

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 64/2022 R. G. Es. Imm.**

promosso da

**CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

**(PER PURPLE SPV)**

Creditore Procedente

(Avv. CONFIDATI CECILIA)

contro



Debitrice – Esecutata

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione

il sottoscritto **GEOMETRA MOMMI MICHELE**, Geometra Libero Professionista, con Studio Professionale in Perugia, Località Ponte San Giovanni, Via Giuseppe Lunghi 35, veniva nominato quale C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare:

- NOMINA C.T.U. 05/07/2022
- ACCETTAZIONE INCARICO 08/08/2022

**(Allegato n. 1)**

Accettazione incarico via telematica - Accettato l'incarico il C.T.U.

riceveva il seguente quesito:



<<Provveda prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.,  
498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;  
successivamente,

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali*

- 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, 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, 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 predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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;*
- 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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- 4) *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;*
- 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o*



*manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente; alla verifica della regolarità edilizia ed 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, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*8) 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;*

*9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni 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 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;*

*10) a verificare che i beni pignorati siano gravanti 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;*

*11) 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.*

*12) 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 condizione di regolarità ( o meno ) amministrativa, e di stato di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota divisa, 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 ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;

14) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

17) 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 PERITALI**

Lo scrivente, assunto l'incarico, prendeva visione della documentazione presente nel fascicolo; in seguito reperiva la documentazione catastale in essere (**Allegato n. 3 – Allegato n. 4**) per mezzo di accesso SISTER e reperiva/verificava la documentazione edilizia in possesso del Comune di Gualdo Tadino (PG) per mezzo di accesso atti amministrativi (**Allegato n. 6 – Allegato n. 7**), il tutto in riferimento all'incarico a lui conferito e procedeva come di seguito elencato:

- PRIMO ACCESSO AI LOCALI – Verbale del 06/09/2022
- SECONDO ACCESSO AI LOCALI – Verbale del 01/02/2023

(**Allegato n. 2**)

Il C.T.U. dopo aver esaminato i documenti in atti, le planimetrie catastali ed i grafici acquisiti previo accesso atti al Comune di Gualdo Tadino (PG) verificava nelle date sopra richiamate 06/09/2022 – 01/02/2023 lo stato dei luoghi procedendo alla verifica architettonica dell'immobile, prendendo così visione dell'effettivo stato del bene oggetto di esecuzione immobiliare confrontando poi le risultanze con quanto presente nella documentazione e nelle planimetrie da lui in possesso.

Infine provvedeva a produrre documentazione fotografica esterna ed interna dell'effettivo stato dei luoghi del compendio in oggetto. (**Allegato n. 9**)



## ELABORATO PERITALE

che si articola come qui di seguito:

### **1) ATTUALE PROPRIETA' DI BENI PIGNORATI:**

All'attualità ed al momento del pignoramento i beni pignorati risultano di proprietà:

[REDACTED]

#### **Diritto di proprietà 1/1**

Comune di Gualdo Tadino (PG)

#### CATASTO FABBRICATI

Foglio 107 Particella 92

Foglio 107 Particella 99

#### CATASTO TERRENI

Foglio 107 Particella 92

Foglio 107 Particella 99

A seguito aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico dell' Esecutata, relativamente ai beni pignorati, si allegano ispezioni ipotecarie. (**Allegato n. 3**)

#### **PROVENIENZA:**

Gli attuali intestatari sono divenuti proprietari a seguito di:

Atto del 23/04/2010 – Pubblico ufficiale MATANO ENRICO sede Gualdo Tadino (PG)

Repertorio n. 583 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 8004.1/2010 Rparto PI di Perugia in atti dal 20/05/2010

### **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE – ZONIZZAZIONE URBANISTICA**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione nonché sottoposte a pignoramento sono site nel Comune di Gualdo Tadino (PG) – Frazione Gaifana Vocabolo Boschetto L'Avena;



risultano così censite all'Agenzia delle Entrate e Territorio:

**N.C.E.U. - CATASTO FABBRICATI**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – Categoria D/2 Classe 4**

**Rendita € 10.922,00**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – Categoria F/4**

**N.C.T. - CATASTO TERRENI**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – ENTE URBANO**

**Superficie mq 4770**

**N.C.T. - CATASTO TERRENI**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – ENTE URBANO**

**Superficie mq 1610**

Il compendio immobiliare in oggetto risulta identificato nel Vigente Strumento Urbanistico

P.R.G. del Comune di Gualdo Tadino (PG) come Zona B1

(Allegato n. 5) – (Allegato n. 7)

### **3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Il complesso di immobili oggetto di esecuzione riguarda edifici che ricadono in una zona a prevalenza agricola posta alle pendici dell'Appennino umbro, ad un'altitudine di circa 540 ml sul livello del mare. Ci troviamo in un'area pedemontana, denominata Boschetto, dove il paesaggio vegetale naturale più diffuso è rappresentato dal Bosco.

Le associazioni vegetali caratterizzanti il bosco, sono del tipo di caducifoglie sub-mediterraneo, spesso governato a taglio ceduo, di carpino nero ed ornello, associati a roverella, cerro, maggiociondolo, olmo, acero campestre.

Nei rilievi sovrastanti, che superano i 900 m s.l.m. sono presenti paesaggi naturali, tipicamente montani appenninici costituito da bosco di caducifoglie montano, di faggio,



associato ad acero montano, acero riccio, maggiociondolo montano, tasso e agrifoglio.

La zona risulta caratterizzata dalla presenza di nuclei colonici sparsi, con presenza di nuclei rurali significativi sia nei caratteri architettonici che paesaggistici; nelle vicinanze sono presenti i gli agglomerati di Castello e Boschetto, più ed ovest la frazione Gaifana.

Il compendio si trova in un area pianeggiante compresa tra il fosso del Castello e le pendici dell'appenino umbro, questa, è coperta da vegetazione arbustiva e vegetazione arborea.

In questo contesto si inseriscono gli edifici in oggetto.

Allo stato attuale lo stesso si compone in più unità distinte:

### **BLOCCO n. 1:**

#### **MAGAZZINO – DEPOSITO**

##### **Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99**

- Concessione Edilizia n. 164/99 e successiva variante del 21 Giugno 1991
- DIA – SANATORIA Protocollo n. 29865 del 31/10/2008

Struttura in muratura portante realizzata su n. 2 livelli, intonacatura esterna con colorazione chiara, copertura della tipologia padiglione con manto in portoghesi – marsiliesi, aperture di forma classica rettangolare con infissi prevalentemente in legno.

Il bene risulta essere allo stato attuale semi grezzo, ultimato sotto un aspetto strutturale ma non di finiture ed in medio stato di conservazione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

#### **DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:**

PIANO TERRA n. 6 - MAGAZZINO

PIANO TERRA n. 6 – LOCALI DEPOSITO



## **BLOCCO n. 2:**

### **MAGAZZINO**

**Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92**

- Concessione Edilizia n. 164/99
- DIA – SANATORIA Protocollo n. 29865 del 31/10/2008

Struttura in muratura portante realizzata su unico livello, intonacatura esterna con colorazione chiara, copertura a più falde della tipologia capanna con manto in portoghesi – marsiliesi, porticato con pilastrature in c.a. e copertura in legno, aperture di forma classica rettangolare con infissi prevalentemente in legno.

Il bene risulta essere allo stato attuale in medio stato conservativo, non necessita di particolari interventi esterni ma principalmente di finiture interne come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

### **DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:**

PIANO TERRA n. 2 – MAGAZZINO

## **BLOCCO n. 3:**

### **MAGAZZINO**

**Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92**

- Concessione Edilizia n. 164/99

Modesta struttura realizzata in muratura in avanzato stato di degrado.

### **DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:**

PIANO TERRA n. 2 – LOCALI MAGAZZINO

## **BLOCCO n. 4:**

### **RISTORANTE – ABITAZIONE**



- Concessione edilizia n. 454 del 21/06/1968 – COSTRUZIONE IMMOBILE

Durante gli anni ha subito diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione con relative autorizzazioni rilasciate dal Comune di Gualdo Tadino (PG).

- Permesso di Costruire n. 209 del 07/07/2006

- Permesso di Costruire n. 210 del 11/07/2006

- DIA – SANATORIA Protocollo n. 29865 del 31/10/2008

Il blocco n. 3 riguarda una struttura in muratura portante con tamponatura esterna parziale in tufo a faccia vista e parte intonacata con colorazione medio/chiaro;

realizzato su n. 3 livelli come di seguito articolati:

#### **PIANO TERRA – RISTORANTE:**

Copertura su zona ristorante della tipologia padiglione con struttura in legno lamellare, manto di copertura in portoghesi – marsigliesi, aperture nella stessa zona simmetriche a forma stondata della tipologia legno; Altre superfici a servizio dello stesso piano aventi solaio interpiano in latero cemento essendo presente al piano primo abitazione collegata per mezzo scala di accesso, aperture di forma classica rettangolare con infissi principalmente in legno.

Il piano risulta essere allo stato attuale in medio/buono stato conservativo, non necessita di particolari interventi esterni ma principalmente di finiture interne come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

**DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:** INGRESSO/CORRIDOIO - SALA RISTORANTE – DISIMPEGNO – BRACERE – SOTTOSCALA – CUCINA n.1 – CUCINA n. 2 – ANTI WC -WC – MAGAZZINO n. 1 – MAGAZZINO n. 2

#### **PIANO PRIMO – ABITAZIONE**



Copertura area PIANO PRIMO – ABITAZIONE con solaio interpiano in latero cemento essendo presente un piano superiore dalla destinazione soffitta collegato per mezzo di scala a chiocciola della tipologia acciaio; Infissi esterni dalla forma classica rettangolare della tipologia legno che danno accesso su terrazzamento esterno che affaccia su gran parte della proprietà avente superficie di circa mq 124.

Il piano risulta essere allo stato attuale in medio/buono stato conservativo, non necessita di particolari interventi esterni ma principalmente di finiture interne come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

#### DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:

CORRIDOIO – SOGGIORNO – CAMERA n. 1 – CAMERA n. 2 – BAGNO – CUCINA – TINELLO – DISIMPEGNO (Blocco scala accesso P. SOTTO TETTO)

#### PIANO SOTTOTETTO:

Superfici a destinazione d'uso SOFFITTA, attualmente allo stato grezzo;

Orditura copertura avente struttura in acciaio, blocchi in lamiera coibentata, pacchetto di coibentazione e manto della stessa tipologia di quanto prima richiamato in portoghesi – marsiliesi.

#### DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA LOCALI:

PIANO TERRA n. 4 – LOCALI SOFFITTA

#### **4) SITUAZIONE URBANISTICA**

- Concessione edilizia n. 454 del 21/06/1968 – COSTRUZIONE IMMOBILE
- Concessione Edilizia n. 164/99 e successiva variante del 21 Giugno 1991
- Permesso di Costruire n. 209 del 07/07/2006



- Permesso di Costruire n. 210 del 11/07/2006
- DIA – SANATORIA Protocollo n. 29865 del 31/10/2008

(Allegato n. 6 – Allegato n. 7)

## **5) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'**

### **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

#### **Elenco immobili – Foglio n. 107 – Particella n. 92**

Comune di GUALDO TADINO (PG) Catasto Fabbricati

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 8004 Registro Generale 13137  
Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 583/411 del 23/04/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 13138  
Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 584/412 del 23/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 619 del 21/02/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
  3. TRASCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 17054 Registro Generale 25149  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 5629 del 05/10/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  4. TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 8566 Registro Generale 11913  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 830 del 01/03/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Allegato n. 3)

#### **Elenco immobili – Foglio n. 107 – Particella n. 99**

Comune di GUALDO TADINO (PG) Catasto Fabbricati

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 28/12/1993 - Registro Particolare 16545 Registro Generale 22938  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4356 del 11/10/1993  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1076 del 13/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)



2. ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 8479 Registro Generale 33261

Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio 37507 del 30/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 539 del 06/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 9277

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 97/2008 del 29/02/2008

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6110 del 20/04/2010

4. ISCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 6645 Registro Generale 30401

Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 57396 del 23/10/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 545 del 06/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ANNOTAZIONE del 06/02/2009 - Registro Particolare 539 Registro Generale 3624

Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 37507 del 28/01/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8479 del 2005

6. ANNOTAZIONE del 06/02/2009 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3630

Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 57396 del 28/01/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6645 del 2008

7. ANNOTAZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 1076 Registro Generale 7395

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 97/2008 del 29/02/2008

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 16545 del 1993

8. ANNOTAZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 7396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 97/2008 del 29/02/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2016 del 1990

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/04/2010 - Registro Particolare 6110 Registro Generale 10064

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 97/2008 del 29/02/2008

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5074 del 2008



10. TRASCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 8004 Registro Generale 13137

Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 583/411 del 23/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

11. ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 13138

Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 584/412 del 23/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 619 del 21/02/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

12. TRASCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 17054 Registro Generale 25149

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 5629 del 05/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

13. TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 8566 Registro Generale 11913

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 830 del 01/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **6) CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE:**

A seguito di verifiche urbanistico catastali e raffronto con lo stato effettivo dei luoghi emergono le seguenti difformità:

#### **BLOCCO n. 5 : (Allegato n. 9)**

Realizzazione in assenza di titolo abilitativo di una struttura a destinazione porticato avente pilastrature in c.a., orditura di copertura della tipologia capanna con capriate in legno, tavolato, pacchetto coibentante e manto della stessa tipologia degli immobili circostanti.

#### **OPERA NON SANABILE**

#### **BLOCCO n. 6 : (Allegato n. 9)**

Realizzazione in assenza di titolo abilitativo di una struttura in lamiera avente destinazione d'uso magazzino; vista la distanza inferiore a ml 30,00 dall'immobile principale avente destinazione d'uso residenziale l'opera può essere sanata ai sensi dell'art. 21 del R.R. n. 2/2015 – OPERA PERTINENZIALE.



## **OPERA SANABILE**

### **BLOCCO n. 1 : (Allegato n. 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)**

- Tamponatura parziale aperture esterne su prospetto A – PIANO PRIMO
- Tamponatura apertura esterna su prospetto A – PIANO TERRA
- Modifiche dimensionamento aperture esterne su prospetto B – PIANI TERRA - PRIMO
- Modifica quota 0.00 sui prospetti con abbassamento quota di circa cm 40.00

RIPORTARE TERRENO O VERIFICARE CUBATURA RESIDUA LOTTO

AI FINI SANATORIA

- Rettifiche grafiche alle divisioni interne

## **OPERE SANABILI**

### **BLOCCO n. 2 : (Allegato n. 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)**

- Rettifiche grafiche alle divisioni interne
- Modesto incremento altezza colmo copertura su prospetto D - C

## **OPERE SANABILI**

### **BLOCCO n. 4 : (Allegato n. 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)**

PIANO TERRA:

- Modifiche alle divisioni interne alle tramezzature divisorie
- Modifica gradini di accesso al locale magazzino
- Modifica dimensionamento di n. 1 apertura esterna lato magazzino

PIANO PRIMO:

- Modifiche alle divisioni interne alle tramezzature divisorie

PIANO SOTTOTETTO:

- Modifiche alle divisioni interne alle tramezzature divisorie



- Realizzazione di n. 1 lucernaio in copertura

### **OPERE SANABILI**

Si necessita quindi, in riferimento quanto descritto, delle seguenti operazioni per poter rendere totalmente conforme il compendio in oggetto:

1) **DEMOLIZIONE STRUTTURA – BLOCCO n. 5**

2) **RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

Area Edilizia – Comune di Gualdo Tadino (PG)

3) **MODELLO PREGEO**

Agenzia delle Entrate e Territorio Perugia

Inserimento in mappa abuso – BLOCCO n. 6

3) **MODELLO DOCFA**

Agenzia delle Entrate e Territorio Perugia

Rettifiche catastali a tutti i punti sopra citati – BLOCCO 1 – 2 – 4 – 6

### **STIMA SPESE TECNICHE – SPESE VIVE**

#### **ATTE ALLA REDAZIONE DELLE PRATICHE APPENA CITATE:**

Spese tecniche per redazione pratiche STIMATE	€ 5.500,00
Spese vive STIMATE	€ 1.500,00
Spese DEMOLIZIONE ABUSO – BLOCCO n. 5	€ 3.000,00

### **7) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ubicati in zona edificabile e nelle vicinanze del centro cittadino nonché provvista dei principali servizi ed infrastrutture e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili al fine di destinarlo ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di



mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari site nelle zone del Comune di Gualdo Tadino (PG) tenuto conto della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Vista la carenza di dati relativi a compravendite già definite, per avere una casistica più ampia di prezzi di riferimento, lo scrivente ha successivamente effettuato una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Ha preso visione anche dei listini dei valori immobiliari (OMI e C.C.I.A.A.).

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e detrazioni da apportare al



valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. Tra le caratteristiche per poter dare un valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima si rilevano:

- consistenza media degli immobili, che risultano dotati di discreta commerciabilità;
- epoca di costruzione;
- stato conservativo;

In considerazione di tutto ciò si spinge ad adottare valori unitari medi all'interno del range di variazione rilevato in riferimento alla zona in oggetto.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/11/2011 della norma UNI 10750:2015, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Il computo delle superfici inerenti la SCV Superficie Convenzionale Vendibile è così suddiviso:

- a) 100% Superficie calpestabile
- b) 100% Superficie pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di cm 50
- c) 50% Box
- d) 50% Superficie delle pareti perimetrali confinanti sino ad un massimo di cm 25
- e) 35% Porticati patii e scale esterne
- f) 10% Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)

Vengono utilizzati ulteriori coefficienti di ragguaglio al fine di rendere omogenee, a fini estimativi, anche le superfici dei locali accessori, come indicato nella tabella di seguito riportata. Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze in riferimento ai grafici approvati dal Comune di GUALDO TADINO (PG):



**Foglio 107 particella 92 – BLOCCO 1****DESTINAZIONE D'USO – MAGAZZINI – DEPOSITI**

PIANO TERRA =	mq 176,28
PIANO PRIMO =	mq 114,92
VALORE €/mq =	€ 500,00
TOTALE = mq 291,20 x €/mq 500,00 =	<b>€ 145.600,00</b>

**Foglio 107 particella 92 – BLOCCO 2****DESTINAZIONE D'USO – MAGAZZINI – DEPOSITI**

PIANO TERRA =	mq 29,99
VALORE €/mq =	€ 350,00
TOTALE = mq 29,99 x €/mq 350,00 =	<b>€ 10.496,50</b>

**Foglio 107 particella 92 – BLOCCO 3****DESTINAZIONE D'USO – MAGAZZINI**

PIANO TERRA =	mq 13,80
VALORE €/mq =	€ 150,00
TOTALE = mq 13,80 x €/mq 150,00 =	<b>€ 2.080,50</b>

**Foglio 107 particella 92 – BLOCCO 4****DESTINAZIONE D'USO – RISTORANTE E ACCESSORI**

PIANO TERRA =	mq 489,57
VALORE €/mq =	€ 1400,00
TOTALE = mq 489,57 x €/mq 1.400,00 =	<b>€ 685.398,00</b>

Nel valore €/mq viene considerata anche la valutazione della corte esterna

**DESTINAZIONE D'USO – MAGAZZINI**

PIANO TERRA =	mq 56,54
VALORE €/mq =	€ 500,00
TOTALE = mq 56,54 x €/mq 500,00 =	<b>€ 28.270,00</b>

**DESTINAZIONE D'USO – ABITAZIONE**

PIANO PRIMO =	mq 126,00
VALORE €/mq =	€ 900,00
TOTALE = mq 126,00 x €/mq 900,00 =	<b>€ 113.400,00</b>

**DESTINAZIONE D'USO – TERRAZZI**

PIANO PRIMO =	mq 123,82
VALORE €/mq =	€ 315,00



TOTALE = mq 123,82 x €/mq 315,00 = € 39.003,30

**DESTINAZIONE D'USO – SOFFITTA**

PIANO SOTTOTETTO = mq 126,00

VALORE €/mq = € 300,00

TOTALE = mq 126,00 x €/mq 300,00 = € 37.800,00

TOTALE = € 1.062.048,30

In considerazione di tutto ciò, pertanto, il più probabile valore di mercato all'attualità dei due immobili sottoposti a pignoramento viene posto pari ad € 1.062.048,30

**8) BANDO DI VENDITA:**

Ci si trova di fronte a più unità immobiliari censite come di seguito:

N.C.E.U. - CATASTO FABBRICATI

- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – Categoria D/2 Classe 4

Rendita € 10.922,00

- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – Categoria F/4

N.C.T. - CATASTO TERRENI

- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – ENTE URBANO

Superficie mq 4770

N.C.T. - CATASTO TERRENI

- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – ENTE URBANO

Superficie mq 1610

di consistenza ordinaria.

Si procede pertanto alla redazione della perizia descritta ai fini della vendita giudiziaria:



## LOTTO UNICO

Diritti di proprietà:

**FINIM S.R.L. - P.iva n. 03059090542**

**Diritto di proprietà 1/1**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – Categoria D/2 Classe 4**

**Rendita € 10.922,00**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – Categoria F/4**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 92 – ENTE URBANO**

**Superficie mq 4770**

**- Foglio di mappa n. 107 – Particella n. 99 – ENTE URBANO**

**Superficie mq 1610**

l'immobile risulta essere avere le seguenti destinazioni urbanistico catastali:

MAGAZZINI – DEPOSITI – RISTORANTE E LOCALI ACCESSORI ALLO STESSO –  
ABITAZIONE E TERRAZZI – SOFFITTE – CORTE ESTERNA

il tutto in MEDIO stato conservativo e manutentivo;

VALORE STIMATO: € 1.062.048,30

SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONI: € 10.000,00

**TOTALE VALORE: 1.052.048,30**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia li 13/04/2023

Allegati n. 10

A parte ordinanza di vendita

Il C.T.U.

Geometra Mommi Michele



## ALLEGATI ALLA PRESENTE:

### ALLEGATO N. 1:

- AFFIDAMENTO INCARICO
- ACCETTAZIONE INCARICO
- DOCUMENTO IDENTITA' GEOM. MOMMI MICHELE

### ALLEGATO N. 2

- VERBALI C.T.U.

### ALLEGATO N. 3

- VISURE STORICHE VENTENNALI
- ISPEZIONI IPOTECARIE

### ALLEGATO N. 4

- PLANIMETRIA CATASTALE – Vax Scala 1:2000
- INQUADRAMENTO AEREO CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI

### ALLEGATO N. 5

- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

### ALLEGATO N. 6

- PRECEDENTI EDILIZI

### ALLEGATO N. 7

- GRAFICI STATO AUTORIZZATO – DIA Prot. n. 29865 del 31-10-2008

### ALLEGATO N. 8

- ORTOFOTOCARTA – UMBRIA GEO

### ALLEGATO N. 9

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### ALLEGATO N. 10

