

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 212/2022 R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Elena Stramaccioni

promossa da

TICINO SPV S.R.L.

difesa dall'Avv. Benedetto Gargani e dall'Avv. Guido Gargani

contro

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza, notificata in data 17.04.2023, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Elena Stramaccioni, nominava esperto nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

In data 18 aprile 2023, il sottoscritto trasmetteva telematicamente propria dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA***di seguito 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 l'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 idonei;

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 di 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 eseguiti;

- 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 (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 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di



disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad effettuarlo 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 (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 di 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 ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima,



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- 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; **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 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 di 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 GE, 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 estimatori.***"

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

L'esperto stimatore procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: a mezzo P.E.C. (allegato n. 1), ai legali del creditore procedente ed all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di



Appello di Perugia ed a mezzo lettera raccomandata A/R (allegato n. 2) all'esecutata.

In detta comunicazione l'esperto fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno venerdì 12 maggio 2023, ore 15.30 presso gli immobili pignorati. In tale occasione si è proceduto ad una ricognizione degli immobili con effettuazione dei necessari rilievi, anche fotografici, alla presenza, oltre che dello scrivente, del delegato per l'I.V.G. di Perugia e della esecutata.

In data 4.05.2023 lo scrivente provvedeva a trasmettere, all'Ufficio SUAPE del Comune di Umbertide, propria istanza di accesso agli atti (allegato n. 3). Successivamente lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro da parte del Comune di Umbertide, inviava ulteriori due mail di sollecito e precisamente:

1. in data 7.06.2023 mail indirizzata al responsabile dell'Ufficio SUAPE di Umbertide, Geom. **(omissis)** (allegato n. 4);
2. in data 24.07.2023 mail indirizzata al funzionario istruttore dell'Ufficio SUAPE di Umbertide, Geom. **(omissis)** (allegato n. 5).

Solamente in data 8.08.2023 l'Ufficio SUAPE del Comune di Umbertide, trasmetteva, con propria P.E.C. (allegato n. 6), la documentazione richiesta.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti, di quella reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE**

Dall'atto del pignoramento immobiliare, a firma degli Avv.ti

Benedetto Gargani e Guido Gargani, in atti, i beni immobili

oggetto della presente sono come di seguito individuati:

“..... **che** gli immobili appresso descritti sono di proprietà di

(omissis):

- *Unità immobiliare (Abitazioni di tipo popolare), censita al catasto Urbano, al foglio 12, particella 42, sub. 6, sita in Fraz. Montecastelli, 105, Umbertide*

Che i predetti immobili sono gravati dall'ipoteca volontaria iscritta, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo sopra descritto, presso la Conservatoria di Perugia in data 22/08/2007, form. 7929;

tutto ciò premesso, **TICINO SPV S.r.l.**, come sopra rappresentata e difesa

chiede

che l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del **TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**, esegua pignoramento immobiliare a carico di:

- **(omissis)**, n. a umbertide il **(omissis)**, residente in Via **(omissis)** CAP 06019 Umbertide, C.F. **(omissis)**

Con formale ingiunzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 492 c.p.c., sugli immobili sopra descritti.”

Si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni, alla



data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI UMBERTIDE

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- (omissis), nata a Umbertide il (omissis) – proprietà 1000/1000.

| Fg | Part. | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
|----|-------|-----|-----------|--------|--------|---------|
| 12 | 42 | 6 | A/4 | 3 | 4 vani | €185,92 |

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si vedano visura catastale storica dell'immobile (allegato n. 7), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 8), ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 9), planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 10).

Gli immobili pignorati presentano i seguenti confinanti:

Jedrzejewska Elwira Halina, Marchioni Domenico, Bei Oliviera, Burzicchi Oliviero, Ramieri Giovanni battista, porzioni comuni, salvo se altri.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un piccolo appartamento di civile abitazione ed in un fondo, rispettivamente ubicati ai piani primo e terra di un edificio plurifamiliare di maggior consistenza, ubicato in Comune di Umbertide, frazione Montecastelli, via della Rinascita n. 13.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE

PIGNORATO



Sulla base della documentazione in atti, alla data del pignoramento, i beni immobili erano di proprietà della esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Caselli Antonio del 18.02.1987, rep. n. 13108/2665, trascritto a Perugia il 20.02.1987 al n. part. 2918.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito gli immobili erano nel possesso dell'esecutata che vi abita unitamente alla propria famiglia.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 16.01.2023

n. 7626 del 29.08.2007 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna e contro (**omissis**);

n. 7929 del 7.09.2007 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna e contro (**omissis**). Formalità di riferimento iscrizione n. part. 7626 del 29/08/2007. La presente nota viene iscritta in ripetizione all'iscrizione del 29.08.2007, n. part. 7626 per rettifica del cognome della parte mutuataria e datrice di ipoteca che era stato erroneamente indicato in (**omissis**) anziché



(omissis);

trascrizioni al 16.01.2023

n. 855 del 16.01.2023 – pignoramento immobiliare gravante sugli immobili afferenti la presente relazione, a favore di Ticino Spv S.r.l. con sede in Roma e contro (omissis).

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, a carico della debitrice, a tutto il 17.08.2023 (allegato n. 11), non rilevando ulteriori formalità pregiudizievole, oltre a quelle sopra riportate.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio costituito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Gli immobili pignorati erano già in proprietà alla ditta esecutata, per i diritti alla stessa spettanti, anteriormente al ventennio.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Nella richiesta di accesso agli atti trasmessa, a mezzo P.E.C., all'Ufficio SUAPE del Comune di Umbertide (vedi allegato n. 3), lo scrivente richiedeva l'esibizione di “*concessioni edilizie, condoni edilizi, agibilità*” rilasciati per gli immobili pignorati. A fronte di detta istanza il Comune di Umbertide ha trasmesso la seguente autorizzazione urbanistica rilasciata:

1. Autorizzazione edilizia n. 229/88 del 25.10.1988 per esecuzione di opere interne con creazione di wc (allegato n. 12).



Dal raffronto tra lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo esperito e gli elaborati progettuali allegati alla sopra citata autorizzazione urbanistica, l'appartamento è sostanzialmente conforme, da un punto di vista urbanistico, ad eccezione di una apertura di comunicazione creata sul tramezzo (non portante) di separazione tra le due camere. Tale opera è da ritenersi attività libera.

Si precisa che nella rappresentazione grafica della planimetria catastale depositata, non è riportata la scala di accesso al piano primo. Nella planimetria vax scala 1:2.000 invece, detta scala è rappresentata nell'ingombro del fabbricato (particella 42).

PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

IMMOBILI PIGNORATI

A tale proposito non si ha nulla da riferire poiché il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un piccolo appartamento ed in un fondo rispettivamente ubicati ai piani primo e terra di un fabbricato residenziale di maggior consistenza sito in Comune di Umbertide, località Montecastelli, via della Rinascita al civico n. 13.

Trattasi di un fabbricato di edilizia popolare di remota edificazione, prospiciente la pubblica via e costituito da diversi corpi di fabbrica



di epoche differenti, edificati in aderenza. Da un punto di vista architettonico la porzione di fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, si presenta con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, solai di calpestio e di copertura con orditura primaria e secondaria in legno e manto in laterizio. La scala di accesso al piano primo è stata realizzata in calcestruzzo armato con gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica. Alla sinistra della scala di accesso al piano primo è situato un androne dove troviamo un forno a legna in muratura. Dette ultime strutture (androne e forno) sono comuni a tutti i subalterni della particella 42. All'interno dell'androne, con pavimentazione in ciottolato, troviamo la porta di accesso al fondo a due ante in legno massello. All'appartamento si accede attraverso una porta a due ante in legno massello che affaccia sull'ingresso attraverso il quale si accede, su un lato, alla cucina-soggiorno e sull'altro al corridoio che bagno. Al bagno si accede attraverso un piccolo corridoio in fondo al quale è stata realizzata la porta di accesso. La restante parte di appartamento si compone di un soggiorno-cucina con camino in muratura, due camere da letto comunicanti tra di loro. Entrambe le camere da letto sono accessibili direttamente dal soggiorno. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate con estese porzioni delle stesse interessate da formazioni fungine. In particolare le pareti ed il



soffitto del disimpegno presentano segni di pregresse

infiltrazioni di umidità dal sovrastante terrazzo;

– pavimentazione in parte rivestita in piastrelle di graniglia, in

parte rivestita in piastrelle in monocottura ed in parte in pianelle

di cotto. Alcune porzioni di pavimentazione presentano

piastrelle lesionate;

– solaio di copertura con travi e travetti a vista pitturati;

– porte in legno;

– finestre in legno pitturato con vetri semplici, dotate di scuri

interni (non su tutte le finestre) e persiane esterne in legno

pitturato;

– impianto elettrico interamente fuori traccia con fili a vista e non

a norma di legge;

– impianto di riscaldamento assente;

– il bagno presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura,

pareti rivestite in piastrelle in ceramica ed è dotato degli usuali

accessori e di vasca.

Il fondo al piano terra si presenta completamente al grezzo con

solaio di copertura in orditura primaria e secondaria in legno e

manto in pianelle di cotto.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa

adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli

specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più*



probabile valore di mercato" e quale procedimento, quello

"sintetico comparativo", procedendo alle necessarie misurazioni

dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il

tecnico ha effettuato una ricerca di atti di compravendita

comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati, in epoca

prossima a quella della stima (max 24 mesi antecedenti), per beni

immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini

immobiliari della Provincia di Perugia.

Dalla ricerca esperita non è stato possibile rinvenire atti di

compravendita per beni immobili siti in aree limitrofe a quella

oggetto di indagine e con caratteristiche comparabili con quelle

degli immobili oggetto di stima. Questo anche in considerazione

del fatto che molte delle trascrizioni visionate rappresentavano

successioni ereditarie e/o donazioni.

Per tale motivazione lo scrivente ha utilizzato i valori riportati nei

principali listini del mercato immobiliare della provincia di

Perugia, ad eccezione di quello della CCIAA di Perugia, nel quale

l'area di Montecastelli non risulta quotata.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre

presente che:

– le consistenze degli immobili sono state determinate, con

riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul

posto, e sono state espresse in superficie commerciale;



- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento del sopralluogo esperito;
- il valore espresso per l'appartamento tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso, ivi compresi impianti generali (elettrico, idraulico), infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- nel valore unitario espresso per gli immobili è compreso il valore dei diritti proporzionali sulle porzioni comuni;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

Appartamento

mq. 70 x €mq. 500,00 = € 35.000,00

Fondo

mq. 20 x €mq. 250,00 = € 5.000,00

Totale € 40.000,00

Confinanti: *Jedrzejewska Elwira Halina, Marchioni Domenico, Bei Oliviera, Burzicchi Oliviero, ramieri Giovanni battista, porzioni comuni, salvo se altri..*

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si



veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 13).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione rappresentano una piccola unità abitativa composta da un appartamento ed un fondo accessorio, entrambi legati da un forte legame di complementarietà, tale da portare lo scrivente tecnico a proporre la vendita giudiziaria in un unico lotto.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare all'esecutata, a mezzo della mail della figlia dalla stessa fornita in occasione dell'accesso eseguito, ed ai legali del creditore procedente, a mezzo P.E.C., copia del presente elaborato. Le relative ricevute di avvenuto invio dell'elaborato si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 14).

ELENCO ALLEGATI

1. P.E.C. comunicazione inizio delle operazioni peritali;
2. Lettera raccomandata A/R comunicazione inizio delle operazioni peritali;
3. Istanza di accesso agli atti trasmessa, a mezzo P.E.C., dal tecnico, all'Ufficio SUAPE del Comune di Umbertide in data 4.05.2023;
4. mail di sollecito indirizzata al responsabile dell'Ufficio SUAPE di Umbertide, Geom. Ciarabelli del 7.06.2023;



5. mail di sollecito indirizzata al funzionario istruttore dell'Ufficio
SUAPE di Umbertide, Geom. Palazzoli del 24.07.2023.

6. P.E.C. dell'Ufficio SUEPE del Comune di Umbertide,
dell'8.08.2023 di trasmissione della documentazione
urbanistica,

7. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali
– visura;

8. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali
– planimetria vax scala 1:2.000;

9. Ortofoto a colori con sovrapposizione reticolo catastale;

10. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali
– planimetria urbana scala 1:200;

11. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizio
pubblicità immobiliare - aggiornamento gravami;

12. Autorizzazione edilizia n. 229/88 del 25.10.1988 per
esecuzione di opere interne con creazione di wc;

13. Tabella determinazione consistenze e stima;

14. Ricevute di avvenuta trasmissione del presente elaborato.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Deruta, 22 agosto 2023

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia



