

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 154/2023

Promossa da:

...
Contro

....

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza inviata al sottoscritto via pec in data 08 agosto 2023, la S.V. nominava il sottoscritto Esperto nel presente procedimento. Lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione ed invio del verbale di accettazione del 14 agosto 2023. Il sottoscritto riceveva il seguente quesito:

“

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 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 ed 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 e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora 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 procedente;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da poter contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al 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 ciascuno 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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 delle 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 garanzie 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;

- 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 procedura; a predisporre: qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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, autorizzando sin da ora, con ausilio Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'intenzione di procedere ad 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.);

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

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne 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, 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 provveduto a tali invii.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita, file di fotografie, attestazione di aver proceduto all'invio di copia alle parti, eventuali allegati, eventuale bozza di ordinanza di divisione, un secondo file con istanza di liquidazione.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 30 gennaio 2024 alle ore 12,30.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08 settembre 2023 alle ore 17,00, presso il proprio studio, tramite pec al Creditore procedente, e raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato (allegati n° 1 e 2). Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

La stessa lettera (allegato n° 1) comunicava che l'esperto ed il Custode si sarebbero recati presso i beni pignorati il 14 settembre 2023 alle ore 12,00.

Come sopra stabilito il giorno 14 settembre il sottoscritto ed il Custode – IVG, si sono recati in Fossato di Vico, Via Colle 10, dove hanno incontrato l'esecutato Sig. Morroni Luca, al quale hanno fatto presente l'incarico ricevuto dalla S.V; per completezza l'Esperto ha consegnato all'esecutato copia cartacea del quesito.

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Fossato di Vico, l'Archivio Notarile, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli.

~~~~~

## **A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente, che consiste in:

Certificato notarile del Dottor Vincenzo CALDERINI, del distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), aggiornato al 25.07.2023; da questo certificato risulta che l'esecutato è il solo proprietario, e che gravano sui beni di esecuzione due ipoteche entrambe iscritti a favore della ex Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana SPA (ora quale cessionaria del credito AMCO – come riportato nel precetto notificato ed allegato agli atti di causa);

Atto di pignoramento immobiliare.

### **1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....**

**Il pignoramento immobiliare n. 2629** eseguito a favore della ....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 25 luglio 2023 al n° 15146 (vedi copia nota di trascrizione – presente nel fascicolo elettronico), riguarda i seguenti diritti di proprietà sui seguenti beni (la stessa lettera individua i beni che faranno parte dello stesso lotto):

**A1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a .....**, su un appartamento **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle 10**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, intestato a ....., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/4**, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq – escluso aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 332,34, piano 1-2 (allegati n° 3 e 4);

**A2) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a .....**, su un magazzino **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, intestata a ....., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/5**, categoria C/2, classe 2°, consistenza 52 mq, Rendita Euro 48,34, piano T (allegati n° 5 e 6).

Il tutto a confine con via Colle, particella n° 215, particella n° 216, particella n° 218, particella n° 219, particella n° 220, salvo altri.

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, **Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particella n° 217**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 96 (allegati n° 7 e 8). La corte è anche censita con la particella n° 217/3, bene comune non censibile – vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 9).

La planimetria catastale è lievemente difforme in quanto al primo piano la cucina pranzo è stata suddivisa in cucina e camera da letto con la formazione di un disimpegno; ed al secondo piano non è riportata la porta di accesso sul retro.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI .....**

**I beni pignorati sono situati in Fossato di Vico (PG) – Via Colle**, in una zona residenziale distante sia dall'ingresso della superstrada Perugia-Fabriano, che dal centro del Comune, circa un chilometro. La zona è priva di esercizi commerciali. I beni pignorati distano circa 50 chilometri da Perugia.

La porzione di fabbricato, del quale fanno parte i beni, è a tre piani. Al piano terra vi è la cantina, ai piani superiori vi è l'appartamento al quale si accede tramite una scala esterna al primo piano, da via Colle, mentre al secondo piano si accede dal retro. Da quanto è stato possibile vedere, il fabbricato risulta realizzato in muratura, con scale interne tra il primo ed il secondo piano. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato sul lato strada, allo stato grezzo sul retro.

I beni pignorati consistono in:

un appartamento **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle 10**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, intestato a ....., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/4**, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq – escluso aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 332,34, piano 1-2 (allegati n° 3 e 4);

un magazzino **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, ....., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/5**, categoria C/2, classe 2°, consistenza 52 mq, Rendita Euro 48,34, piano T, superficie tot. mq 61 (allegati n° 5 e 6).

### **3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' .....**

Alla data del pignoramento in oggetto, la piena proprietà dei beni pignorati risulta di ....., proprietà per 1/1, a seguito di atto di **Compravendita** a rogito Notaio Dr. Antonio FABI, Notaio in Gualdo Tadino, del 10/12/2007 repertorio n. 68307/20306 (Allegato n° 10), trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/12/2007 ai numeri 41334/23183, e registrato a Gualdo Tadino il 13/12/2007 al n. 2660. Con questo atto ....., vendeva la piena proprietà degli immobili censito al Catasto Fabbricati, Comune di **Fossato di Vico**, foglio n° 15, particelle n° 217/4 e 217/5, al ....

### **4) STATO DI POSSESSO .....**

Dalle informazioni fornite dalla parte durante il sopralluogo, e da quanto è stato possibile vedere, alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava libero; tuttavia l’esecutato Morroni Luca comunicava al sottoscritto ed al Custode che l’immobile pignorato risulta occupato da sua suocera signora Paciotti Maria (vedi verbale Custode del 14/09/2023 allegato agli atti di causa). Dal certificato storico di residenza risulta che .... è domiciliata in Fossato di Vico (PG) – Via Colle, 10 (Allegato n° 11).

## **5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....**

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore procedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 12), relativamente ai beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 29.11.2023, **i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura:**

- **trascrizione n° 15146 del 25.07.2023 – Pignoramento Immobiliare** a favore di ....;
- **trascrizione n° 4764 del 13.03.2017 – Pignoramento Immobiliare** a favore di ...;
- **trascrizione n° 1544 del 27.01.2010 – Pignoramento Immobiliare** a favore di ...;
- **iscrizione n° 7413 del 14.08.2007 – Ipoteca giudiziaria** a favore di ....., per una somma complessiva di Euro 80.000,00;
- **iscrizione n° 11076 del 14.12.2007 – Ipoteca volontaria** a favore di ....., per una somma complessiva di Euro 105.000,00.

## **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....**

Dalle informazioni ricevute dalla parte esecutata, risulta che non vi è condominio per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.

## **7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....**

Dal Certificato notarile depositato dal creditore procedente (allegato agli atti di causa) e dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n° 10), risulta quanto segue:

Al ventennio il bene pignorato era di proprietà del ....., per avere acquistato i diritti di ½ dei beni censiti con le particelle 217/1 e 217/2, da ....., Notaio in Gualdo Tadino, del

30/03/1988 repertorio n. 84504/15828, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06.04.1988 ai numeri 4458/6546. Gli altri diritti di ½ sono pervenuti a ..., in data antecedente al 28.04.1965 (vedi certificazione notarile), per successione di ..., e trascritta a Perugia il 27.04.1965 al numero 2846 (come da dichiarazione riportata nell'atto Notaio ... - Allegato n° 10).

Con atto di **Compravendita** a rogito ..., Notaio in Gualdo Tadino, del 10/12/2007 repertorio n. 68307/20306 (Allegato n° 10), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/12/2007 ai numeri 41334/23183, e registrato a Gualdo Tadino il 13/12/2007 al n. 2660, il ..., vendeva la piena proprietà degli immobili censito al Catasto Fabbricati, Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particelle n° 217/4 e 217/5, al ..., attuale proprietario.

#### **8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA .....**

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Fossato di Vico, ed in seguito ha ricevuto documentazione via pec.

Dall'atto di provenienza, nonché dalla documentazione ricevuta dal Comune, risulta quanto segue:

- **E' stato rilasciato Permesso di costruzione n. 14 del 1972, a Ferretti Giulio, per restaurare e consolidare il tetto di una casa di civile abitazione (allegato n° 13);**
- **Non è stata rilasciata agibilità.**

I grafici di progetto allegati al permesso di costruire n. 14 del 1972 comprendono la planimetria catastale, il prospetto sud ed il prospetto est. Con questa esigua documentazione è difficile stabilire la conformità o meno dello stato attuale al progetto approvato. Tuttavia il sottoscritto ha rilevato alcune difformità per le quali ha richiesto chiarimenti al Comune di

Fossato di Vico; il quale rispondeva con pec del 21/12/2023 (allegato n° 14), che riporta quanto segue:

*“Il rilascio del permesso di costruire n. 14 del 1972 prevedeva una sola pendenza, dalla natura dei materiali si può supporre che invece sia stata realizzata, all'epoca, una sopraelevazione della soffitta.*

*In considerazione che l'intero territorio del Comune di Fossato di Vico risulta sottoposto a vincolo paesaggistico per cui le uniche sanatorie possibili sono quelle senza suc ne volume si può affermare:*

- la non sanabilità della sopraelevazione rispetto al permesso 14 del 1972;*
- la conformità del fabbricato deve obbligatoriamente passare con la demolizione del terrazzo e di tale sopraelevazione.”*

Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato, e come riportato nella pec del Comune di Fossato di Vico.

#### **9) ..... VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI .....**

Considerato che l'appartamento ed il magazzino si possono considerare complementari tra loro, lo scrivente ritiene opportuno costituire un unico lotto così distinto:

**LOTTO UNICO: Comune di Fossato di Vico - Diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti a ..., su un appartamento ed un magazzino siti in Fossato di Vico (PG) – Via Colle.**

**L'appartamento**, civico 10, è su due piani, primo e secondo; esso è censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particella n° 217/4**, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq – escluso aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 332,34, piano 1-2. Esso comprende al primo piano una cucina, una camera da letto, un disimpegno, il vano scale, un ripostiglio ed un bagno; al secondo piano tre stanze, il

vano scale, ed una terrazza.

Il magazzino è censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particella n° 217/5**, categoria C/2, classe 2°, consistenza 52 mq, Rendita Euro 48,34, piano T.

Il tutto a confine con via Colle, particella n° 215, particella n° 216, particella n° 218, particella n° 219, particella n° 220, salvo altri.

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, **Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particella n° 217**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 96. La corte è anche censita con la particella n° 217/3, bene comune non censibile – vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Per il fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto è **stato rilasciato Permesso di costruzione n. 14 del 1972**, per restaurare e consolidare il tetto di una casa di civile abitazione; **Non è stata rilasciata agibilità**. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato, e come chiarito dal Comune di Fossato di Vico.

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE).

## **10) ..... DESCRIZIONE ANALITICA .....**

**I beni pignorati sono situati in Fossato di Vico (PG) – Via Colle**, in una zona residenziale distante sia dall'ingresso della superstrada Perugia-Fabriano, che dal centro del Comune, circa un chilometro. La zona è priva di esercizi commerciali. I beni pignorati distano circa 50 chilometri da Perugia.

La porzione di fabbricato, del quale fanno parte i beni, è a tre piani (Foto n° 1, 2 e 3). Al piano terra vi è la cantina, ai piani superiori vi è l'appartamento dal quale si accede tramite una scala esterna al primo piano, da via Colle, mentre al secondo piano si accede dal retro. Da quanto è stato possibile vedere, il fabbricato risulta realizzato in muratura, con scale interne tra il primo ed il secondo piano. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato sul lato

strada, allo stato grezzo sul retro.

Il giorno del sopralluogo l'accesso al primo piano è stato effettuato per mezzo delle scale esterne, ed al secondo piano dal retro.

La distribuzione interna del primo piano è differente dalla planimetria catastale in quanto la cucina pranzo è stata suddivisa in cucina e camera da letto (Foto n° 4) con la formazione di un disimpegno. Vi è un ulteriore disimpegno dal quale si poteva accedere alle scale interne (Foto n° 5); tale accesso è stato chiuso con cartongesso. Sul fondo vi sono un ripostiglio ed un bagno con doccia (Foto n° 6).

Il secondo piano comprende tre stanze (Foto 7, 8 e 9), l'accesso alle scale interne ed una terrazza (Foto n° 1). Nella planimetria catastale non è riportata la porta di accesso dal retro (Foto n° 3). Le altezze rilevate sono di m 2,70 circa sia per il primo che per il secondo piano. Le rifiniture interne sono caratterizzate da pavimenti di diverso tipo, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, infissi esterni ed interni di diversi materiali e tipologia.

A detta della parte, e per quanto è stato possibile vedere, l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a gas-metano con elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia. Pertanto per quanto riguarda gli impianti non stato possibile accertare la conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili, e non sono state fornite copie degli attestati di conformità.

Da quanto risulta al sottoscritto gli immobili non sono dotati dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Il magazzino è al piano terra (Foto n° 1 e 10), ed è un locale unico servito da acqua e luce, a detta della parte, e per quanto è stato possibile vedere. L'altezza interna rilevata in un solo punto è di m 2,75 circa.

I beni pignorati consistono in:

un appartamento **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle 10**, attualmente censito al

**Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, intestato ..., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/4**, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq – escluso aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 332,34, piano 1-2 (allegati n° 3 e 4);

un magazzino **sito in Fossato di Vico (PG) – Via Colle**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Fossato di Vico**, ..., proprietà per 1/1, **foglio n° 15, particella n° 217/5**, categoria C/2, classe 2°, consistenza 52 mq, Rendita Euro 48,34, piano T, superficie tot. mq 61 (allegati n° 5 e 6).

Il tutto a confine con via Colle, particella n° 215, particella n° 216, particella n° 218, particella n° 219, particella n° 220, salvo altri.

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, **Comune di Fossato di Vico, foglio n° 15, particella n° 217**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 96 (allegati n° 7 e 8). La corte è anche censita con la particella n° 217/3, bene comune non censibile – vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 9).

Per accertare se i beni pignorati siano gravati da uso civico, lo scrivente ha svolto un controllo nel sito della Regione Umbria al link: <https://www.regione.umbria.it/cartografia-dei-domini-collettivi-dell-umbria>, dove non vi è il foglio n° 15 del Comune di Fossato di Vico, nell'elenco delle Comunanze Agrarie.

#### **11) ..... VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....**

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento estimativo quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi. La ricerca dei valori di compravendita è stata effettuata consultando la

banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia dell'Entrate e listino prezzi degli immobili CCIAA di Perugia), nonché da ricerche sul posto, presso studi tecnici, accreditate agenzie immobiliari.

Pertanto sulla scorta delle informazioni ricevute si sono potuti rilevare con sufficiente attendibilità i valori medi di compravendita, i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto. Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire i valori sottoriportati a mq di superficie catastale, in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, nonché della necessità **di regolarizzare la situazione urbanistica** (vedi capitolo 8 – verifiche regolarità edilizie) e catastale.

Come Superficie catastale si indica la superficie dell'unità immobiliare calcolata attraverso i criteri indicati nel DPR 138/98 (come riportano le visure – allegati n° 3 e 5).

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottiene il seguente valore di stima:

**APPARTAMENTO (particella n° 217/4):**

mq 128 \* Euro 300,00 = **Euro 38.400,00;**

**MAGAZZINO (particella n° 217/5):**

mq 61 \* Euro 150,00 = **Euro 9.150,00;**

**Totale LOTTO Euro 47.550,00. che si arrotondano ad Euro 47.000,00, dicensi**

**Euro quarantasettemila.**

## **12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.

## **13) ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione vengono allegati n° 10 foto stampate in cinque pagine, la bozza

dell'ordinanza di vendita (allegata a parte) ed i seguenti allegati:

- n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e comunicazione di accesso;
- n° 2: copia Ricevute raccomandate inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;
- n° 3: copia visura storica catastale particella n° 217/4;
- n° 4: copia planimetria catastale particella n° 217/4;
- n° 5: copia visura storica catastale particella n° 217/5;
- n° 6: copia planimetria catastale particella n° 217/5;
- n° 7: copia visura storica catastale particella n° 217 – Catasto Terreni;
- n° 8: copia estratto di mappa catastale - foglio n° 15;
- n° 9: copia elaborato planimetrico con elenco subalterni particella n° 217;
- n° 10: copia atto di compravendita a rogito Notaio ..., Notaio in Gualdo Tadino, del 10/12/2007 repertorio n. 68307/20306;
- n° 11: certificato storico di residenza di ..;
- n° 12: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ..;
- n° 13: copia Permesso di costruzione n. 14 del 1972;
- n° 14: copia pec del Comune di Fossato di Vico del 21/12/2023;
- n° 15: copia della pec di invio perizia al Creditore procedente, con ricevuta;
- n° 16: copia lettera di invio della perizia agli esecutati, e copia accettazione raccomandate.

#### **14) INVIO PERIZIA .....**

La presente perizia è stata inviata per pec al creditore procedente presso lo studio dell'Avv. ... (allegato n° 15), e la copia per l'esecutato è stata inviata per raccomandata A/R (allegato n° 16).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 28 dicembre 2023

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)