

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

I^a INTEGRAZIONE 29.02.2024

Nelle riunite esecuzioni immobiliari riunite n. 59/2019 R.G. n. 213/2021

R.G Es. Imm. promosse da

❖ **Soc. BCC UMBRIA CREDITO COPERATIVO Soc.
Coop.**

Esecutante

Avv. Luca TAMBURELLI

E

❖ **2 WORLDS Srl**

Esecutante

Avv. Alessandro ACCARDI

CONTRO

❖

Esecutata in contumacia

UDIENZA 17 GENNAIO 2023

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

dott.ssa Sara Fioroni

lo scrivente, già nominato C.T.U. nelle Esecuzioni Immobiliari riunite di cui
all'oggetto (all. n. 1), con verbale di udienza del 12.12.2023 veniva



incaricato dalla S.V. Ill.ma di integrare il precedente elaborato nei precisi

termini del quesito formulato (all. n. 2):

“... dispone che il perito nominato provveda a integrare l'elaborato peritale

mediante l'indicazione specifica dei costi di regolarizzazione catastale e

urbanistica da porsi a carico del/i futuro/i aggiudicatario/i, da detrarsi da valore

di stima degli immobili, nonché ad effettuare gli accertamenti di cui all'ordinanza

di nomina del 14.06.2019 con riferimento agli immobili abitati dai sig.ri

...”

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 16.02.2024

lo scrivente comunicava al legale delle persone che attualmente occupano

gli appartamenti la data dell'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 22

febbraio 2024 alle ore 15,00 in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 (all.

n. 3); in pari data il legale degli occupanti degli immobili Avv. Franco

Matarangolo confermava la disponibilità per l'accesso alle unità immobiliari

(all. n. 4);

- in data 22.02.2024

lo scrivente, con lettura del testo del quesito, dava inizio alle operazioni

peritali sul luogo presso n. 2 appartamenti (e garage) posti in via G. Gemelli

Baldoni n. 46 alla presenza dei §

eseguendo alcuni rilievi metrici e scattando ampia documentazione

fotografica (all. n. 5);

- in data 26.02.2024



lo scrivente, come concordato con il custode IVG (all. n. 6), proseguiva le indagini sul luogo per la richiesta verifica della regolarità o meno urbanistica e catastale di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione; nella circostanza fu possibile accedere all'interno solo di alcuni locali per cui le operazioni di verifica vennero rimandate al giorno 28 febbraio 2024 (all. n 7);

- **in data 28.02.2024**

lo scrivente proseguiva e completava le indagini di verifica della regolarità o meno urbanistica e catastale di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione;

- **In data successiva**

Lo scrivente completava e portava a termine le indagini anche estimative al fine di acquisire tutte le notizie ed informazioni necessarie per l'espletamento del nuovo incarico ricevuto;

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito aggiornamento delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla



documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi e
nel Comune di Bastia Umbra;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini
compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

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

1) PREMESSA

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

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei
precisi termini del quesito formulato:

"....

*effettuare gli accertamenti di cui all'ordinanza di nomina del 14.06.2019 con
riferimento agli immobili abitati dai sig.ri l*

*... dispone che il perito nominato provveda a integrare l'elaborato peritale
mediante l'indicazione specifica dei costi di regolarizzazione catastale e*



urbanistica da porsi a carico del/i futuro/i aggiudicatario/i, da detrarsi da valore di stima degli immobili ...”

Per quanto attiene al I° quesito relativo a:

a) descrizione e valutazione dei 2 appartamenti occupati

lo scrivente a seguito delle indagini esperite ed accertato nel corso delle operazioni peritali riferisce quanto segue:

1) identificazione degli immobili oggetto di valutazione

Forma oggetto della presente integrazione di C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione di n. 2 appartamenti occupati di cui:

a) atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Luca

Tamburelli del 16.01.2019 a favore di :

- o **BCC UMBRIA CREDITO COPERATIVO Soc. Coop.**

a carico della società

- o

per i diritti di piena proprietà - su :

1) appartamento in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 censito in CF al;

❖ Foglio n. 17

1) part. 2713, sub. 20 – P.1; catg. A/2; cl. 4; cons. 6,5 vani; sup. tot. mq. 108

sup. tot. escluse aree scoperte mq. 102; rendita €. 570,68;

*

2) appartamento in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in

CF al



❖ Foglio n. 17

2) part. 2713, sub. 25 – P.2; catg. A/2; cl. 4; cons. 6 vani; sup. tot. mq. 107

sup. tot. escluse aree scoperte mq. 101; rendita €. 526,79;

*

3) garage in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in CF al

❖ Foglio n. 17

3) part. 2713, sub. 15 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 25;

rendita €. 55,31;

*

4) garage in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in CF al

❖ Foglio n. 17

4) part. 2713, sub. 16 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 26;

rendita €. 55,31;

Prima di entrare nel merito della presente valutazione dei beni sottoposti a pignoramento si premettere che allo scrivente è stato possibile, senza difficoltà alcuna, accedere all'interno dei n. 2 appartamenti (e relativi garage) in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni occupati da terzi prendendo visione della loro consistenza e caratteristiche.

QUESITO N. 1

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DI

n. 2 appartamenti e garage in via gemelli Baldoni n. 46



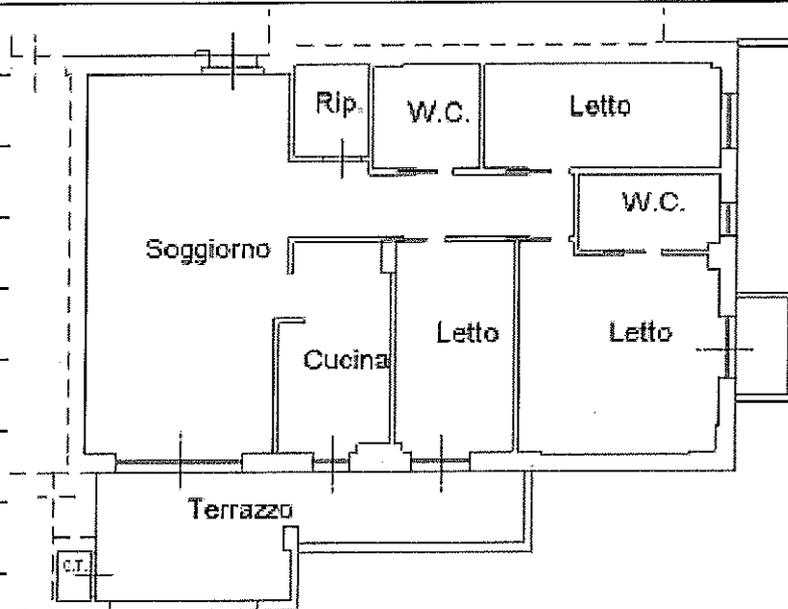
1) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 -

piano primo – interno 2

5) DESCRIZIONE

Disposto su unico livello al piano primo del fabbricato in via Gemelli Baldoni n. 46 di maggior consistenza edificato nella prima decade dell'anno 2000 con accesso da Fratelli Gemelli Baldoni (all. n. 8 e n. 9) a mezzo di ingresso elegantemente rifinito con materiali di buona qualità, in linea con le attuali mode e tendenze a mezzo di ampio androne con presente scala interna condominiale con caratteristico andamento "curvilineo" di disimpegno dell'intera palazzina ed impianto di ascensore con sbarco a tutti i livelli;

l'unità immobiliare si compone, oltrepassato un elegante portoncino di tipo blindato, dei seguenti locali (foto dalla n. 1 alla n. 14):



6) ampio unico locale soggiorno entrando comunicante con angolo cottura con presente muretto divisorio di ridotta altezza e quindi,



nell'opposta parete, a mezzo di n. 2 ampi finestroni, con terrazzo coperto, vivibile;

sulla sinistra del locale si rileva corridoio centrale (non presente porta) di disimpegno della zona notte rappresentata, a partire dal lato sinistro, da:

7) **ripostiglio/lavanderia** privo di finestra;

8) **bagno** privo di finestra;

9) **cameretta da letto** con finestra;

10) **camera matrimoniale**, nella parte di destra del corridoio, comunicante con **bagno interno** ed a mezzo di porta finestra con **terrazzino** coperto;

11) **cameretta da letto**, sempre sulla destra del corridoio, con porta-finestra di accesso al già indicato terrazzo;

il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 100,00 oltre ai due terrazzi della superficie di circa mq. 18,00.

Appartamento ultimato ed abitato con finiture moderne e di buon livello qualitativo con pavimento in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno verniciate, infissi in legno con doppi vetri protetti esternamente da avvolgibili;

locali con presente impianto elettrico sottotraccia da ritenere a norma, impianto di riscaldamento autonomo con CT installata all'interno di armadio a muro nel terrazzo e radiatori a parete, impianto idrico, videocitofono, etc.; bagni normalmente accessoriati con finiture di buon livello ed in particolare sanitari e rubinetteria di tipo aggiornato e di buona qualità fin dall'origine;



il tutto pulito, ordinato, con manutenzioni regolarmente eseguite;
condizioni e qualità e livello delle finiture meglio ed in dettaglio illustrate e
rilevabili nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla
n. 14).

12) SITUAZIONE CATASTALE

Appartamento regolarmente intestato all'esecutata : _____ censito
in CF del detto comune al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 13):

- foglio n. 17

13) part.lla n. 2713 sub 20; part. 2713, sub. 20 – P.1; catg. A/2; cl. 4; cons.

6,5 vani; sup. tot. mq. 108 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 102; rendita

€ 570,68;

Si rileva conformità catastale.

2) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46

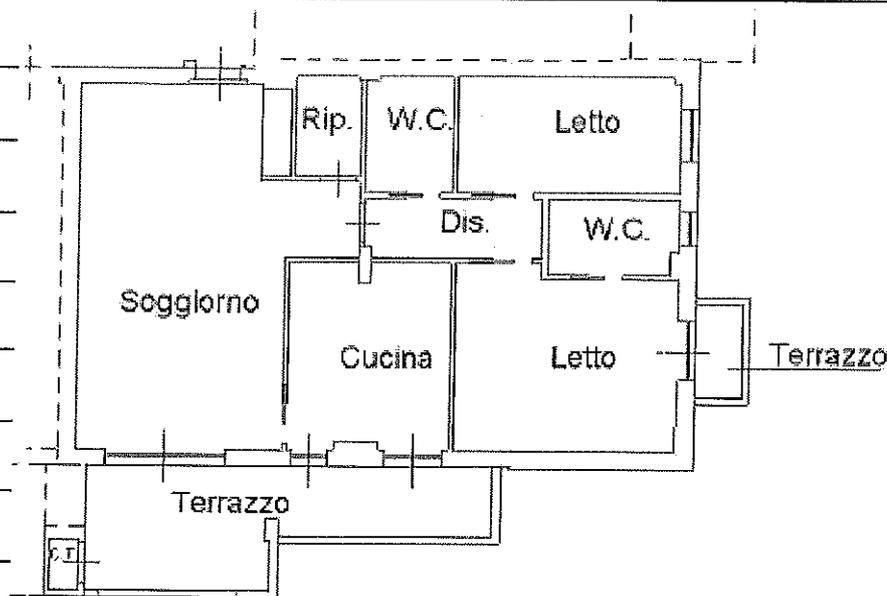
- piano secondo – interno 7

14) DESCRIZIONE

Appartamento sovrastante l'unità abitativa in precedenza descritta al
piano secondo della palazzina condominiale in via Gemelli Baldoni n. 46 di
maggior consistenza realizzata, come detto, nella prima decade dell'anno
2000; stesso accesso del precedente, descrizione alla quale lo scrivente per
sinteticità espositiva si riporta (all. n. 8 e n. 9);

l'unità immobiliare si compone, similmente a quello già descritto,
oltrepassato un elegante portoncino di tipo blindato, dei seguenti locali (foto
n. 1 e dalla n. 15 alla n. 24):





15) ampio unico locale soggiorno comunicante a mezzo di ampio

finestrone, con terrazzo coperto e con

16) ampia cucina vivibile realizzata unendo angolo cottura alla

confinante cameretta comunicante, a mezzo di n. 2 ampi finestroni,

con il già indicato terrazzo coperto;

sulla sinistra del locale è presente disimpegno sul quale si apre la porta di

accesso al:

17) ripostiglio/lavanderia privo di finestra;

e quindi oltrepassata una porta a metà corridoio:

18) bagno privo di finestra;

19) cameretta da letto con finestra;

20) camera matrimoniale, nella parte di destra del corridoio,

comunicante con bagno interno ed a mezzo di porta finestra con

terrazzino coperto;

il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 100,00 oltre ai due



terrazzi della superficie di circa mq. 18,00.

Appartamento ultimato ed abitato il quale presenta finiture di buona qualità, caratteristiche e livello; impianti uguali a quanto accertato nella precedente unità abitativa, descrizione alla quale per sinteticità espositiva lo scrivente si riporta.

Anche questo appartamento è risultato pulito, ordinato, con manutenzioni regolarmente eseguite; condizioni e qualità e livello delle finiture meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega (foto n. 1 e dalla n. 15 alla n. 24).

21) SITUAZIONE CATASTALE

Appartamento regolarmente intestato e censito in CF del detto comune al (all. n. 11, n. 14, n. 15, n. 16):

- **foglio n. 17**

- *part. 2713, sub. 25 – P.2; catg. A/2; cl. 4; cons. 6 vani; sup. tot. mq. 107
sup. tot. escluse aree scoperte mq. 101; rendita €. 526,79;*

Si rileva conformità catastale.

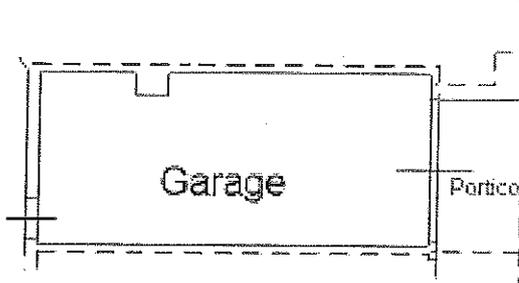
3) GARAGE in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 - piano

terra – interno O

22) DESCRIZIONE

al piano terra dell'edificio condominiale di via Gemelli Baldoni n. 46, accesso carrabile dalla corte esterna con possibile circolazione ad anello su tre lati dell'edificio (escluso prospetto principale) con presenti n. 2 cancelli in ferro ad apertura motorizzata;





l'accesso al locale è garantito, dalla corte esterna, a mezzo di porta sezionale in pannelli ad apertura motorizzata a prentesi su portico di ridotta superficie (sottoterrazzo) di proprietà e, dall'interno dell'edificio, dal vano scale a mezzo di porta pedonale (foto dalla n. 25 alla n. 28);

locale di forma rettangolare della superficie di circa mq. 22,00 con presente impianto elettrico e punto luce a soffitto, pavimento in cls con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento ed il tutto in buono/ordinato stato di manutenzione e conservazione come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato.

23) SITUAZIONE CATASTALE

Garage regolarmente intestato e censito in CF del detto comune al (all. n. 10, n. 17, n. 18, n. 19):

- foglio n. 17

- part. 2713, sub. 15 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 25;

rendita €. 55,31;

Si rileva conformità catastale.

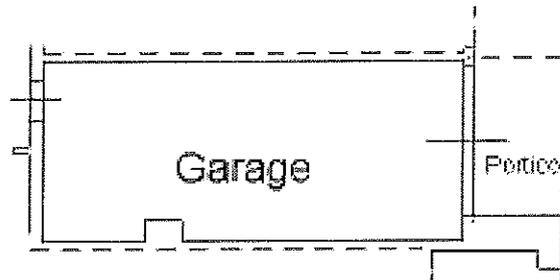
4) GARAGE in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 - piano

terra – interno P

24) DESCRIZIONE



adiacente e confinante con il precedente e quindi anch'esso al piano terra dell'edificio condominiale di via Gemelli Baldoni 46 con accesso carrabile dalla corte esterna con possibile circolazione ad anello su tre lati dell'edificio (escluso prospetto principale) con presenti n. 2 cancelli in ferro della recinzione ad apertura motorizzata;



come il precedente accesso garantito a mezzo porta sezionale in pannelli ad apertura motorizzata aprentesi su portico di ridotta superficie (sottoterrazzo) di proprietà e, dall'interno dell'edificio, dal vano scala a mezzo di porta pedonale (foto n. 25 e dalla n. 28 alla n. 30); nel locale, di forma rettangolare della superficie di circa mq. 22,00, si rileva impianto elettrico e punto luce a soffitto, pavimento in cls con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento ed il tutto in buono/ordinato stato di manutenzione e conservazione come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato.

25) SITUAZIONE CATASTALE

Appartamento regolarmente intestato e censito in CF del detto comune al (all. n. 10, n. 20, n. 21, n. 22):

- foglio n. 17

- part. 2713, sub. 16 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 26;

rendita €. 55,31;



Si rileva conformità catastale.

26) SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso edilizio del quale le unità immobiliari fanno parte è stato realizzato a seguito del rilascio dal competente ufficio del Comune di Bastia

Umbra delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di Costruire n. 227 del 29.12.2009 per “costruzione di un edificio residenziale lotto B1” (all. n. 23);

- Permesso di Costruire n. 158 del 19.10.2011 per “variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 227 del 29/12/2009 – edificio B1”

(all. n. 24);

L’intero complesso immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- Autorizzazione di agibilità n. 70 del 15.10.2012 (all. n. 25).

Si rileva conformità urbanistica.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L’amministratore del condominio, regolarmente costituito, ha comunicato che alla data dell’approvazione del bilancio consuntivo anno 2023 (dal 01.01.2023 al 31.12.2023 – all. n. 25/A) risultavano quote scadute e non saldate :

- appartamento sub 20 – interno 2 e relativo garage sub 15

quote scadute e non pagate €. 1.743,50

- appartamento sub 25 – interno 7 e relativo garage sub 16



quote scadute e non pagate €. 1.804,63

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

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

a) Il criterio di stima

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

le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del



“più probabile valore di mercato” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

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

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

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (esprese in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;



5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso abitativo nella cittadina di Bastia Umbra e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

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

1) fattori positivi

- ottima posizione a breve distanza dalla uscita di Bastia Umbra della strada a quattro corsie di collegamento alla città di Perugia e quindi alla strada di scorrimento E 45 Orte– Ravenna
- comodo accesso;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi circostanti a verde e parcheggi liberi;
- buon livello qualitativo delle finiture degli appartamenti
- corretta distribuzione degli spazi;
- buona dotazione di impianti funzionanti e da ritenere a norma (salvo verifica da parte di tecnico);
- buono stato di conservazione con manutenzioni regolarmente eseguite;
- buone caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici;



- zona con presenza di servizi;

- etc.

b) fattori negativi

- appartamenti occupati per i quali, sulla base delle notizie fornite

dall'Amministratore della esecutata, ha dichiarato essere stato emesso

lodo arbitrale traslativo trascritto in conservatoria dei RR II di Perugia (in

copia ricevuto dal legale degli occupanti) oltre a contenzioso giudiziario;

- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte

per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di

beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di

conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo

scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite

indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti

immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a

valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli

in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei

maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli

Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari

reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino

della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino

immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del

Territorio (valori OMI) (cfr. all. n. 40, n. 41), valori tabellari che seppur di



massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

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

❖ il valore dei diritti su parti comuni/aree scoperte è stato conteggiato e ricompreso nel valore dei locali;

❖ il valore della corte è stato ricompreso nel valore del fabbricato esistente;

❖ nella determinazione del valore dei singoli beni si è tenuto conto del vincolo di momentanea indisponibilità risultando i beni, di fatto, occupati senza possibilità di conoscere esisto/tempi di decisione della controversia legale attualmente pendente;

❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento a carico dell'aggiudicatario)

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

❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :



**VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 59/2019
RIUNITA CON ES. IMM. N. 213/2021**

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
IMMOBILI DI VIA GEMELLI BALDONI n. 46 - BASTIA UMBRA									
1	garage	17	2713/15	Via G. Baldoni	T	C/6	22,00	€ 650,00	€ 14.300,00
								sommano	€ 14.300,00
2	garage	17	2713/16	Via G. Baldoni	T	C/6	22,00	€ 650,00	€ 14.300,00
								sommano	€ 14.300,00
5	appartamento	17	2713/20	Via G. Baldoni	1	A/2	100,00	€ 1.650,00	€ 165.000,00
	terrazzi						18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
	sommano								€ 175.800,00
7	appartamento	17	2713/25	Via G. Baldoni	2	A/2	100,00	€ 1.650,00	€ 165.000,00
	terrazzi						18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
	sommano								€ 175.800,00
VALORE COMPLESSIVO									€ 358.600,00

Per un più probabile valore dei beni oggetto di valutazione, all'attualità e se liberi da persone e cose, di complessivi € 358.600,00.

Si precisa che nel caso in cui la controversia giudiziaria avrà termine tra alcuni anni il valore degli appartamenti, necessariamente, deve essere definito a quel tempo in relazione all'andamento del mercato immobiliare (valori di mercato), condizioni di conservazione e manutenzione dei locali delle unità abitative, eventuale svalutazione delle finiture per usura, mancate manutenzioni, mutamento delle mode, etc.

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI



Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare :

- posizione;
- localizzazione;
- elementi costitutivi;
- consistenza e superfici;
- caratteristiche costruttive;
- numero e localizzazione degli accessi;
- numero e posizione dei servizi igienici;
- destinazione dei locali e loro vocazione produttiva;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- più frequenti ed ordinarie richieste sia in affitto che in vendita degli operatori della zona per uffici e magazzini;
- disponibilità di spazi e piazzale/giardino
- etc.

inoltre, rilevato che :

- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per singoli ed autonomi edifici;
- il garage di fatto costituisce "dote e pertinenza" di ciascuna unità abitativa;
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una



più facile collocazione dei beni nel libero mercato e nel più breve tempo possibile unitamente a possibile massimo realizzo, etc. la vendita debba essere proposta in n. 2 lotti (senza necessità di frazionamenti) funzionalmente indipendenti ed autonomi e pertanto da ritenere di massima appetibilità in relazione a destinazione, posizione, consistenza, qualità, etc. lotti così meglio concepiti e formulati:

LOTTO N. 1

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via via Gemelli Baldoni n. 46 su **appartamento al piano primo** di fabbricato di maggior consistenza costituito da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio/lavanderia, bagno, n. 2 camerette da letto/studio, camera da letto matrimoniale con bagno interno e n. 2 terrazzi; **garage al piano terra** dell'edificio con accesso carrabile dalla corte esterna/corsia dei garage che dal vano scala a mezzo di porta pedonale; il tutto censito in C.F. del detto comune al foglio n. 17; **part.lla n. 2713 sub 20; part. 2713, sub. 20 – P.1;** catg. A/2; cl. 4; cons. 6,5 vani; sup. tot. mq. 108 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 102; rendita €. 570,68; **part. 2713, sub. 15 – P.T;** catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 25; rendita €. 55,31; a confine con corsia del garage, parti condominiali, **part.lla n. 2.713 sub 19 e sub. 21, sub 10 e sub 16 s.s.a.**

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 179.300,00

LOTTO N. 2

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via via Gemelli



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI

Baldoni n. 46 su appartamento al piano secondo di fabbricato di maggior costituito da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio/lavanderia, bagno, cameretta da letto, camera da letto matrimoniale con bagno interno e n. 2 terrazzi; garage al piano terra dell'edificio con accesso carrabile dalla corte esterna – corsia dei garage che dal vano scala a mezzo di porta pedonale; il tutto censito in C.F. del detto comune al foglio n. 17; part. 2713, sub. 25 – P.2; catg. A/2; cl. 4; cons. 6 vani; sup. tot. mq. 107 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 101; rendita €. 526,79; – part. 2713, sub. 16 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup. tot. mq. 26; rendita €. 55,31; a confine con corsia del garage, parti condominiali, part.lla n. 2.713 sub 19 e sub. 19, sub 26 e sub 15 s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 179.300,00

QUESITO N. 2

VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

DI TUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORATI

1) UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ. 76

❖ foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4;

L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare è di remota costruzione, sicuramente ante '42 e quindi ancor prima dell'entrata in vigore delle vigenti normative urbanistiche;
per questo edificio i funzionari dell'ufficio urbanistico del comune di Comune di Bastia Umbra hanno comunicato di non aver reperito, nell'archivio comunale, pratiche urbanistiche;



a) Verifica urbanistica e catastale

1) i locali sono da ritenere conformi per quanto attiene destinazione
indicata nella documentazione castale (ufficio);

2) per i locali si rileva difformità catastale
presentando i locali del piano sottotetto altezza media di m. 2,65 in luogo
della altezza media indicata nella planimetria castale di m. 2,80 (all. n. 26);

b) Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ **urbanistica**

Per la regolarizzazione urbanistica della diversa altezza (in assenza di
pratica urbanistica fa “fede” quanto indicato nella planimetria catastale), si
rende necessario presentare pratica urbanistica per “accertamento di
conformità” al comune di Bastia Umbra per un costo stimato, per sanzioni,
oneri concessori e spese tecniche (rilievo e restituzione grafica) (salvo
diverso importo per oneri urbanistici che verrà definito
dall’Amministrazione al momento della presentazione/istruttoria) che si
indica tra un minimo di €. 2.500,00 ed un massimo di €. 3.000,00;

❖ **catastale**

Per la regolarizzazione catastale si rende necessario presentare all’agenzia
delle Entrate (ex catasto) pratica aggiornamento planimetrie con procedura
DOCFA per un costo, compresi oneri catastali e spese tecniche, mediamente
stimabile in circa €. 450,00;

2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze civ. 1

❖ foglio n. 10 part.IIa n. 10 sub 6;



3) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze civ. 1

❖ foglio n. 10 part.IIa n. 10 sub 7;

L'edificio del quale fanno parte le due unità immobiliare è di remota costruzione, sicuramente ante '42 e quindi ancor prima dell'entrata in vigore delle vigenti normative urbanistiche;

dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bastia Umbra per i lavori eseguiti nell'immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 357 del 02.11.1993 prot. n. 13720 per

"ripristino edificio danneggiato dal sisma del 29.04.1984 – ord. Min.

497/FCP/ZA del 20.02.1985" (all. n. 27);

- Concessione Edilizia n. 205 del 31.08.1995 prot. n. 15032 per

"ripristino edificio danneggiato dal sisma del 29.04.1984 – ord. Min.

497/FCP/ZA del 20.02.1985 – variante alla Conc. Edil. n. 357/'93"

(all. n. 28);

- Permesso di Costruire n. 38 del 06.04.2011 per *"ristrutturazione*

edilizia ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 1/2004" (all. n. 29);

- Pratica edilizia prot. n. 3243 del 08.02.2012 per *"Comunicazione di*

Attività Edilizia Senza Titolo Abilitativo art. 7, comma 2 e 3 art. 7 bis

L.R. n. 1/2004 e SS.MM.II" (all. n. 30);

risultano rilasciati – per il negozio – n. 2 certificati di agibilità e precisamente;

- Autorizzazione di *"agibilità parziale relativa ad un negozio al piano*

terra e n. 1 locale mostra con w.c. al piano primo" prot. n. 40 del



09.09.1995 (all. n. 31);

- Autorizzazione di “agibilità parziale relativa a n. 1 negozio e relativi vani accessori al piano terra e primo di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale ...” prot. n. 51 del 06.08.2012 (all. n. 32).

*

a) Verifica urbanistica e catastale

Le 2 unità immobiliari risultano :

- conformi per destinazione d’uso;
- non conformi per quanto attiene distribuzione/dimensione interna dei locali.

*

b) Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ **urbanistica**

Per la regolarizzazione urbanistica si rende necessario presentare al comune di Bastia Umbra CILA/SCIA per le rilevate difformità interne (posizione e numero dei fondelli, destinazione dei singoli vani. Etc.), per un costo stimato della pratica, per sanzioni, oneri concessori e spese tecniche (rilievo e restituzione grafica) stimabile (salvo diverso importo che potrà essere richiesto dall’Amministrazione Comunale al momento della presentazione/istruttoria della pratica) da ritenere compreso tra un minimo di €. 1.500,00 ed un massimo di €. 2.000,00;

❖ **catastale**

Per la regolarizzazione catastale si rende necessario presentare all’agenzia delle Entrate (ex catasto) pratica aggiornamento planimetrie con procedura



DOCFA per un costo, compresi oneri catastali e spese tecniche, mediamente stimabile in circa €. 300,00/cadauna unità immobiliare;

4) CAPANNONE (in progetto laboratorio - catastalmente garage) in Bastia Umbra via dei Salici snc

❖ foglio n. 18 part.lla n. 171;

Il capannone del quale fa parte il locale oggetto di valutazione è stato edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche dal Comune di Bastia Umbra:

- Concessione Edilizia n. 272 del 28.05.1977 prot. n. 5021 per
"realizzazione di laboratorio, uffici ed abitazione" (all. n. 33);
- Concessione Edilizia n. 39 del 14.05.2002 prot. n. 34702 per
"modifiche edificio esistente" (all. n. 34).

*

a) Verifica urbanistica e catastale

Il manufatto:

- non è conforme urbanisticamente per distribuzione interna dei locali;
- non è conforme catastalmente per destinazione e disposizione interna;

*

b) Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica

Per la regolarizzazione urbanistica si rende necessario presentare al comune di Bastia Umbra CILA/SCIA per regolarizzare distribuzione interna dei locali, per un costo stimato della pratica, per sanzioni, oneri concessori e



spese tecniche (rilievo e restituzione grafica) stimabile (salvo diverso importo che potrà essere richiesto dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione/istruttoria della pratica) da ritenere compreso tra un minimo di €. 1.500,00 ed un massimo di €. 2.000,00;

❖ **catastale**

Per la regolarizzazione catastale si rende necessario presentare all'agenzia delle Entrate (ex catasto) pratica aggiornamento planimetrie con procedura DOCFA per un costo, compresi oneri catastali e spese tecniche, mediamente stimabile in circa €. 400,00;

5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 GARAGE ed area urbana

in Bastia Umbra via dei Gemelli Baldoni

❖ foglio n. 17 part.IIa n. 2713 sub 11 - sub 13 - sub 15 - sub 16 - sub 19 - sub 20 - sub 22 - sub 25

il complesso edilizio del quale le unità immobiliari fanno parte è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Bastia Umbra, delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di Costruire n. 227 del 29.12.2009 per *“costruzione di un edificio residenziale lotto B1”* (all. n. 23);
- Permesso di Costruire n. 158 del 19.10.2011 per *“variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 227 del 29/12/2009 – edificio B1”* (all. n. 24);

L'intero complesso immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:



- Autorizzazione di agibilità n. 70 del 15.10.2012 (all. n. 25);

*

a) Verifica urbanistica

Si da atto che l'agibilità rilasciata, trattandosi di appartamento da completare, deve essere nuovamente richiesta al termine dei lavori di completamento dell'unità immobiliare per un costo stimato di circa€.
1.000,00;

b) Verifica catastale

Non si rilevano, attualmente, difformità catastali;

6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via dei Gemelli

Baldoni

❖ foglio n. 17 part.lla n. 2580 sub 22;

il complesso edilizio del quale le unità immobiliari fanno parte è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Bastia Umbra, delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di Costruire n. 253 del 29.11.2006 per *“realizzazione edificio di civile abitazione plurifamiliare edificio B3”* (all. n. 35);

- Permesso di Costruire n. 157 del 06.08.2009 per *“variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 253 del 29/11/2006”* (all. n. 36);

Il complesso immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- Autorizzazione di agibilità n. 105 del 20.10.2009 (all. n. 37).

*

a) Verifica urbanistica



Si da atto che l'agibilità rilasciata, trattandosi di appartamento da completare, deve essere nuovamente richiesta al termine dei lavori di completamento dell'unità immobiliare per un costo stimato di circa € 1.000,00;

b) Verifica catastale

Non si rilevano, attualmente, difformità catastali;

7) FONDINO in Bastia Umbra via San Costanzo

❖ foglio n. 17 part.lla n. 448 sub 16;

8) MAGAZZINO in Bastia Umbra via Giosuè Carducci

❖ foglio n. 17 part.lla n. 449 sub 25;

Per questo edificio i funzionari dell'ufficio urbanistico del comune di Comune di Bastia Umbra hanno comunicato di non aver reperito, nell'archivio comunale, pratiche urbanistiche.

*

a) Verifica urbanistica e catastale

I locali sono da ritenere conformi per destinazione e dimensioni a quanto indicato nelle planimetrie catastali (all. n. 38);

**9) MAGAZZINO – DEPOSITO in Assisi fraz. S. Maria
degli Angeli via Patrono d'Italia**

❖ foglio n. 100 part.lla n. 229 sub 1 graffata con la part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub 1;

manufatto edificato in tempi remoti, ante 1967 e presumibilmente ante



'42;

per lo stesso presso l'ufficio Urbanistico del comune di Assisi per il
compendio in oggetto risulta approvato con delibera di CC n. 60 del
15.03.1997 "Piano particolareggiato esecutivo in variante al PRG" per
realizzazione di attività turistico-ricettiva (all. n. 39); autorizzazione
attualmente scaduta nella validità;

*

❖ **verifica urbanistica**

il piano particolareggiato esecutivo è scaduto nella validità;
il manufatto presenta alcuni crolli della copertura e delle pareti per cui non
è stato possibile eseguire, con margine di sicurezza, accertamenti di
dettaglio all'interno dei locali;

❖ **verifiche catastali**

manufatto, in quanto interessato da crolli parziali della copertura, da
accatastare come struttura collabente; non è stato possibile eseguire, con
margine di sicurezza, accertamenti di dettaglio all'interno dei locali;
costo per pratica di aggiornamento collabente con procedura DOCFA,
compresi oneri catastali e spese tecniche, mediamente stimabile in circa €.

350,00;

CONCLUSIONI

A) Forma oggetto della presente integrazione di C.T.U,
l'individuazione, descrizione e valutazione di n. 2 appartamenti
occupati di cui all'atto di Pignoramento Immobiliare a firma



dell'Avv. Luca Tamburelli del 16.01.2019 a favore di :

○ BCC UMBRIA CREDITO COPERATIVO Soc. Coop.

a carico della società

○

per i diritti di piena proprietà - su :

1) appartamento in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 censito in CF al

Foglio n. 17; part. 2713, sub. 20 – P.1; catg. A/2; cl. 4; cons. 6,5 vani;

sup. tot. mq. 108 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 102; rendita €. 570,68;

2) appartamento in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in

CF al Foglio n. 17; part. 2713, sub. 25 – P.2; catg. A/2; cl. 4; cons. 6

vani; sup. tot. mq. 107 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 101; rendita €.

526,79;

3) garage in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in CF al

Foglio n. 17; part. 2713, sub. 15 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup.

tot. mq. 25; rendita €. 55,31;

4) garage in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 46 identificati in CF al

Foglio n. 17; part. 2713, sub. 16 – P.T; catg. C/6; cl. 3; cons. mq. 21; sup.

tot. mq. 26; rendita €. 55,31;

**

B) applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto

diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni similari

per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione,

etc. alle consistenze accertate sulla base della documentazione

catastale con successivi riscontri metrici a campione nel corso



dei sopralluoghi, alla data odierna è stato attribuito il più
probabile valore di mercato di complessivi

€. 358.600,00

così singolarmente definito

- garage - fg. n. 17 part. n. 2713 sub. n. 15 €. 14.300,00
- garage - fg. n. 17 part. n. 2713 sub. n. 16 €. 14.300,00
- appartamento - fg. n. 17 part. n. 2713 sub. 20 €. 175.800,00
- appartamento - fg. n. 17 part. n. 2713 sub. 25 €. 175.800,00

**

**C) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle
caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione,
etc. dei beni, lo scrivente ha ritenuto formulare N. 2 LOTTI
AUTONOMI ED INDIPENDENTI come meglio ed in dettaglio
in precedenza descritti;**

**

**D) Per quanto attiene l'indicazione specifica dei costi di
regolarizzazione catastale e urbanistica da porsi a carico del/i
futuro/i aggiudicatario/i, il sottoscritto, sulla base di quanto
esposto in precedenza può riferire quanto segue:**

1) UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ. 76

- foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4;

Valutazione del costo per regolarizzazione

- ❖ urbanistica tra un minimo di €. 2.500,00 ed un massimo
di €. 3.000,00;



❖ catastale mediamente stimabile in circa €. 450,00;

*

2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze civ. 1

- foglio n. 10 part.IIa n. 10 sub 6;

3) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze civ. 1

- foglio n. 10 part.IIa n. 10 sub 7;

Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica tra un minimo di €. 1.500,00 ed un massimo di €. 2.000,00;

❖ catastale mediamente stimabile in circa €. 300,00/cadauna unità immobiliare;

*

4) CAPANNONE (in progetto laboratorio - catastalmente garage) in Bastia Umbra via dei Salici snc

- foglio n. 18 part.IIa n. 171;

Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica tra un minimo di €. 1.500,00 ed un massimo di €. 2.000,00;

❖ catastale mediamente stimabile in circa €. 400,00

*

5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 GARAGE ed area urbana in Bastia Umbra via dei Gemelli Baldoni

- foglio n. 17 part.IIa n. 2713 sub 11 - sub 13 - sub 15 - sub 16 - sub 19 - sub 20 - sub 22 - sub 25



Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica stimato di circa €. 1.000,00;

❖ catastale nessun costo;

*

6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via dei Gemelli

Baldoni

• foglio n. 17 part.lla n. 2580 sub 22;

Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica stimato di circa €. 1.000,00;

❖ catastale nessun costo;

*

7) FONDINO in Bastia Umbra via San Costanzo

• foglio n. 17 part.lla n. 448 sub 16;

8) MAGAZZINO in Bastia Umbra via Giosuè Carducci

• foglio n. 17 part.lla n. 449 sub 25;

Valutazione del costo per regolarizzazione

❖ urbanistica nessun costo;

❖ catastale nessun costo;

*

9) MAGAZZINO – DEPOSITO in Assisi fraz. S. Maria degli

Angeli via Patrono d'Italia

• foglio n. 100 part.lla n. 229 sub 1 graffata con la
part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub 1;

Valutazione del costo per regolarizzazione



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI

❖ urbanistica il piano particolareggiato esecutivo è
scaduto nella validità; il manufatto presenta alcuni crolli
della copertura e delle pareti per cui non è stato
possibile eseguire, con margine di sicurezza,
accertamenti di dettaglio all'interno dei locali;

❖ catastali stimabile in circa €. 350,00;

**

E) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a contratto di
affitto, consistenza catastale del bene, situazione urbanistica,
stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti
sull'immobile, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto
esposto nella trattazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 5 marzo 2024.

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 30

documentazione allegata da n. 1 a n. 41

