PEC del 13/08/2021 Istanza al Comune di San Giustino per la
Richiesta di accesso ai documenti/dati/informazioni amministrative, relativa a
Pratiche Edilizia”

1/h – Comune di san Giustino PEC del 14/08/2021 Notifica avvenuta registrazione
prot.llo 1464 ██████████ istanza per richiesta accesso agli atti

1/i – C.T.U. 25/08/2021, sollecito all'addetta per appuntamento accesso in
presenza al Comune di San Giustino

1/l - C.T.U. PEC del 14/09/2021 Integrazione istanza del 14/08/2021 al Comune di
San Giustino per la Richiesta di accesso ai documenti/dati/informazioni
amministrative, relativa a Pratica Edilizia in archivio storico comunale P.E.
169/1968

1/m – Comune di San Giustino Evasione Richiesta di accesso agli atti Prot. n.
17841 del 30/09/2021- n. 14645/2021-P.E. 131/2004-P.E. 85/2006-P.E. 407/2005

1/n – Comune di San Giustino Evasione Richiesta di accesso agli atti Prot. n.
17862 del 01/10/2021

n. 2) Documentazione Catastale

2/a – Catasto Terreni del Comune di San Giustino, Estratto di mappa, Foglio n. 72,
Part. n. 84

2/b – Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, Catasto Fabbricati visura
storica per immobile, Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3 e 1734 graffate

2/c – Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, visura attuale per immobile



Foglio n. 72, Particella n. 84, Sub 3 e 1734 graffate

2/d – Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, Elaborato planimetrico, dimostrazione grafica dei subalterni

2/e – Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, Elenco dei subalterni assegnati

2/f – Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, Planimetria catastale, Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3 e 1734 graffate

2/g – Catasto Terreni del Comune di San Giustino, visura attuale per immobile Foglio n. 72, Part. n. 84, Ente Urbano mq 98

2/h – Catasto Terreni del Comune di San Giustino, visura attuale per immobile Foglio n. 72, Part. n. 1734, Ente Urbano mq 15

n. 3) Titolo di proprietà e provenienza

3/a – Atto di provenienza Notaio Dr. Marco Galletti di Perugia, Compravendita del 30/11/2005, Repertorio n. 19319 Raccolta n. 4400, Registrata a Perugia il 02/12/2005, Trascritta presso la Conservatoria dei RR di Perugia il 06/12/2005 n. 23152 di formalità particolare

n. 4) Documentazione Ipotecaria

4/a – Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 24/07/2020

4/b – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare, Ispezione Ordinaria a pagamento Richiedente C.T.U. Rosati Nazareno Comune di San Giustino Foglio 72 Particella 84 Subalterno 3 del 12/08/2021

n. 5) Documentazione Edilizia

5/a – Licenza edilizia n. 169 del 26/10/1968 “Autorizzazione per ampliare un



fabbricato ad uso di civile abitazione” intestata a [REDACTED]

in Località Lama, Via Nuova, Foglio 72 particella 84 e stralcio planimetria.

5/b – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 131 del 10/06/2004 “Sistemazione interna e stamponatura di aperture prospetto est di edificio di civile abitazione” intestata a [REDACTED] Via del Fondaccio, 2, Lama, San Giustino

5/c – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 407/2005 del 25/01/2006 prot. n. 16371 del 26/11/2005, “Variante in corso d’opera per sistemazione interna e mantenimento della destinazione a Negozio...” intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Via del Fondaccio, Frazione Selci-Lama, San Giustino

5/d – Allegati Tecnici (stralcio) alla D.I.A. n. 407/2005, del 25/01/2006 prot. 16371 del 26/11/2005, (quale V.O. della DIA 131/2004) relativi ad interventi sulla porzione di immobile oggetto della presente relazione peritale

5/e – Denuncia di inizio attività prot. n. 85 del 18/05/2006, “Installazione insegna pubblicitaria” intestata a [REDACTED] Via del Fondaccio, Frazione Selci-Lama, San Giustino

n. 6) Documentazione fotografica

6/a - Numero 10 fotografie a colori dell'esterno e dell'interno degli immobili.

16. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il CTU ha effettuato un accesso agli immobili pignorati in data 04/08/2021, alla presenza dell'incaricato IVG, Custode Giudiziario e del Legale Rappresentante della Società Esecutata, [REDACTED]

17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE

Non è stata effettuata richiesta di sospensione al G.E. da parte del CTU.



18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA

Non è stata necessaria alcuna richiesta di rinvio dell'udienza al G.E. in quanto il termine di deposito viene rispettato.

19. RIEPILOGO LOTTO IN VENDITA

LOTTO N. 1: Diritti di 1/1 di piena proprietà a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su un compendio immobiliare sito in San Giustino (PG), Frazione Selci-Lama, Via Del Fondaccio, 2, costituito da due locali comunicanti adibiti a Negozio e sgombero con bagno/antibagno al piano terreno; locale uso fondo al piano interrato; rata di terreno destinata a corte di proprietà esclusiva, diritti sulle parti comuni, il tutto meglio specificato come segue:

A – Due locali uso negozio e sgombero oltre al bagno con antibagno e rata di corte esclusiva posti al piano terra, ed un locale uso **fondo** posto al piano interrato, in un fabbricato situato sull'incrocio tra via Nuova e Via del Fondaccio n. 2 (da dove avviene l'accesso all'immobile) nella Frazione Selci-Lama, Comune di San Giustino (PG).

L'unità fa parte di una palazzina posta su tre piani fuori terra oltre ad uno interrato, a prevalente uso abitativo, edificata alla fine degli anni '60, quale ampliamento di un edificio costruito in muratura già esistente.

L'immobile esecutato è esposto su tre lati prevalentemente verso sud-est-ovest.

Si affaccia su Via Nuova, su Via del Fondaccio dove al civico n. 2 è presente l'ingresso principale e su una rata di terreno di proprietà esclusiva, uso corte, pavimentata e recintata posta sul lato ovest del fabbricato dove è presente un



ulteriore accesso.

L'immobile è collocato in posizione centrale del paese di Selci-Lama, con ampi spazi pubblici circostanti a verde e parcheggio.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso e della porzione oggetto di stima è discreto.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 79 oltre alla corte esclusiva di mq 15.

Il compendio immobiliare esecutato risulta meglio individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino, Frazione Selci-Lama, Via del Fondaccio n. 2:

A - Foglio n. 72, particella 84 sub. 3 e particella 1734, graffate, categ. C/1, classe 6, consistenza mq 59, superficie catastale mq 81, rendita € 1.349,86, Via del Fondaccio Selci-Lama piano S1-T.

Compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al Foglio 72 particella 84 sub 7 e quanto altro comune ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e per destinazione.

I beni immobili vengono utilizzati dalla Società Esecutata soltanto come deposito/custodia degli articoli elettronici oggetto dell'attività che veniva esercitata nei locali.

Confini: Via Nuova, Via del Fondaccio, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri.

La vendita avviene in un unico lotto al seguente prezzo base:

LOTTO N. 1: Prezzo base € 61.500,00.



DOTT. NAZARENO ROSATI
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)
TEL. E FAX 075 8012906 - CELL. 3478239462
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it
PEC: NAZARENO.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT

(Euro sessantunomilacinquecento/00).

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, li 03/12/2021

IL C. T. U.

Dr. Agr. Nazareno Rosati



