



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elena

Stramaccioni

Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G. Es. Imm.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 31 ottobre 2023 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Elena Stramaccioni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Diego Contini, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 1137 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 8 novembre 2023, il sottoscritto, quale C.T.U. depositava 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498 co 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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 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 esecutati;

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti



sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

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

- *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;*
- *ad 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 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**

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.

Il C.T.U. 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: all'esecutata, all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili, ed al legale del creditore procedente, tutte tali comunicazioni venivano trasmesse in data 10 novembre 2023 (allegato n. 1).

In detta lettera venivano fissate le operazioni peritali per il giorno 29 novembre 2023 alle ore 14.30 presso i beni pignorati. Si precisa che la lettera a mezzo raccomandata A.R. inoltrata all'esecutata tornava al mittente per compiuta giacenza. Alla data ed ora fissate erano presenti solamente il CTU ed il delegato dell'IVG, senza poter accedere all'immobile. Il CTU veniva contattato dal Sig. [REDACTED], per concordare un nuovo accesso presso i beni in oggetto. Alla luce delle informazioni reperite, il CTU fissava, in accordo con l'I.V.G., un nuovo accesso per il giorno 12 dicembre 2023. In detta data il CTU, alla presenza del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED], quest'ultimo delegato IVG,



effettuava un sopralluogo presso i beni pignorati al fine di prendere visione dello stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo il Sig. ████████ comunica al CTU che la Sig.ra ████████████████████ non era potuta intervenire in quanto ricoverata presso una struttura sanitaria con amministrazione di sostegno.

Il CTU contattava l'Avv. ████████████████████ quale amministratore di sostegno dell'esecutata, informandola della procedura in atto.

Lo scrivente si recava inoltre, più volte, presso l'Ufficio Urbanistica e ufficio SUAPE del Comune di Passignano sul Trasimeno, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare. Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa necessaria all'espletamento dell'incarico.

Il C.T.U., dopo aver effettuato tutte le indagini necessarie e dopo aver consultato sia la documentazione in atti che quella dallo stesso reperita, è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI

INTERVENUTE



I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. ██████████
 ██████████ "...intende sottoporre a pignoramento il seguente **BENE IMMOBILE** "porzione di fabbricato sito in Comune di Passignano sul Trasimeno (PG), via Lucertini e, precisamente:

c) appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno con annesso garage pertinenziale posto al piano primo sottostrada, della superficie catastale di mq 28 (ventotto) circa. Confini: via Lucertini, ██████████ superiormente, ██████████ Straventa a lato. ██████████.

Nel N.C.E.U. del Comune di Passignano sul Trasimeno (PG), i beni in oggetto sono censiti al foglio 23:

d) particella 977 sub 6, via Mario Lucertini, P1, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 426,08, particella 977 sub 14, via Mario Lucertini, P1ST, categoria C/6, classe 4, mq 28, rendita Euro 73,75".

Si propone di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni in oggetto, come identificati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali:



COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] - proprietaria 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
23	977	6	A/2	3	5,5 vani	81m ²	€ 426,08
23	977	14	C/6	4	28 m ²		€ 73,75

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure storiche (allegato n. 2), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 3), estratto ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 4), elaborato planimetrico (allegato n. 5) e planimetrie catastali urbane in scala 1:100 (allegato n. 6).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento sono rappresentati da un appartamento al piano primo con annesso garage al piano primo sottostrada, oltre a diritti su parti comuni, facenti parte di un fabbricato di maggiori consistenze, ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno, in Via Mario Lucertini.

TITOLO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI**PIGNORATI**

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili erano di proprietà della [REDACTED] in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano del 6/07/2007 repertorio n. 187564, raccolta n. 16331 e trascritto a Perugia il 7/07/2007 ai nn. 22999/12993 di formalità a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà. Il C.T.U. ha reperito copia di tale atto (allegato n. 7).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nel possesso dell'esecutata.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile pignorato non è gravato da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente, di seguito elencate così



come riportate nella relazione notarile a firma del

Notaio Giulia Barbagallo:

Iscrizioni a tutto il 26.06.2023

• n. 14943/3128 del 04/06/2010 ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED] con

sede a Jesi e contro [REDACTED] gravante

sui beni oggetto di esecuzione.

Trascrizioni a tutto il 26.06.2023

• n. 26004/17912 del 23/11/2020, pignoramento

immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Bergamo e contro

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di

esecuzione.

• n. 17982/12761 del 23/06/2023, pignoramento

immobiliare a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede a

Conegliano e contro [REDACTED] gravante

sui beni oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un

aggiornamento dei gravami a carico dei beni pignorati

in data 19/02/2024. Da tale indagine è scaturito che

per gli immobili pignorati non sono presenti altri

gravami oltre quelli sopra riportati.

Per tutto quanto sopra esposto si veda visura

effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia -



Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 8).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O

MANUTENZIONE STRAORDINARIE E

CONDOMINIALI

Lo scrivente tecnico ha acquisito informazioni dal Geom. ██████████ in qualità di amministratore p.t. del condominio di cui gli immobili pignorati fanno parte. L'amministratore, ha inviato la comunicazione a mezzo mail, la quale si allega alla presente relazione (allegato n. 9).

Dalla comunicazione dell'amministratore del condominio risulta quanto segue:

- l'importo annuo di gestione ordinaria è mediamente di c/a € 759,21;
- non vi sono spese straordinarie deliberate, ma come riporta l'amministratore nella propria comunicazione: nell'appartamento non è stato possibile installare il nuovo videocitofono e pertanto i futuri acquirenti dovranno farsi carico della spesa per l'installazione;
- la situazione debitoria dell'esecutata è pari ad € 9.047,85, e l'importo delle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risulterebbe essere € 4.076,78;



- attualmente risulta un pignoramento della pensione della Sig.ra [REDACTED] per un importo di € 142,00 mensili.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti atti traslativi:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano del 6/07/2007 repertorio n. 187564, raccolta n. 16331 e trascritto a Perugia il 7/07/2007 ai nn. 22999/12993 di formalità a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà. Il C.T.U. ha reperito copia di tale atto (si veda allegato n. 7).

- Atto di compravendita a rogito Notaio Biavati Paolo del 04/08/2004 repertorio n. 313636/35464, e trascritto a Perugia il 10/08/2004 ai nn. 26434/16658 di formalità a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e contro [REDACTED]

- Atto di compravendita a rogito Notaio Biavati Paolo del 11/01/1999 repertorio n. 277557, e trascritto a Perugia il 06/02/1999 ai nn. 2699/1901



di formalità a favore di [REDACTED] per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente per le quote di ½ di piena proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

PIGNORATI

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere al Comune di Passignano sul Trasimeno, a mezzo PEC, propria istanza di accesso agli atti in data 9/11/2023 (allegato n. 10). A seguito di tale richiesta lo scrivente ha effettuato una indagine presso gli uffici del Comune di Passignano sul Trasimeno al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento. Dopo alcuni accessi presso i competenti uffici comunali, il C.T.U. riceveva, a mezzo PEC, la comunicazione "Prot. N.649 del 16-01-2024 - Consegna Documenti accesso atti protocollo 14782 del 10-11-2023" (allegato n. 11) comprensiva dei titoli abilitativi rilasciati per i beni in oggetto. Da quanto trasmesso dal Comune di Passignano sul Trasimeno, risultano in archivio i seguenti titoli abilitati:

- Autorizzazione di abitabilità n. 8/92 Prot. 2110 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 16 maggio 1992 (allegato n. 12).



- Concessione Edilizia n. 41/91 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 10/07/1991 (allegato n. 13).
- Concessione Edilizia n. 5/92 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 5/02/1992 completa di elaborati grafici (allegato n. 14).

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati consistono in un appartamento al piano primo con annesso garage al piano sottostrada e pertanto, vista la forte complementarietà, si propone la vendita in un unico lotto funzionale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in un appartamento al primo piano con annesso garage al piano sottostrada, il tutto facente parte di una palazzina di maggiori consistenze sita in Comune di Passignano sul Trasimeno, in Via Lucertini. Trattasi di una zona residenziale caratterizzata da numerose palazzine e dotata di vari servizi per i cittadini.

Il fabbricato insiste su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato. La struttura esterna è in c.a. con tamponatura in laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto è a più spioventi con copertura in tegole e coppi e



dotato di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato gode di corte esterna condominiale, delimitata da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica.

L'accesso alla corte è possibile attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, entrambi in struttura metallica, che si affacciano su Via Buattini. L'ingresso al piano garage insiste su un piano di campagna inferiore rispetto alla pubblica via.

Il portone di accesso alla palazzina insiste al disotto del portico condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore con fermata ai piani e di vano scala condominiale con gradini rivestiti in graniglia e ringhiera e corrimano in legno.

L'appartamento pignorato insiste al piano primo e per mezzo di un portone in legno si accede all'unità abitativa, la quale si compone di ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, bagno, due camere da letto ed un terrazzo; il tutto per una superficie commerciale di mq 76 circa.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura, ad eccezione dei locali soggiorno e cucina che presentano pavimenti rivestiti in laminato.



Soffitto

Soffitto intonacato e tinteggiato

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili in PVC;
- Infissi della zona notte dotati di doppie finestre (esterne) in alluminio e vetro.
- Porte interne in legno
- Porte del soggiorno e cucina in legno con inserti in vetro.

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termoidraulico sottotraccia dotato di radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata in terrazza.

Bagni

- Bagno dotato degli usuali accessori oltre alla vasca e boiler per produzione di acqua calda.
- Il locale soggiorno è dotato di predisposizione per canna fumaria.
- Il terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle in



monocottura da esterno e parapetto in muratura.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in scarse condizioni di manutenzione, nello specifico alcuni frutti dell'impianto elettrico risultavano divelti, erano presenti segni di ponte termico e/o muffa ed alcune porte presentavano segni di danneggiamenti.

Fa parte dei beni pignorati anche il garage al piano primo sottostrada. A questo si accede internamente dal vano scala oppure dall'esterno tramite la rampa di accesso carrabile. Il garage presenta porta basculante in struttura metallica ed è dotato di una finestra a bocca di lupo in struttura metallica e vetro.

Il locale interessa una superficie commerciale di mq 27 circa ed internamente presenta pavimento in battuto di cemento, pareti al grezzo e impianto elettrico fuori terra su canalina.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti



della zona di Passignano sul Trasimeno e comuni limitrofi e consultato le principali banche dati immobiliari della provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

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

- le consistenze sono riferite alla "Superficie Interna Netta (S.I.N.)", così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si è quindi determinata la superficie commerciale addizionando alla S.I.N., la superficie delle mura perimetrali e di quelle portanti, nella misura massima del 10%, con riferimento alle planimetrie



catastali ed ai rilievi effettuati sul posto. Per gli

accessori quali corte esterna, terrazze, soffitta ecc,

si sono applicati coefficienti di parametrizzazione;

- nei valori unitari espressi per ciascun immobile

sono compresi tutti gli investimenti fissi così come

presenti al momento del sopralluogo effettuato;

- i valori espressi tengono debitamente conto dello

stato di manutenzione generale degli immobili ivi

compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto

quant'altro compreso nei beni;

- il valore espresso è comprensivo del valore delle

porzioni condominiali comuni sulle quali gli

immobili vantano diritti;

- per la determinazione del valore si è tenuto conto

dell'attuale congiuntura economica e di mercato

del settore immobiliare che ha determinato una

flessione, sia in termini di numero di atti di

compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia,

conseguentemente, in termini di prezzo unitario

degli immobili;

- per la valutazione degli immobili pignorati il C.T.U.

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.



STIMA DEI BENI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni pignorati, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Appartamento piano primo

Mq 76 x €/mq 800,00 = € 60.800,00

Garage piano sottostrada

Mq 27 x €/mq 350,00 = € 9.450,00

= € 70.250,00

Valore che si arrotonda come usuale in **Euro**

70.000,00 (dicesi settantamila, 00).

Confinanti: _____, _____, _____, _____,

parti comuni, pubblica via salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra riportata si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 15).

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA**C.T.U. ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC all'amministratore di sostegno dell'esecutata Avv. _____ ed al legale del creditore procedente, copia del presente elaborato



peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico ed in copia di cortesia cartacea presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 16).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali, datata 10/11/2023;
2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Visure catastali;
3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – estratto di mappa in scala 1:2000;
4. Estratto ortofoto con sovrapposizione catastale;
5. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato planimetrico;
6. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetrie catastali urbane in scala 1:100;
7. Copia atto notarile di provenienza a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ del 6/07/2007 repertorio n. 187564;



8. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – aggiornamento gravami;
9. Comunicazione via mail trasmessa dall'amministratore di condominio Geom. ██████;
10. Lettera a mezzo PEC trasmessa dal C.T.U. al Comune di Passignano sul Trasimeno per accesso agli atti;
11. Comunicazione a mezzo PEC del Comune di Passignano per la trasmissione delle pratiche urbanistiche ritrovate in archivio;
12. Autorizzazione di abitabilità n. 8/92 Prot. 2110 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 16 maggio 1992;
13. Concessione Edilizia n. 41/91 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 10/07/1991;
14. Concessione Edilizia n. 5/92 rilasciata dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 5/02/1992 completa di elaborati grafici;
15. Tabella di calcolo consistenze e stima;
16. Copia ricevuta di attestazione invio C.T.U. all'amministratore di sostegno dell'esecutata ed al legale del creditore precedente.

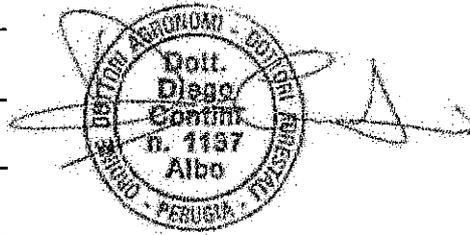


Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico
ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 19 febbraio 2024

Il C.T.U.

Dr. Agr. Diego Contini



Firmato Da: CONTINI DIEGO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60de6a33359e72e9

