

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2020 R.G.ES. promossa da UBI

SPV GROUP 2016 S.r.l. contro ****

GIUDICE: DOTT. FRANCO COLONNA

C.T.U.: Dott. Ing. Giancarlo Caporali

Udienza di Rinvio: 17 Febbraio 2022

***** In

data 06/07/2021, al sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Caporali,

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°

A932, all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia al

n° 841 e residente nel Comune di Perugia, Via Villa Glori n. 47

(C.F.CPRGCR60L30I461Y) PEC: giancarlo.caporali@ingpec.eu,

dopo aver eseguito l'accettazione dell'incarico di C.T.U. - Giudice

delegato all'Esecuzione Immobiliare, Dott. Franco Colonna,

nella stessa data (**Allegato 1**), veniva chiesto di rispondere ai

seguenti quesiti tecnici con Relazione Peritale:

PROVVEDA

prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei

documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2,

segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o

inidonei; successivamente, l'esperto, esaminati gli atti del

procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta

necessaria, **previa comunicazione**, alle parti a mezzo posta, e-

mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

1) – all'esatta individuazione dei beni oggetto del



pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) – ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante 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 degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun



immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) – a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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

5) – ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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);

6) – 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

7) – 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;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn.47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;



9) – ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) – 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 d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) 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.);

11) – accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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 oper 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;

12) – ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **a predisporre, qualora ritenga il bene non**



comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) – 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 della dichiarazione del terzo occupante;

14) – l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

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

16) – a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l’esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



17) – a formulare tempestiva istanza di rinvio dell’udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, dal controllo della documentazione a disposizione e da considerazioni di carattere generale e particolare, lo scrivente ritiene di essere in grado di rispondere ai quesiti posti e ad effettuare la procedura valutativa.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO:

In primo luogo, lo scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti e dall’esame degli stessi, risultava che la documentazione era completa, ai sensi dell’Art. 567, comma 2, c.p.c., in quanto fornita di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Successivamente, lo scrivente si recava presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, ove eseguiva le visure ed estraeva copia delle planimetrie catastali dei beni, oggetto di pignoramento, aggiornate all’attualità, nonché l’estratto di mappa in scala 1:2.000 (vax), in cui è rappresentato graficamente il terreno, facente parte delle unità immobiliari, oggetto di esecuzione.

In data 14/10/2021, lo scrivente, trasmetteva, con posta elettronica certificata, la richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi presso il Comune di Torgiano (PG), al fine di ottenere copia dei titoli autorizzativi sopracitati, e di verificare la



regolarità edilizia dei medesimi (**Allegato 2**); successivamente, lo scrivente, reperiva i titoli autorizzativi dei beni oggetto di esecuzione.

Sempre in data 14/10/2021, lo scrivente, sulla base di precedenti accordi con IVG e con lo stesso debitore esecutato, si recava, alle ore 15.00, nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n° 37, nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione e quivi in presenza dell'Incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie - Custode, Sig.re Alessio Panfili, eseguiva insieme al debitore esecutato, un accurato sopralluogo negli stessi luoghi ed il rilievo dei medesimi, documentando il tutto, con idonea documentazione fotografica, (**Allegato 6**) e (**Allegato 9**).

Successivamente, lo scrivente si recava presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel fascicolo della documentazione tecnica (**Allegato 7**).

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato, riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, nel territorio del Comune di Torgiano (PG) e considerava i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Perugia, al fine di determinare il valore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Sulla base di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione, secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1), lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni, come da atto di pignoramento depositato, eseguito dall'Avv. Agata Nasini; in tale atto le unità immobiliari, di proprietà **Esecutato**, così come riportate nel medesimo, risultano:

- **A1.Fabbricato** - **Quota di Piena Proprietà** per **1/1** del Sig.re: **abitazione**, ubicata nel **Comune di Torgiano**, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Torgiano**, al Foglio **34**, Particella **380**, sub **13**, Categoria **A/2**, classe **3**, piano **1**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale **123 mq**, rendita Euro **503,55** (Estratto di Mappa-**Allegato 3**, Visure catastali-**Allegato 4** e Planimetrie catastali-**Allegato 5**);

- **A2.Fabbricato** - **Quota di Piena Proprietà** per **1/1** del Sig.re: **autorimessa**, ubicata nel **Comune di Torgiano**, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Torgiano**, al Foglio **34**, Particella **380**, sub **9**, Categoria **C/6**, classe **2**, piano **S1**, consistenza **33 mq**, superficie catastale **36 mq**, rendita Euro **47,72** (Estratto di Mappa-**Allegato 3**, Visure catastali-**Allegato 4** e Planimetrie catastali-**Allegato 5**).

Per quanto concerne il capitolo 2), lo scrivente riferisce che tali beni sono costituiti da una unità immobiliare, con destinazione **abitazione**, posta al **piano primo** di un fabbricato ubicato nel



Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio

Marone n° 37, con accesso dalla Via Publio Virgilio Marone,

contraddistinta come bene **A1** e da una unità immobiliare, con

destinazione **autorimessa**, posta al **piano S1** dello stesso

fabbricato ubicato nel **Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci,**

Via Publio Virgilio Marone n° 37, con accesso dalla Via Eugenio

Montale, contraddistinta come bene **A2**.

Il fabbricato, nel quale sono ubicati i beni **A1-A2**, di forma

rettangolare, risulta costruito nei primi anni 90 e formato da n. 5

abitazioni e piu' precisamente da due abitazioni al piano primo,

da due abitazioni al piano secondo e da una abitazione al piano

terzo, da un negozio al piano terra e da 7 autorimesse al piano

S1 (Vedere foto n° 1- 44 **Allegato 6**).

Il bene **A1**, oggetto di esecuzione, con affaccio, nel lato Sud e

nel lato Est, con la Via Eugenio Montale e nel lato Nord con la

corte antistante il civ. n. 37, confina, nel lato Ovest con il Sub 14

di altra proprietà e nei lati Nord, Est e Sud, con la corte del

fabbricato e il bene **A2**, oggetto di esecuzione, confina, sul lato

destro per chi guarda il bene dalla corsia, con il sub 10 di altra

proprietà, con la corsia, la scala comune ed il terrapieno nei

restanti lati; nella documentazione fotografica allegata, i beni

A1-A2 vengono illustrati nelle fotografie del Lotto 1 n° 11-44

(**Allegato 6**).

Le unità immobiliari si trovano nella Fraz. Fornaci, nella zona

periferica della Loc. Torgiano (PG), in posizione pianeggiante



nelle vicinanze dell'ingresso/uscita alla E45 di Pontenuovo ed a circa 2 Km dal centro storico (**Allegato 6**).

La zona dove sono ubicati i beni, oggetto di pignoramento, ha destinazione residenziale-artigianale-commerciale, è ben collegata alla viabilità urbana tramite la Via Eugenio Montale che si collega, alla Via Tiberina, che a sua volta si immette nella direzione Nord con la E45 e nella direzione Sud, tramite la Via Unità d'Italia, verso il centro abitato di Torgiano (**Allegato 6**).

Per quanto concerne il capitolo 3), all'esecutato, i diritti della piena proprietà (in ragione di 1/1) sugli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, sono pervenuti mediante il seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, notaio in Perugia, in data 28.03.1991, rep. N. 250682/22388, trascritto a Perugia il giorno 10.04.1991 al n. 5685 di registro particolare.

Per quanto concerne il capitolo 4), tali beni composti dall'unità immobiliare **A1-abitazione** e dall'unità immobiliare **A2-autorimessa**, risultavano essere **utilizzati**, dal **debitore esecutato**, dalla moglie del debitore esecutato e dal figlio del debitore esecutato.

Per quanto concerne il capitolo 5):

GRAVAMI: Dalle risultanze della certificazione notarile contenuta nel fascicolo tecnico d'ufficio e rilasciata in data



12.10.2020 dal Dott. Marco Galletti, notaio in Perugia, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria di € 46.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 23.000,00 - durata anni 10) iscritta in data 05.08.2011 al n. 3739 di registro particolare, a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede in Jesi (AN) e contro**, nato a ** il **.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 02.10.2020 al n. 14404 di registro particolare, a favore della società UBI SPV GROUP 2016 S.r.l., con sede in Milano e contro **, nato a ** il **.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in aggiornamento alla soprariportata certificazione, a tutto il 02/11/2021 (Allegato n. 7), non risultano gravami, oltre quelli già elencati.

ULTERIORI GRAVAMI (non eliminabili dalla procedura esecutiva)

Dalle risultanze della sopradetta certificazione notarile e delle ispezioni effettuate in aggiornamento presso l'Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 02.11.2021, a carico dei beni immobili in stima, non risultano gravami non eliminabili dalla procedura esecutiva.

Per quanto concerne il capitolo 6), sulla scorta delle indagini esperite, lo scrivente riferisce che, relativamente alle unità immobiliari **A1-A2**, oggetto di esecuzione, facendo le stesse parte di un condominio, amministrato dallo Studio Germini s.a.s. per le stesse sussistono spese fisse di gestione e manutenzione



ordinarie e straordinarie condominiali; allo stato attuale tali spese ammontano ad **€ 754,79**, relativamente alle spese ordinarie - periodo dal 01/06/2020 al 31/05/2021 -, che risultano non pagate ed ad **€ 9.114,53**, relativamente alle spese ordinarie di periodi precedenti ed a spese straordinarie non pagate, per un totale complessivo non pagato di **€ 9.869,32 (Allegato 8)**.

Per quanto concerne il capitolo 7), lo scrivente riferisce che, dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, è emerso che la provenienza delle unità immobiliari, nel corso del ventennio, come riportato anche nella certificazione notarile, è stata la seguente:

- **Dall'anno 2001 e fino ad oggi**, come anche risultante dalla certificazione notarile, i beni, oggetto di esecuzione, sono di **proprietà** del esecutato debitore , per la quota **1/1**.

Per quanto concerne il capitolo 8): sulla scorta della richiesta di accesso agli atti, eseguita dal CTU, presso il Comune di Torgiano (PG) e della successivo verifica dei titoli autorizzativi eseguita dal C.T.U., lo stesso ha riscontrato che i beni **A1-A2**, oggetto di esecuzione, sono stati realizzati nei primi anni 90, in base ed in conformità alla **Concessione Edilizia n. 24 del 04/05/1989** ed alla **Concessione Edilizia n. 128 del 11/12/1990**, rilasciate dal Comune di Torgiano.

Il C.T.U., sulla base di tutti i rilievi ed accertamenti nei luoghi, eseguiti dal medesimo, di tutte le indagini svolte dallo stesso e dei titoli abilitativi sopracitati, relativamente ai beni **A1-**



abitazione e **A2-autorimessa** ha riscontrato la regolarità edilizia dei medesimi.

Per quanto concerne il capitolo 9), lo scrivente riferisce che, dopo aver attentamente esaminato la consistenza, le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso delle unità immobiliari, **A1-abitazione** e **A2-autorimessa**, oggetto di esecuzione, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita, disporre la formazione di un unico LOTTO, così come di seguito individuato:

Beni ubicati nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n. 37:

LOTTO 1: Unità Immobiliari A1-A2:

- **A1.Fabbricato** - **Quota di Piena Proprietà per 1/1** del debitore: **abitazione**, ubicata nel **Comune di Torgiano**, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Torgiano**, al Foglio **34**, Particella **380**, sub **13**, Categoria **A/2**, classe **3**, piano **1**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale **123 mq**, rendita Euro **503,55** (Estratto di Mappa-**Allegato 3**, Visure catastali-**Allegato 4** e Planimetrie catastali-**Allegato 5**);

- **A2.Fabbricato** - **Quota di Piena Proprietà per 1/1** del debitore: **autorimessa**, ubicata nel **Comune di Torgiano**, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Torgiano**, al Foglio **34**, Particella **380**, sub **9**, Categoria **C/6**, classe **2**, piano **S1**, consistenza **33 mq**, superficie catastale **36 mq**, rendita Euro **47,72** (Estratto di Mappa-**Allegato 3**, Visure catastali-**Allegato 4**



e Planimetrie catastali-**Allegato 5**).

Per quanto concerne il capitolo 10), sulla scorta dei rilievi, eseguiti dal C.T.U., nei luoghi oggetto di esecuzione e delle ulteriori indagini, eseguite dallo stesso, lo scrivente riferisce quanto sotto riportato:

Beni ubicati nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n. 37:

LOTTO 1: Unità Immobiliari A1-A2:

Lo scrivente, fa di nuovo presente, come riportato al capitolo 2) della presente relazione che i beni, **A1-A2** sono costituiti da una unità immobiliare, con destinazione **abitazione**, posta al **piano primo** di un fabbricato ubicato nel **Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n° 37**, con accesso dalla Via Publio Virgilio Marone, contraddistinta come bene **A1** e da una unità immobiliare, con destinazione **autorimessa**, posta al **piano S1** dello stesso fabbricato ubicato nel **Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n° 37**, con accesso dalla Via Eugenio Montale, contraddistinta come bene **A2**.

Il fabbricato, nel quale sono ubicati i beni **A1-A2**, di forma rettangolare, risulta costruito nei primi anni 90 e formato da n. 5 abitazioni e più precisamente da due abitazioni al piano primo, da due abitazioni al piano secondo e da una abitazione al piano terzo, da un negozio al piano terra e da 7 autorimesse al piano S1, attualmente presenta le seguenti caratteristiche:



- struttura portante in cemento armato;

- solai, in laterocemento;

- facciata esterna con intonaco tinteggiato di colore ocra;

- manto di copertura, in parte piana, per la realizzazione delle terrazze ed in parte a capanna;

- discendenti in rame;

- portone esterno d'ingresso vetrato in alluminio, di colore verde;

- finestre e finestroni, in legno con tapparelle, in pvc, di colore grigio chiaro;

- parapetto della terrazza in cemento armato con sovrastante corrimano in ferro;

Le unita' immobiliari, oggetto di esecuzione presentano le seguenti caratteristiche:

Beni ubicati nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n. 37:

LOTTO 1: Unità Immobiliari A1-A2:

- **A1.Fabbricato - Foglio 34, Particella 380, Sub 13**

Tale unità immobiliare **A1**, con **destinazione d'uso, abitazione**, posta al **piano primo** risulta così composta:

Piano Primo: Ingresso-Soggiorno, di 26,00 mq (foto n° 13 - 16), Pranzo-Cucina, di 21,60 mq (foto n° 21), Disimpegno, di 7,00 mq (foto n° 22), Bagno principale, di 7,90 mq (foto n° 29 - 31), Camera di 15,90 mq (foto n° 32 - 34), Studio di 8,60 mq (foto n° 27 - 28), Bagno secondario, di 4,70 mq (foto n° 25 - 26), Camera matrimoniale di 16,40 mq (foto n° 23 - 24), Terrazza Ingresso-



Soggiorno di 19,80 mq (foto n° 17 - 20), Balcone Pranzo-Cucina, di 2,60 mq e Balcone Camera di 3,20 mq; l'altezza in tali Locali risulta pari a 2,72 m; le caratteristiche dimensionali, l'esposizione e lo stato di manutenzione, di ciascun Locale, sono state riportate nella Tabella delle Superfici dell'unità immobiliare **(Allegato 10)**.

Tutti i locali abitativi presentano un pavimento in ceramica, con mattonelle di dimensioni 30 x 30 cm, di colore beige, ad eccezione del Bagno principale che presenta un pavimento in ceramica di dimensioni 20 x 25 cm, di colore bianco e del Bagno secondario che presenta un pavimento in ceramica, di dimensioni 40 x 25 di colore celeste, il rivestimento della cucina, in ceramica, con mattonelle 20 x 25 cm, di colore chiaro, il rivestimento del Bagno principale, in ceramica, di colore bianco, con mattonelle di dimensioni 20 x 25 cm, inserti e mosaici, per una altezza di circa 2,20 m ed il rivestimento del Bagno secondario in ceramica, con mattonelle 20 x 25 cm, di colore grigio, per un'altezza di circa 2,20 m, le pareti intonacate e tinteggiate, di colore beige ad eccezione del Locale Camera dov'è presente nella parete Nord un tinteggio di colore scuro, il portone blindato d'ingresso all'abitazione, in legno, le porte interne, in legno o in legno e vetro, le finestre in legno, le tapparelle, in pvc, di colore grigio chiaro, un wc, un bidet, una vasca ed un lavabo nel Bagno principale, un wc, un lavabo, una doccia e l'attacco per la lavatrice nel Bagno secondario,



un camino in muratura e legno nel Locale Pranzo-Cucina, la terrazza ed i balconi in cemento armato con sovrastante corrimano in ferro, i termosifoni in ghisa tutti alimentati da una caldaia a gas metano posizionata nel Locale Pranzo-Cucina, all'interno della scaffalatura della stessa cucina, la presenza dell'impianto citofonico, tv, allarme e l'impianto elettrico, sottotraccia (foto n° 13 - 43 **Allegato 6**).

Il C.T.U., sulla base di tutti i rilievi ed accertamenti nei luoghi, eseguiti dallo scrivente, di tutte le indagini svolte dallo stesso, relativamente ai Locali dell'unità immobiliare **A1**, oggetto di esecuzione, ha riscontrato la regolarità catastale del medesimo.

Il C.T.U. fa presente inoltre che tale bene, **A1**, realizzato nei primi anni 90, avendo avuto nel tempo, le necessarie manutenzioni ed essendo stato utilizzato in modo ottimale, risulta comunque, per lo scrivente, in **buone condizioni**.

Lo scrivente, sempre come riportato nella Tabella delle Superfici (**Allegato 10**), ha determinato la superficie netta complessiva e la superficie commerciale complessiva, del bene **A1**, sulla base della **Norma UNI 10750**; per tale bene, la **superficie netta complessiva**, risulta pari a **142,30 mq** e la **superficie commerciale complessiva**, risulta pari a **125,10 mq**.

- **A2.Fabbricato** - Foglio **34**, Particella **380**, Sub **9**

Tale unità immobiliare **A2**, con **destinazione d'uso, autorimessa**, posta al **piano S1** risulta così composta:

Piano S1: Autorimessa, di 32,70 mq (foto n° 38 - 41); l'altezza in



tale Locale risulta pari a 2,54 m; le caratteristiche dimensionali e lo stato di manutenzione, del Locale, sono state riportate nella Tabella delle Superfici dell'unita'immobiliare (**Allegato 10**).

Tale autorimessa presenta, due serrande metalliche di accesso alla medesima, un pavimento in cemento, le pareti ed il soffitto allo stato grezzo, un rubinetto d'acqua e l'impianto elettrico, sopratraccia (foto n° 37 - 41 **Allegato 6**).

Il C.T.U., sulla base di tutti i rilievi ed accertamenti nei luoghi, eseguiti dallo scrivente, di tutte le indagini svolte dallo stesso, relativamente al Locale dell'unita' immobiliare **A2**, oggetto di esecuzione, ha riscontrato la regolarità catastale del medesimo.

Il C.T.U. fa presente inoltre che tale bene, **A2**, realizzato nei primi anni 90, risulta, per lo scrivente, in **mediocri condizioni**.

Lo scrivente, sempre come riportato nella Tabella delle Superfici (**Allegato 10**), ha determinato la superficie netta complessiva e la superficie commerciale complessiva, del bene **A2**, sulla base della **Norma UNI 10750**; per tale bene, la **superficie netta complessiva** e la **superficie commerciale complessiva**, risultano pari a **35,30 mq**.

Per quanto concerne il capitolo 11), lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione, quello relativo al più probabile valore di mercato, sulla base di indagini, effettuate dal C.T.U., nel territorio del Comune di Torgiano (PG)



e come procedimento, quello sintetico comparativo per valori tipici, applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni stessi. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita, per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Sono stati, inoltre, presi in considerazione i seguenti parametri:

- epoca di edificazione e caratteristiche costruttive;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo stesso C.T.U., sempre per la valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto in considerazione anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Perugia.

Si precisa, inoltre, che, la superficie commerciale dei beni **A1-A2**, costituenti il **LOTTO 1** è stata determinata, sulla base della Norma UNI 10750/2005, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; per la determinazione della superficie commerciale del bene **A1**, ad uso abitativo, sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione adeguati alla tipologia delle superfici (Terrazza e Balconi), così come sempre riportato nella



Tabella delle Superfici dell' unità immobiliare, allegata (**Allegato 10**); per la determinazione della superficie commerciale del bene **A2**, ad uso autorimessa, essendo il bene un unico Locale è stato considerato un coefficiente di ponderazione pari ad 1, così come sempre riportato nella Tabella delle Superfici dell' unità immobiliare, allegata (**Allegato 10**);

Sulla base di quanto sopra detto si ha:

Beni ubicati nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n. 37:

LOTTO 1: Unità Immobiliari A1-A2:

- **A1.Fabbricato – Foglio 34, Particella 380, Sub 13 (Allegato 10)**

abitazione Piano 1 mq 125,10 x € 900,00/mq = € 112.590,00

che si arrotonda alle centinaia di euro ad € 112.600,00

Il prezzo unitario considerato dal C.T.U., pari ad **€ 900,00/mq**, per il bene **A1**, tiene conto delle caratteristiche del fabbricato nel quale è ubicato il bene, dell'effettivo stato dei luoghi e di tutte le condizioni descritte, dallo scrivente, nel dettaglio, al capitolo 10) precedente ed al presente capitolo 11).

- **A2.Fabbricato – Foglio 34, Particella 380, Sub 9: (Allegato 10)**

autorimessa Piano S1 mq 35,30 x € 450,00/mq = € 15.885,00

che si arrotonda alle centinaia di euro ad € 15.900,00

Il prezzo unitario considerato dal C.T.U., pari ad **€ 450,00/mq**, per il bene **A2**, tiene conto delle caratteristiche del fabbricato nel quale è ubicato il bene, dell'effettivo stato dei luoghi e di tutte le condizioni descritte, dallo scrivente, nel dettaglio, al capitolo



10) precedente ed al presente capitolo 11).

Pertanto il valore complessivo dei beni A1-A2 risulta il seguente:

Totale complessivo dei beni A1-A2 € 128.500,00

Per quanto sopra riportato il valore, del LOTTO 1, costituito dai beni A1-abitazione e A2-autorimessa, di proprietà di ****, essendo lo stesso proprietario dei medesimi beni per la quota 1/1, ciascuno, risulta pertanto pari al valore complessivo stimato, pari ad € 128.500,00.

Per quanto concerne il capitolo 12):

Beni ubicati nel Comune di Torgiano (PG), Fraz. Fornaci, Via Publio Virgilio Marone n. 37:

LOTTO 1: Unità Immobiliari A1-A2:

- A1-abitazione – Foglio 34, Part. 380, Sub. 13 - A2-autorimessa – Foglio 34, Part. 380, Sub. 9: (Allegato 10)

Lo scrivente riferisce che, essendo il debitore esecutato proprietario, per la quota di 1/1, dei beni A1-abitazione e A2-autorimessa, il valore della quota di esecuzione del LOTTO 1, risulta di € 128.500,00.

Lo scrivente precisa, inoltre, che i beni A1-A2 oggetto di esecuzione, non risultano essere, per distribuzione e superficie, comodamente divisibili e pertanto, è stata consigliata la vendita in un lotto unico (LOTTO 1).

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 04/11/2021



IL C.T.U.

Dott. Ing. Giancarlo Caporali

ALLEGATI

- 1-** Accettazione Incarico del C.T.U.;
- 2-** Richiesta di Accesso Atti al Comune di Torgiano (PG);
- 3-** Estratto di Mappa;
- 4-** Visure Catastali;
- 5-** Planimetrie Catastali;
- 6-** Documentazione Fotografica;
- 7-** Ispezione ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni;
- 8-** Ripartizione consuntivo spese condominiali;
- 9-** Rilievi in Loco;
- 10-** Tabelle delle Superfici.

La presente si compone di n. 24 pagine dattiloscritte.

