

STUDIO TECNICO

Ing. ...

Via ...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

.....

Procedura esecutiva iscritta al n. 88/2023 R.G.

Promossa da

.....

(Avv. ...)

Contro

.....

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 17 ottobre 2023

Pratica n. 31

Emesso Da: RUBAP EC S.P.A. NG CA Serie# 190937 #513355-799b60-#563bca05d

Firmato D: i



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. [redacted] Ingegnere libero professionista con Studio in [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di [redacted] al numero [redacted] all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero [redacted], con ordinanza del 24 maggio 2023 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata.

A seguito di tale nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 16 settembre 2023, ai seguenti

QUESITI

"Provveda 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 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 la 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 esegutati;

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 esempio 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; 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; 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;

8) 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;

9) 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 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 etc.);

10) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) 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 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;

13) 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

14) 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 del terzo occupante; l'esperto terminata la relazione ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituita, 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) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente ha provveduto a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi è risultato che detta documentazione è completa in quanto fornita, ai sensi dell'Art. 567 del C.P.C., nel fascicolo della Documentazione Tecnica.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia dove eseguiva le visure dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché quelle in scala



1:2.000 (vax) nelle quali sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono i predetti beni (All. n. 3).

Successivamente ancora lo scrivente si recava presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti presenti nel fascicolo della documentazione tecnica.

Il giorno 30 maggio 2023, il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio per il successivo 5 giugno e il sopralluogo presso i beni pignorati per il successivo 22 giugno 2023, posticipato poi al 6 luglio 2023, data concordata precedentemente con il Custode Giudiziario IVG.

Durante tale sopralluogo il sottoscritto eseguiva un'accurata ispezione dei luoghi verificandone la corrispondenza con le planimetrie catastali, la consistenza ed effettuando i necessari controlli.

Nella stessa occasione venivano scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 10).

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore dei beni oggetto di pignoramento.

Sulla scorta 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 oggetto di pignoramento:

Comune di Bastia Umbra – Catasto Fabbricati

Intestatari: τ a - proprietà dell'intero 1/1.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)
24	1515	6	C/6	3	17 mq	44,78
24	1515	15	A/2	3	6,5 vani	486,76
24	1515	16	A/2	3	4 vani	299,55

Comune di Bastia Umbra – Catasto Terreni

Intestatari: - proprietà dell'intero 1/1.

Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Sup.	Rendita Dom(€)	Rendita Agr.(€)
24	1522		Ente Urbano	3	64 mq	0.00	0.00

I predetti beni confinano rispettivamente come di seguito riportato:

ni, salvo altri.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali, alle planimetrie (vax scala 1:200), allegate alla presente al numero 3.



Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce che

i beni in parola sono rappresentati da:

- un appartamento al piano primo, con garage/fondo al piano interrato, di un edificio residenziale sito in via Sant'Antonio nr. 2, nella località di Costano, nel Comune di Bastia Umbra (PG);
- un appartamento al piano secondo, di un edificio residenziale sito in via Sant'Antonio nr.2, nella località di Costano, nel Comune di Bastia Umbra (PG).
- un garage al piano interrato di un edificio residenziale sito in via Sant'Antonio nr. 2, nella località di Costano, nel Comune di Bastia Umbra (PG);
- una corte che permette l'accesso ai due garage precedentemente citati e siti in un edificio residenziale sito in via Sant'Antonio nr. 2, nella località di Costano, nel Comune di Bastia Umbra (PG).

Le aree sulle quali insistono i beni oggetto di pignoramento si trovano in vicinanza di servizi pubblici ed attività commerciali, presenti per l'appunto nella località di Bastia Umbra e Costano



(PG).

Alle abitazioni e garage (con corte esclusiva) siti nella località di Costano, venendo da Perugia, si può giungere percorrendo parte della SS75 in direzione Foligno, sino ad arrivare all'uscita di Bastia Umbra, dalla quale poi proseguire in via del lavoro, imboccando via de Rosa/SP404 sino a giungere all'incrocio con via Lunghi, per poi arrivare all'incrocio con via S. Antonio, i beni in parola si troveranno sulla destra dopo circa 50 metri al civico nr. 2.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di seguito i titoli di proprietà dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come allegate al fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente aggiornato e corretto.



Gli immobili identificati al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1515 sub. 6, 15, 16 e al NCT al Foglio 24 part. 1522 risultano essere di piena ed esclusiva proprietà di per la quota di 1/1 e di essere ad essa pervenuti in virtù del seguente atto (All. n. 6):

- Atto di compravendita a rogito Notaio I di in data 26 maggio 1999, repertorio 160608, trascritto a Perugia il 23/06/1999 al numero 8569, contro Assisi Immobiliare Sestini S.p.A. ed a favore di I.....

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo, abitati dalla Sig.ra comproprietaria dell'esecutato (riferendosi all'appartamento e garage sito in Bastia Umbra e identificato al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 17 part. 409 sub. 3, 9) ed in buono stato di mantenimento.

I beni invece identificati al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1515 sub. 6, 15, 16 risultavano essere, al momento del sopralluogo occupati dall'esecutata (il piano



primo) e dalla (il piano secondo), ed entrambi in buono stato di mantenimento.

Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sui beni in oggetto, non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato e cioè:

me Iso Dat: /RUBAP/EC S.P.A. NG CA Serial# 190937/513855/799b60/563bca/05d

Firmato D: 1



2.

Relativamente ai beni identificati al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1515 sub. 6, 15, 16 e al NCT del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1522:

- Costituzione fondo patrimoniale a rogito Notaio con sede ad Assisi, numero di repertorio 252249/52467, trascritto a Perugia il 19/03/2012 al n. 5131 contro I ed a favore di
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 05/06/2014 al n. 8887 contro ed a favore di
- Atto di ipoteca giudiziale accesa a Perugia il 14 novembre 2016 al numero 26770/4252, contro ed a favore di
- Atto di ipoteca volontaria a rogito Notaio con sede in Assisi, repertorio 159263, trascritto a Perugia il 01/03/2019 al numero 663, contro ed a favore di
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 04/05/2023 al n. 12810/8910 contro I ed a favore di

Tutti i sopracitati documenti sono allegati alla presente al numero 5.

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che sui beni oggetto di pignoramento, non sussistono spese fisse di



gestione o di carattere condominiale ad eccezione di eventuali spese dovute alle luci esterne e a quella delle scale.

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 dei beni oggetto di pignoramento, nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nel fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente completata e di seguito esposta:

Immobili identificati al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1515 sub. 6, 15, 16 e al NCT del Comune di Bastia Umbra Foglio 24 part. 1522:



- Atto di compravendita a rogito Notaio di Assisi in data 26 maggio 1999, repertorio 160608, trascritto a Perugia il 23/06/1999 al numero 8569, contro ed a favore di , .

Sulla scorta di quanto sopra, si evince che:

- i proprietari dei beni in oggetto nel corso del ventennio, censiti al Foglio 17 part. n. 409 sub 3, 9 del NCEU del Comune di Bastia Umbra sono stati i seguenti:

- a) -a,
- b) - per la quota di proprietà pari ad 1/6.

N.B. si precisa che la successione in morte del Sig.

..... è stata erroneamente presentata e trascritta come se il de-cuius fosse titolare della piena proprietà anziché della quota pari ad 1/2 dell'intero di piena proprietà avendo acquistato quanto in oggetto in comunione legale dei beni con la coniuge.

Pertanto oggi l'intestazione catastale e risultante dai registri immobiliari, riportante le tre quote ripartite equamente in 1/3, è errata.

La corretta ripartizione delle quote è la seguente:

- I. diritti di piena proprietà pari a 4/6 (quattro sest);
- II. diritti di piena proprietà pari a 1/6 (un sesto);



III. **...: diritti di piena proprietà pari a 1/6 (un sesto).**

- i proprietari dei beni in oggetto nel corso del ventennio, censiti al Foglio 24 part. n. 1515 sub. 6, 15, 16 del NCEU e al Foglio 24 part. 1522 del NCT del Comune di Bastia Umbra sono stati i seguenti:

a)

b) **... per la quota di proprietà pari ad 1/1.**

Per quanto concerne il capitolo 8 lo scrivente riferisce che, dopo aver attentamente esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno e conveniente disporre la formazione di tre lotti separati, così come di seguito individuato:



Lotto numero due:

Comune di Bastia Umbra – Catasto Fabbricati

Emesso Da: RUBAPEC S.P.A. NG CA | Serial# 1909374513355 | 799b604e563bca1.05d

Firmato Da: - - -



Intestatari: - proprietà dell'intero 1/1.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)
24	1515	15	A/2	3	6,5 vani	486,76

Comune di Bastia Umbra – Catasto Terreni

Intestatari: - proprietà dell'intero 1/1.

Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Sup.	Rendita Dom(€)	Rendita Agr.(€)
24	1522		Ente Urbano	3	64 mq	0,00	0,00

I predetti beni confinano come di seguito riportato:

- , salvo altri.

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali e alle planimetrie catastali e di rilievo allegate alla presente al numero 3, 7 e 8.

Lotto numero tre:

Comune di Bastia Umbra – Catasto Fabbricati

Intestatari: a - proprietà dell'intero 1/1.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)
24	1515	6	C/6	3	17 mq	44,78
24	1515	16	A/2	3	4 vani	299,55

I predetti beni confinano come di seguito riportato:

- , salvo altri.

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini, sarà tuttavia necessario stipulare una servitù di passaggio per garantire l'accesso al



garage dall'esterno, il costo di tale prestazione è stato stimato dal sottoscritto in **Euro 1.000,00**.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali e alle planimetrie catastali e di rilievo allegate alla presente al numero 3, 7 e 8.

Per quanto concerne il capitolo 9 lo scrivente riporta di seguito la descrizione e la quantificazione delle superfici dei beni pignorati così come individuati nei precedenti capitoli.

Tali beni sono costituiti da un appartamento (e relativo garage/fondo) a destinazione residenziale sito nella località di Bastia Umbra (PG), in via Papa Giovanni XXIII nr 10 e 12, al piano terzo di un edificio residenziale e da altri due appartamenti (con relativi garage e corte esclusiva) a destinazione residenziale siti nella località di Costano (PG), in via Sant'Antonio nr. 2.



Lotto numero due:

Immobile a destinazione d'uso residenziale e garage (NCEU Foglio 24 Particelle 1515 sub.15, NCT Foglio 24 Particella 1522):

Trattasi di un appartamento e relativo garage con corte (ente urbano, quest'ultimo al piano primo sottostrada), sito al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale realizzato con struttura portante in cemento armato, con accesso diretto dall'esterno tramite portone condominiale che dà su vialetto di ingresso privato; identificato al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 particella 1515 sub. 15 e al NCT del Comune di Bastia Foglio 24 particella 1522.

Il CTU ha potuto confermare la regolarità urbanistica dell'immobile in quanto autorizzato tramite:

1. Agibilità nr. 66 del 13/07/2006;
2. Agibilità n. 31 del 15/06/1999;
3. Concessione Edilizia nr. 28 del 09/02/1999;
4. Concessione Edilizia nr. 206 del 06/09/1996;
5. DIA prot. 6675 del 18/03/2011;
6. Agibilità prot. Nr. 85 del 06/12/2012.

La struttura è adibita ad uso residenziale; alla stessa si può giungere, percorrendo parte della SS75 in direzione Foligno, sino ad arrivare all'uscita di Bastia Umbra, dalla quale poi proseguire in via del lavoro, imboccando via de Rosa/SP404 sino all'incrocio



con via Lunghi, fino a giungere all'incrocio con via S. Antonio, i beni in parola si troveranno sulla destra dopo circa 50 metri al civico 2, come si evince dalla planimetria catastale in scala 1:2.000 (All. n. 3), dalle fotografie aeree (All. n. 7) nonché dalle fotografie dalla numero 44 alla numero 48 riportate nell'allegato fotografico di cui al numero 10.

L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato;
- pareti esterne in mattoncino faccia a vista;
- accesso tramite portoncino condominiale in legno e vetro;
- solai realizzati in laterocemento;
- tetto con copertura in coppi;
- canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata;
- terrazze realizzate in cemento armato;
- infissi in legno;
- scale interne rivestite in granito.

Di quanto sopra detto si rimanda alle fotografie dalla numero 44 alla numero 53 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres porcellanato ovunque tranne nelle camere ove è presente il parquet;
- gres porcellanato nei bagni;
- pavimento delle terrazze in gres da esterno;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni



e della cucina rivestite di piastrelle;

- soffitti intonacati e tinteggiati;
- portone blindato d'ingresso rivestito in legno;
- porte in legno tamburate;
- finestre con telaio legno vetri doppi, inferriate e serrande;
- impianto elettrico sotto traccia e presumibilmente a norma;
- impianto idrico sotto traccia e presumibilmente a norma;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e termosifoni in alluminio;
- presente anche impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due terrazze.

L'accesso a tale immobile avviene direttamente da pubblica via tramite vialetto esclusivo e portone di ingresso condominiale.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dalla numero 60 alla numero 88 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres porcellanato ovunque;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porta/finestra di ingresso in legno e doppio vetro;
- porte in legno tamburate;
- impianto elettrico sotto traccia e presumibilmente a norma;
- impianto idrico sotto traccia e presumibilmente a norma;



- Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dalla numero 56 alla numero 58 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

La corte di accesso ai garage ha una superficie di **64mq** ed è interamente rivestita con pavimento industriale (vedi foto nr. 53 dell'All. 11).

Complessivamente l'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di **mq. 168** circa ed una superficie commerciale di **mq. 105** circa e versa in buono stato d'uso e conservazione.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Piano	Locale	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. Comm. (mq.)	Utile media (mq.)	Esposizione	Condizioni
Sottostrada	Garage/Fondo	46,04	0,35	16,11	2,4	N	Buone
Primo	Soggiorno/cucina	35,89	1,00	35,89	2,7	S-E	Buone
Primo	Disimpegno	4,04	1,00	4,04	2,7	Interno	Buone
Primo	Wc 1	5,28	1,00	5,28	2,7	E	Buone
Primo	Wc 2	4,50	1,00	4,50	2,7	Interno	Buone
Primo	Camera 1	15,85	1,00	15,85	2,7	O	Buone
Primo	Camera 2	15,40	1,00	15,40	2,7	E	Buone
Primo	Terrazza 1	9,40	0,25	2,35		N	Buone
Primo	Terrazza 2	15,33	0,25	3,83		S	Buone
	Mura perim. Edificatori Interni	16,20	0,10	1,62	-	-	
	Sommario	167,93		104,88			

Dall'avvenuto sopralluogo e rilievo, si evince una perfetta corrispondenza tra quanto rilevato quanto presentato al Catasto del Comune di Bastia Umbra.

Lotto numero tre:

Immobile a destinazione d'uso residenziale e garage (NCEU Foglio 24 Particelle 1515 sub.16 e 6);

Trattasi di un appartamento e relativo garage (quest'ultimo al piano primo sottostrada), sito al piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale realizzato con struttura portante in cemento armato, con accesso diretto dall'esterno tramite portone condominiale che dà su vialetto di ingresso privato; identificato al



NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 particella 1515 sub. 16 e 6.

Il CTU ha potuto confermare la regolarità urbanistica dell'immobile in quanto autorizzato tramite:

1. Agibilità nr. 66 del 13/07/2006;
2. Agibilità n. 31 del 15/06/1999;
3. Concessione Edilizia nr. 28 del 09/02/1999;
4. Concessione Edilizia nr. 206 del 06/09/1996;
5. DIA prot. 6675 del 18/03/2011;
6. Agibilità prot. Nr. 85 del 06/12/2012.

La struttura è adibita ad uso residenziale; alla stessa si può giungere, percorrendo parte della SS75 in direzione Foligno, sino ad arrivare all'uscita di Bastia Umbra, dalla quale poi proseguire in via del lavoro, imboccando via de Rosa/SP404 sino all'incrocio con via Lunghi, fino a giungere all'incrocio con via S. Antonio, i beni in parola si troveranno sulla destra dopo circa 50 metri al civico 2, come si evince dalla planimetria catastale in scala 1:2.000 (All. n. 3), dalle fotografie aeree (All. n. 7) nonché dalle fotografie dalla numero 44 alla numero 48 riportate nell'allegato fotografico di cui al numero 10.

L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato;
- pareti esterne con mattoncino faccia a vista;
- accesso tramite portoncino condominiale in legno e vetro;
- solai realizzati in laterocemento;



- tetto con copertura in coppi;
- canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata;
- terrazze realizzate in cemento armato;
- infissi in legno;
- scale interne rivestite in granito.

Di quanto sopra detto si rimanda alle fotografie dalla numero 44 alla numero 53 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres porcellanato ovunque tranne nella camera ove è presente il parquet;
- gres porcellanato nei bagni;
- pavimento della terrazza in gres da esterno;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina rivestite di piastrelle;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- portone blindato d'ingresso rivestito in legno;
- porte in legno tamburate;
- finestre con telaio legno vetri doppi e scuri interni;
- impianto elettrico sotto traccia e presumibilmente a norma;
- impianto idrico sotto traccia e presumibilmente a norma;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, una camera da



letto, un bagno e una terrazza.

L'accesso a tale immobile avviene direttamente da pubblica via tramite vialetto esclusivo e portone di ingresso condominiale, salendo al piano secondo.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dalla numero 89 alla numero 109 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

Internamente il **garage** presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres porcellanato ovunque;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- basculante in alluminio di ingresso;
- porta in legno tamburata;
- impianto elettrico sotto traccia e presumibilmente a norma;

Di quanto sopra si rimanda alla fotografia numero 55 dell'allegato fotografico (All. n. 10).

Complessivamente le unità immobiliari si sviluppano su una superficie netta di **mq. 118** circa ed una superficie commerciale di **mq. 68** circa e versa in buono stato d'uso e conservazione.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Appartamento:

Piano	Locale	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. Comm. (mq.)	Utile media (mq.)	Esposizione	Condizioni
Secondo	Soggiorno	25,71	0,80	20,57	2	S	Buone
Secondo	Cucina	7,39	0,80	5,91	2	Interna	Buone
Secondo	Disimpegno	6,89	1,00	6,89	2	Interno	Buone
Secondo	Camera	19,85	0,80	15,88	2	N-E	Buone
Secondo	Bagno	7,08	1,00	7,08	2	N-E	Buone
Piano	Locale	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. Comm. (mq.)	Utile media (mq.)	Esposizione	Condizioni
T	Garage	15,79	0,35	5,51	2,4	S	Buone
	Mura perim. E divisori Interni	3,07	0,10	0,31	-	-	
	Sommario	18,80		5,81			



Dall'avvenuto sopralluogo e rilievo, si evince una perfetta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto presentato al Catasto del Comune di Bastia Umbra. Si precisa inoltre che sarà necessario stipulare una **servitù di passaggio** relativamente alla particella 1522 per consentire l'accesso al garage stesso, il costo per la redazione di tale pratica viene stimato dal sottoscritto in **Euro 1.000,00.**

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riferisce che i beni pignorati non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico, ma sono di proprietà dell'esecutato in virtù dei seguenti atti:

2 - Gli immobili identificati al NCEU del Comune di Bastia Umbra al Foglio 24 part. 1515 sub. 6, 15, 16, e al NCT al Foglio 24 part. 1522, risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà** di **.....** per la quota di 1/1 e di essere ad essa



pervenuti in virtù del seguente atto (All. n. 6):

- o Atto di compravendita a rogito Notaio di Assisi in data 26 maggio 1999, repertorio 160608, trascritto a Perugia il 23/06/1999 al numero 8569, contro Assisi Immobiliare S.p.A. ed a favore di l

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che sui beni oggetto di pignoramento, non sussistono spese fisse di gestione o di carattere condominiale ad eccezione della luce delle scale e della luce delle parti comuni esterne.

Per quanto concerne il capitolo 12 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 e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie complessiva del bene oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne le unità immobiliari sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- posizione e vicinanza a servizi;



- superficie commerciale;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Relativamente al terreno invece sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;
- esposizione;
- superficie;
- stato di manutenzione;

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:



Lotto due

Unità immobiliare di cui al Foglio 24 particella 1515 sub 15:

mq. 168 di superficie netta e mq. 105 di superficie commerciale.

mq. 105 ad Euro/mq. 1050,00 = Euro 110.250,00

Ente Urbano di cui al Foglio 24 particella 1522:

mq. 64 di superficie commerciale.

mq. 64 ad Euro/mq. 12,00 = Euro 768,00

Complessivamente Euro 111.018,00

Sulla scorta di quanto sopra si evince che il valore totale dei beni del lotto è pari ad Euro 111.018,00, valore finale arrotondato pari ad Euro 111.000,00.

Lotto tre

Unità immobiliare di cui al Foglio 24 particella 1515 sub 6 e 16:

mq. 118 di superficie netta e mq. 68 di superficie commerciale

mq. 68 ad Euro/mq. 1000,00 = Euro 68.000,00

Complessivamente Euro 68.000,00

Sulla scorta di quanto sopra si evince che il valore totale dei beni del lotto, considerando il costo per la stipula della servitù di passaggio, stimato in Euro 1.000,00, è pari ad Euro 67.000,00.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori degli immobili oggetto di pignoramento:



Lotto due:

- *NCEU Foglio 24 Part. 1515 sub.15, NCT Foglio 24 Part. 1522, diritti di proprietà dell'intero spettante in ragione di 1/1 in capo a, pari ad Euro 111.000,00.*

Lotto tre:

- *NCEU Foglio 24 Part. 1515 sub. 6 e 16, diritti di proprietà dell'intero spettante in ragione di 1/1 in capo a Γ, pari ad Euro 67.000,00.*

Complessivamente Euro 201.500,00

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce che le fotografie sono riportate nell'allegato numero 10, della presente relazione sono in numero di 109.

Si allegano inoltre le ricevute delle raccomandate inviate ai debitori ed al creditore precedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 13).

**ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E
RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**



14) Spese sostenute.

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 22 agosto 2023

IL C.T.U.

