

**GEOM. STEFANO ADRIANI**

*Studio: via Pievaiola, 15 – 06128 Perugia (PG)*

Tel. 075 50120 \* E mail: [stefanoa@sabeng.it](mailto:stefanoa@sabeng.it) \* PEC: [stefano.adriani@geopec.it](mailto:stefano.adriani@geopec.it)

\* \* \* \* \*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro

\* \* \* \* \*

G.E.: Dott.ssa Rosa Lavanga

Esecuz. Immobil. n.83/2018 R.G. Es. – Integrazione ctu

Udienza: 15-03-2022

\* \* \* \* \*

Premesso che,

- in data 7/02/2019 il sottoscritto Geom. Stefano Adriani, iscritto al n. 4344 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, nominato CTU dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Maria Lignani nel procedimento esecutivo succitato, redigeva l'elaborato peritale, con il quale aveva ritenuto opportuno dividere i beni oggetto di stima in due lotti:

Lotto n.1): beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), via della Stazione snc, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore





**SUB.5/PARTE)**

**- Cap.4) LOTTO C – BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO DI PROPRIETA' (IDENTIFICATI AL FG. 38 P.LLA 619 SUB.1/PARTE).**

\* \* \* \* \*

**Cap.1) PREMESSA**

A seguito delle problematiche emerse durante l'udienza del 02.11.2021, lo scrivente ha ritenuto necessario procedere alla redazione di un progetto di divisione, interessante esclusivamente i beni descritti nel lotto n.2 della CTU datata 13.12.2020 e, precisamente, i diritti di proprietà pari a 1/1 a favore del \_\_\_\_\_ su complesso immobiliare, catastalmente individuato al Fg.38 p.lla 619 sub.5 (abitazione con accessori), sub.3 (garage, attualmente trasformato a cucina) e sub.1 (BCNC diritti di proprietà sulle parti comune del complesso immobiliare – corte e vano scala oltre alla p.lla 767).

Tali u.i. sopra descritte, che allo stato attuale costituiscono due unità immobiliare indipendenti ad uso abitativo, risultano pignorati per differenti quote di proprietà e, pertanto, al fine di procedere più facilmente alla vendita della quota pignorata \_\_\_\_\_, si procederà a redigere il presente progetto di divisione dei beni in tre lotti indipendenti: LOTTO A, LOTTO B e LOTTO C (vedi foto n.1 e 2 allegata doc. fot. – Cap.1 Premessa).

\* \* \* \* \*

**Cap.2) LOTTO A – BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO DI PROPRIETA' (IDENTIFICATI AL FG. 38 P.LLA 619**



**SUB.5/PARTE)**

**a) OGGETTO E CONSISTENZA DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento del presente lotto A, sono ubicati nel Comune di Gualdo Tadino lungo la strada che consente il raggiungimento della località Piagge all'altezza del civico n.45/A (v. allegato n. 1 e 2 – cap.2 lotto A).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore d. \_\_\_\_\_, su porzione di fabbricato, composta da un appartamento al piano primo, con accessori un locale adibito a soffitta al piano secondo-sottotetto e un locale rimessa-sgombero al piano primo sottostrada (seminterrato), individuati catastalmente al C.F. al fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte (v. allegato n. 1, 2, 3, 4 e 5 – cap.2 lotto A).

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è costituito da un unico edificio, costituito da tre blocchi costruiti in adiacenza: il blocco n.1 (porzione principale posta a nord) si eleva su 4 (quattro) piani (sul quale insistono i beni costituenti il presente lotto A), il blocco n.2 (porzione centrale) si eleva su 3 (tre) piani (sul quale insistono i beni costituenti il successivo lotto B), il blocco n.3 (porzione di recente realizzazione posta a sud) si eleva su un unico piano (sul quale insistono i beni costituenti il successivo lotto C) (v. foto n.1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto A risulta avere una struttura portante in muratura, finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura (v. foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata





doc. fot. – cap.2 lotto A).

Dalla via pubblica di Piagge, attraverso la corte esterna ad uso comune (individuata catastalmente al C.F. con la p.lla 619), si accede al vano scala, anch'esso ad uso comune, che permette il raggiungimento della porzione di fabbricato oggetto di stima ad uso abitativo (lotto A) (v. allegato n. 2, 3, 4 e foto n.6, 7, 8 e 9 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

L'unità immobiliare *de quo* si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 96,00 circa, così suddivisa:

piano primo: soggiorno, che funge anche da ingresso, cucina, due camere, w.c. e disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte (v. allegato n. 4 e foto n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A), oltre a un piccolo ripostiglio di mq. 1,00 circa, adibito a dispensa e raggiungibile dal vano scala condominiale, e un terrazzo ad uso esclusivo, avente una superficie di mq. 5,50 circa, è posto sul lato nord del fabbricato.

I locali hanno un'altezza pari a m. 2,80 circa e presentano pavimenti *in parquette*, ad eccezione del locale cucina e del piccolo disimpegno di ingresso, che risultano in marmo (v. foto n. 20 e 21 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Il w.c. è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m. 2,20 circa con mattonelle in ceramica di buona qualità (v. foto n. 15 e 22 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Le porte interne sono in legno di colore marrone (v. foto n. 23 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A), ad eccezione della porta del disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte, e della porta del bagno, che risultano in legno e vetro satinato (v. foto n. 24 e 25 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A); la por-



ta d'ingresso è in legno, verniciato di colore marrone (v. foto n. 9 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Gli infissi esterni sono in legno, verniciato di colore bianco, con vetro a doppio strato e protetti da avvolgibili in pvc di colore verde chiaro, tutti in buone condizioni di manutenzione (v. foto n. 26 e 27 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a gpl autonoma, ubicata sul terrazzo posto sul lato sud-est del fabbricato, a servizio dei beni costituenti il successivo lotto B) (v. foto n. 28, 29 e 30 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A); mentre il contatore risulta installato all'esterno, sulla corte ad uso comune (v. foto n. 31 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A). L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso-soggiorno, nelle immediate vicinanze della porta di ingresso (v. foto n.32 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A); mentre il contatore risulta posizionato al piano terra, sulla corte esterna ad uso comune dell'intero complesso immobiliare, nelle immediate vicinanze della strada pubblica di Piagge (v. foto n. 33 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta, altresì, servita da impianto idrico e il contatore risulta posizionato all'interno del locale, adibito a rimessa-sgombero, posto al piano primo sottostrada, anch'esso facente parte del presente lotto A) (v. foto n. 34 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Il CTU evidenzia la necessità di provvedere alla separazione degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, in quanto allo stato attuale risultano in comune a servizio dei beni oggetto di pignoramento. Altresì, al fine di evi-



tare la costituzione di una servitù di passaggio, lo scrivente precisa che risulta necessario procedere allo spostamento della caldaia ad uso esclusivo a servizio della porzione di abitazione facente parte del presente lotto A in altro sito, prevedendo una spesa a carico del futuro aggiudicatario pari a €1.500,00 circa (v. foto n. 29 e 30 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

A corredo dell'unità abitativa, risultano:

- un locale adibito a soffitta al piano secondo – sottotetto, della superficie utile di mq. 44,00 circa, completamente pavimentato con *parquette* di modesta qualità e con pareti intonacate e tinteggiate; detta superficie risulta raggiungibile dal vano scala ad uso comune (v. allegato n. 3, 4, 5 e foto n. 35, 36 e 37 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A);

- un locale adibito a rimessa-sgombero al piano primo sottostrada (seminterrato), della superficie utile di mq. 36,00 circa, completamente pavimentato con monocottura di modesta qualità, internamente intonacato e tinteggiato; detta superficie risulta raggiungibile dalla corte esterna ad uso comune, attraverso un accesso esclusivo, posto a sud del complesso immobiliare (v. allegato n. 3, 4, 5 e foto n. 38 e 39 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, come per legge e, precisamente, u.i. identificate al C.F. al fg.38 p.lla 619 sub. 1 (vano scala e corte esterna, dove risulta edificata porzione di edificio che costituirà il successivo lotto C e una tettoia in legno, che viene utilizzato in modo esclusivo

il locale interrato ad uso magazzino, che viene utilizzato in modo esclusivo



	, e al fg. 38 p.lla 767 (porcile in pessime condizioni di manutenzione, avente una superficie catastale di mq. 30,00 circa, anch'esso ad	
	uso comune del sub. 5 ( ) e del	
	sub.4 ( )	
	Per una migliore descrizione vedi allegato n. 2, 3, 4, 5 e foto n. 40, 41, 42,	
	43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A.	
	Dal sopralluogo effettuato <i>in loco</i> , relativamente alle due unità immobiliari	
	oggetto di pignoramento (individuate catastalmente al Fg. 38 p.lla 619	
	sub.3 e sub.5, il CTU ha riscontrato numerose difformità tra la reale situa-	
	zione e quanto rappresentato nelle planimetrie catastale del CT e del CF	
	(per una migliore descrizione vedi allegato n. 3, 4, 5, 6 e 7 – cap.2 lotto A	
	parte evidenziata in colore giallo), oltre all'assenza dei necessari titoli abili-	
	tativi, che saranno meglio descritti nei successivi paragrafi.	
	* * * * *	
	<b>b) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'</b>	
	Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e do-	
	po aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari	
	di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima, identificati al	
	NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub.5, ante venten-	
	nio e fino ad oggi, a seguito dell'atto di divisione Notaio Enzo Sergiacomi,	
	repertorio n.72384/14075 del 08/01/1985, trascritto presso la Conservato-	
	ria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/01/1985 al n. part. 1102 di	
	formalità, risultano per la quota di piena proprietà pari a 1/1 a favore c	
	* * * * *	
	8	



**c) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

I beni oggetto di divisione facenti parte del presente lotto A (CF Fg. 38 p.lla 619 sub.5/PARTE), siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG), località Piagge n.45/A, risultano occupati

\* \* \* \* \*

**d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI**

I beni oggetto di divisione facenti parte del presente lotto A sono intestati catastalmente alla ditta "....."

..... per i diritti di proprietà pari a 1/1" e risultano censiti al CF del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.la 619 sub.5/parte (Categ: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale: 128 mq. - Rendita: € 326,66 - v. allegato n.6 – cap.2 lotto A).

CONFINI CATASTALI: I beni oggetto di stima identificati al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.la 619 sub.3 e sub.5, catastalmente risultano confinare con la proprietà ..... (NCEU Fg. 38 p.la 619 sub.2, sub.6 e sub.7), la proprietà ..... (NCT Fg. 38 p.la 170 e 620), la proprietà ..... (NCT Fg. 38 p.la 769 sub. 3, 4 e 5 – ex p.la 227 NCT), la proprietà ..... (NCT Fg. 38 p.la 1239 – ex p.la 226 NCT), la proprietà ..... (NCT Fg. 38 p.la 1240 – ex p.la 226 NCT), oltre la strada pubblica denominata "Piagge" e salvo altri.

Per quanto riguarda le difformità tra la documentazione catastale e quanto rilevato *in loco*, (precedentemente descritte al paragrafo a) - vedi allegato n. 3, 4 e 5 – cap.2 lotto A parte evidenziate in colore giallo), lo scrivente evidenzia che, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria presso gli uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, si dovrà pro-



cedere all'aggiornamento della situazione catastale, mediante la redazione di alcune pratiche al catasto fabbricati (DOCFA).

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa di € 1.800,00 circa, che sarà a carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

#### **e) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dopo aver effettuato verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Gualdo Tadino, il CTU può asserire che il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

In data 30/09/1986 con prot. n. 17168 veniva presentata presso i competenti uffici tecnici del comune di Gualdo Tadino domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 (v. allegato n. 7 – cap.2 lotto A).

In data 27/04/1999 con il n.381/1999 venivano concessi interventi di "Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell'ordinanza n.61/97" (v. allegato n. 8 – cap.2 lotto A).

In data 10/04/2001 con il n.95/01 venivano concessi interventi di "Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell'ordinanza n.61/97 – 1° variante alla C.E. 381/99" (v. allegato n. 9 – cap.2 lotto A).

Come precedentemente descritto al paragrafo a) *Descrizione*, durante il sopralluogo effettuato in data 28 agosto 2019, il CTU ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione *in loco* e quanto rappresentato nella planimetria catastale del CF.



Diversamente da quanto rappresentato nei grafici di progetto depositati ed autorizzati dai competenti uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, risultano realizzati i seguenti interventi in difformità e/o in assenza di titoli abitativi:

- la concessione per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n.381/99 prevedeva che l'ampliamento sul terrazzo al piano primo di mq. 69 circa, identificato al CF al fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte, consisteva nella realizzazione di un unico locale a uso soggiorno con camera e disimpegno di collegamento, oltre a un piccolo terrazzo ad uso esclusivo di mq.12 circa posto sul lato est del fabbricato (v. allegato n. 8 e 9 – cap.2 lotto A). Dal sopralluogo effettuato *in loco*, lo scrivente ha rilevato una differente superficie adibita a reparto notte, così composta: due camere, ripostiglio, bagno, wc, disimpegno di collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo, oltre alla scala che collega il piano primo al piano terra sottostante (v. allegato n. 8 e 9 – cap.2 lotto A). Altresì, mediante la realizzazione di un tramezzo, risulta eliminato il collegamento di detta superficie con il vano scala ad uso comune a servizio delle unità immobiliari, identificate al C.F. al fg.38 p.lla 619 sub. 4 ( , e sub. 5/parte (proprietà C. cessivo lotto B) (vedi allegato n. 4 – cap.2 lotto A).

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà conforme allo stato dei luoghi si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all'aggiornamento della situazione catastale.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa necessaria pari ad



€ 2.500,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

Si ritiene opportuno evidenziare che le spese sopra descritte saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Altresì, il CTU evidenzia che sulla corte comune di proprietà (esecutato) per i diritti pari a 1/2 e di proprietà - soggetto non esecutato per i restanti diritti pari a 1/2, in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi risultano realizzati seguenti interventi:

- l'ampliamento della superficie di mq. 28,00 circa adibita a ingresso-soggiorno (che costituirà il successivo lotto C), occupato attualmente dal (vedi foto n. 40 e 41 allegata doc.

fot. – cap.2 lotto A);

- tettoia in legno della superficie di mq. 30,00 circa, utilizzata dal (vedi foto n. 42 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A);

- locale interrato a uso magazzino della superficie di mq. 46,00 circa, che viene utilizzato in modo esclusivo dal sig. - comproprietario e soggetto non esecutato (per il quale risulta in essere una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, che ad oggi non è perfezionata) (vedi foto n. 43 allegata doc. fot. – cap.2 lotto A).

\* \* \* \* \*

**f) METODO DI STIMA**





Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

\* \* \* \* \*

#### **g) VALUTAZIONE**

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 p.IIa 619 sub.5/parte (abitazione al piano S.1, 1° e 2° sottotetto):

Superficie ad uso abitativo al piano primo (Blocco 1 – LOTTO A):



	mq. 96,00 circa x € 820,00	€	78.720,00
	Terrazzo ad uso esclusivo ubicato al piano primo (blocco 1 – LOTTO A):		
	mq. 5,50 circa x € 270,00	€	1.485,00
	Porzione soffitta al piano secondo (sottotetto) ad uso esclusivo (Blocco 1 – LOTTO A):		
	mq. 44,00 circa x € 360,00	€	15.840,00
	Porzione rimessa/sgombero al piano primo sottostrada ad uso esclusivo (Blocco 1 – LOTTO A):		
	mq. 36,00 circa x € 360,00	€	12.960,00
	Valore dei proporzionali diritti di proprietà sulla corte esterna ad uso comune adibita a piazzali di manovra, camminamenti, giardino etc. sulla quale insistono, n.1 tettoia in legno (realizzato sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1), n.1 porzione di edificio al piano interrato adibito a magazzino (realizzato sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1) e n.1 porcile (identificato con la p.lla 767)		
	a corpo	€	8.500,00
	il valore stimato di cui sopra, è riferito ai soli diritti di piena proprietà pari a 1/2 (diritti colpiti dalla presente procedura esecutiva) a favore _____		
		TOTALE	€ 117.505,00
	TALE IMPORTO PARI AD € 117.000,00 (diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore di _____) RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI (BLOCCO 1 – LOTTO A), CHE SARANNO POSTI ALL'INCANTO IN UN UNICO LOTTO.		
	* * * * *		



## h) GRAVAMI

Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in merito all'immobile oggetto di pignoramento si riferisce quanto segue:

- a decorrere dal 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 risultano le seguenti trascrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – cap.2 lotto A):

1) Reg. Part. n. 819 del 19/01/1985 (atto tra vivi – divisione contro e a favore .. .. .);

2) Reg. Part. n. 3674 del 27/02/2008 (atto esecutivo o cautelativo - verbale di pignoramento immobili a favore della cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontanma contro .. .. . per i diritti proprietà pari a 1/2 su immobile censito al nceu al fg.38 p.lla 767);

3) Reg. Part. n. 4209 del 08/03/2018 (atto esecutivo o cautelativo - verbale di pignoramento immobili a favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro .. .. .c);

- a decorrere 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 gravano le seguenti iscrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – cap.2 lotto A):

1) Reg. Part. n. 739 del 06/02/2004 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro .. .. .);

2) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore della



Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro

3) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro  
);

4) Reg. Part. n. 9389 del 19/10/2007 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. contro per i diritti proprietà pari a 1/2 su immobile censito al nceu al fg.38 p.lla 767);

5) Annotazione n. 3979 del 16/09/2009 (contratto modificativo di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

6) Annotazione n. 3295 del 13/07/2010 (proroga della durata contratto di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

7) Annotazione n. 4840 del 27/10/2010 (modifica durata contratto di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

8) Reg. Part. n. 152 del 21/01/2016 (ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione a favore di Equitalia Centro S.p.A. (

\* \* \* \* \*

**Cap.3) LOTTO B – BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO DI PROPRIETA' (IDENTIFICATI AL FG. 38 P.LLA 619 SUB.5/PARTE E AL FG.38 P.LLA 619 SUB.3)**

**a) OGGETTO E CONSISTENZA DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento del presente lotto B, sono ubicati nel



Comune di Gualdo Tadino lungo la strada che consente il raggiungimento della località Piagge all'altezza del civico n.45/A (v. allegato n. 1 e 2 – cap.3 lotto B).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore di \_\_\_\_\_ su porzione di fabbricato, composta da porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano primo, con terrazzo accessorio e un locale rimessa al piano terra (locale trasformato a cucina), individuati catastalmente al C.F. al fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte e al Fg. 38 p.lla 619 sub.3 (v. allegato n. 1, 2, 3 e 4 – cap.3 lotto B).

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è costituito da un unico edificio, costituito da tre blocchi costruiti in adiacenza: il blocco n.1 (porzione principale posta a nord) si eleva su 4 (quattro) piani (sul quale insistono i beni costituenti il lotto A), il blocco n.2 (porzione centrale) si eleva su 3 (tre) piani (sul quale insistono i beni costituenti il presente lotto B), il blocco n.3 (porzione di recente realizzazione posta a sud) si eleva su un unico piano (sul quale insistono i beni costituenti il successivo lotto C) (v. foto n.1, 2, 3 e 4 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto B risulta avere una struttura portante in muratura, finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura (v. foto n. 1, 2, 3 e 4 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

Dalla via pubblica di Piagge, attraverso la corte esterna ad uso comune (individuata catastalmente al C.F. con la p.lla 619 sub.1), si accederà ad un disimpegno anch'esso ad uso comune di mq. 4,00, che permetterà il raggiun-



gimento della porzione ad uso abitativo, facente parte del presente lotto B (come meglio si evidenzia nell'elaborato grafico n.7 - cap.3 lotto B) (v. allegato n. 7 e foto n.5 e 6 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

L'unità immobiliare di cui al presente lotto B si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 83,00 circa, così suddivisa:

piano terra: cucina della superficie, compresa la struttura portante e di tamponatura, di mq. 26,00 circa (individuata catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.3 – ex garage trasformato a cucina), oltre a una scala a uso esclusivo, che permette il raggiungimento dei locali al piano primo sovrastante (v. allegato n. 3, 6, 7 e foto n. 7 e 8 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B – ex garage trasformato a cucina);

piano primo: due camere, bagno, wc, ripostiglio/cabina armadio e disimpegno di collegamento, oltre alla scala, che collega il piano primo al sottostante piano terra, il tutto della superficie di mq. 57,00 circa (v. allegato n.3, 4, 5, 7 e foto n. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B – ex terrazzo trasformato a uso abitativo).

A servizio del presente lotto B risulta un superficie di mq.12,00 circa adibita a terrazzo (v. allegato n. 3, 7 e foto n. 17 e 18 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

I locali presentano un'altezza pari a m 2.75 circa e pavimenti *in parquette* (v. foto n. 7, 11 e 14 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B), mentre il w.c. e il bagno presentano pavimenti in gres porcellanato e risultano rivestiti fino ad un'altezza di m 2.20 circa, rispettivamente, con mattonelle in gres porcellanato e mattonelle in gres porcellanato e marmo, di buona qualità (v. foto n.



12 e 13 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, sempre di colore bianco, con vetro a doppio strato, protetti da avvolgibili in pvc di colore bianco ad eccezione di quelli del locale cucina al p.t., tutti in buone condizioni di manutenzione (v. foto n. 19 e 20 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a gpl autonoma, ubicata all'esterno sulla parete posta a sud-ovest della porzione di fabbricato individuata come blocco 3 lotto C (v. foto n.21, 22 e 23 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B); mentre il contatore, essendo lo stesso, che serve l'abitazione principale, di cui al precedente lotto A, dovrà essere distaccato, creando una nuova utenza a servizio esclusivo del presente lotto B.

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nel locale garage trasformato in cucina (blocco 2 lotto B), sotto alla scala che collega il piano terra al piano primo (v. foto n. 24 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B); mentre il contatore, che è lo stesso, che serve anche l'abitazione principale, di cui al precedente lotto A, risulta posizionato sulla corte esterna ad uso comune dell'intero complesso immobiliare, nelle immediate vicinanze della strada pubblica di Piagge (v. foto n. 25 allegata doc. fot. – cap.3 lotto B).

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta, altresì, servita da impianto idrico e il contatore, che è lo stesso, che serve anche l'abitazione di cui al precedente lotto A, risulta posizionato all'interno del locale adibito a rimessa-sgombero, al piano primo sottostrada (seminterrato) (v. foto n. 26 allegata







che saranno meglio descritti nei successivi paragrafi.

\* \* \* \* \*

#### **b) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima, identificati al CF del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub. 3 e sub.5, ante ventennio e fino ad oggi, a seguito dell'atto di divisione Notaio Enzo Sergiacomi, repertorio n.72384/14075 del 08/01/1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/01/1985 al n. part. 1102 di formalità, risultano per la quota di piena proprietà pari a 1/1 a

\* \* \* \* \*

#### **c) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

I beni oggetto di divisione facenti parti del presente lotto B (CF Fg. 38 p.lla 619 sub.3 e sub.5/parte), siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG), località Piagge n.45/A, risultano occupati in maniera esclusiva

\* \* \* \* \*

#### **d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI**

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà pari a 1/1”  
e risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte (Categ: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale: 128 mq. - Rendita: € 326,66 - v. allegato n.8 – cap.3 lotto B) per la



porzione terrazzo trasformato ad abitazione (blocco 2 lotto B) e al Fg. 38 p.lla 619 sub.3 (Categ: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 23 mq. – Superficie catastale: 28 mq. - Rendita: € 41,57 - v. allegato n.9 – cap.3 lotto B) per la porzione di garage al piano terra (blocco 2 lotto B) trasformato a cucina.

CONFINI CATASTALI: I beni oggetto di stima identificati al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub.3 e sub.5, catastalmente risultano confinare con la proprietà \_\_\_\_\_ (NCEU Fg. 38 p.lla 619 sub.2, sub.6 e sub.7), la proprietà \_\_\_\_\_ (NCT Fg. 38 p.lla 620), la proprietà \_\_\_\_\_ (NCT Fg. 38 p.lla 769 sub. 3, 4 e 5 – ex p.lla 227 NCT), la proprietà \_\_\_\_\_ (NCT Fg. 38 p.lla 1239 – ex p.lla 226 NCT), la proprietà \_\_\_\_\_ (NCT Fg. 38 p.lla 1240 – ex p.lla 226 NCT), oltre la strada pubblica denominata “Piagge” e salvo altri.

Per quanto riguarda le difformità tra la documentazione catastale e quanto rilevato *in loco* (precedentemente descritte al paragrafo a) - vedi allegato n. 3, 4, 5, 6 e 7 – cap.3 lotto B parte evidenziate in colore giallo), lo scrivente evidenzia che, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria presso gli uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, si dovrà procedere all’aggiornamento della situazione catastale, mediante la redazione di alcune pratiche al catasto fabbricati (DOCFA).

Per l’esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa di € 2.600,00 circa, che sarà a carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

#### **e) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dopo aver effettuato verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Gualdo Tadino, il CTU può asserire che il fabbricato oggetto di stima è stato



realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

In data 30/09/1986 con prot. n. 17168 veniva presentata presso i competenti uffici tecnici del comune di Gualdo Tadino domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 (v. allegato n. 10 – cap.3 lotto B).

In data 27/04/1999 con il n.381/1999 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97” (v. allegato n. 11 – cap.3 lotto B).

In data 10/04/2001 con il n.95/01 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97 – 1° variante alla C.E. 381/99” (v. allegato n. 12 – cap.3 lotto B).

Come precedentemente descritto al *Cap.1 Descrizione*, durante il sopralluogo effettuato in data 28 agosto 2019, il CTU ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione *in loco* e quanto rappresentato nella planimetria catastale del CF.

Diversamente da quanto rappresentato nei grafici di progetto depositati ed autorizzati dai competenti uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, risultano realizzati i seguenti interventi in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi:

- la concessione per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n.381/99 prevedeva che l’ampliamento sul terrazzo al piano primo di mq. 69 circa, identificato al CF al fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte, consisteva nella realizzazione di un unico locale a uso soggiorno con camera e disim-



pegno di collegamento, oltre a un piccolo terrazzo ad uso esclusivo di mq.12 circa posto sul lato est del fabbricato (v. allegato n. 11 e 12 – cap.3 lotto B). Dal sopralluogo effettuato *in loco*, lo scrivente ha rilevato una differente superficie adibita a reparto notte, così composta: due camere, ripostiglio, bagno, wc, disimpegno di collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo, oltre alla scala che collega il piano primo al piano terra sottostante (v. allegato n. 7 – cap.3 lotto B). Altresì, mediante la realizzazione di un tramezzo, risulta eliminato il collegamento di detta superficie con il vano scala ad uso comune a servizio delle unità immobiliari, identificate al C.F. al fg.38 p.la 619 sub. 4 (proprietà \_\_\_\_\_, non eseguito) e sub. 5/parte (proprietà \_\_\_\_\_) il presente lotto B) (vedi allegato n.7 – cap.3 lotto B).

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà conforme allo stato dei luoghi si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all'aggiornamento della situazione catastale.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa necessaria pari ad € 8.000,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

Si ritiene opportuno evidenziare che le spese sopra descritte saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Altresì, il CTU evidenzia che sulla corte comune di proprietà \_\_\_\_\_



	per i diritti pari a 1/2 e di proprietà - sog-	
	getto non esecutato per i restanti diritti pari a 1/2, in difformità e/o in as-	
	senza di titoli abilitativi risultano realizzati seguenti interventi:	
	- l'ampliamento della superficie di mq. 28,00 circa adibita a ingresso-	
	soggiorno (che costituirà il successivo lotto C), occupato attualmente dal	
	- (vedi foto n. 27 e 28 allegata doc.	
	fot. - cap.3 lotto B);	
	- tettoia in legno della superficie di mq. 30,00 circa, utilizzata dal figlio	
	{vedi foto n. 29 allegata doc. fot. - cap.3	
	lotto B);	
	- locale interrato a uso magazzino della superficie di mq. 46,00 circa, che	
	viene utilizzato in modo esclusivo dal - comproprieta-	
	rio e soggetto non esecutato (per il quale risulta in essere una concessione	
	in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, che ad oggi non è perfezionata) (ve-	
	di foto n. 30 allegata doc. fot. - cap.3 lotto B).	
	* * * * *	
	<b>f) METODO DI STIMA</b>	
	Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-	
	comparativa.	
	Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione,	
	estensione e vincoli.	
	Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi	
	ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di	
	alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari	
	ubiccate nello stesso sito.	
	25	

Firmato Da: ADRIANI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e1fc0



Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio. Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

\* \* \* \* \*

**g) VALUTAZIONE**

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 p.IIa 619 sub.5/parte (ampliamento ad abitazione al piano 1° - ex terrazzo di mq. 69 circa) :

Superficie ad uso abitativo al piano primo (blocco 2 – Lotto B):

mq. 57,00 circa x € 770,00	€	43.890,00
----------------------------	---	-----------

Terrazzo ad uso esclusivo ubicato al piano primo (blocco 2 lotto B):

mq. 12,00 circa x € 270,00	€	3.240,00
----------------------------	---	----------

Porzione di fabbricato ad uso garage identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 p.IIa 619 sub.3 ubicato al piano terra (superficie trasformata a cucina – ex rimessa):

mq. 26,00 circa x € 750,00	€	19.500,00
----------------------------	---	-----------



Valore dei proporzionali diritti di proprietà sulla corte esterna ad uso comune adibita a piazzali di manovra, camminamenti, giardino etc. sulle quali insistono, n.1 tettoia in legno (realizzata sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1), n.1 porzione di edificio al piano interrato adibito a magazzino (realizzato sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1) e n.1 porcile (identificato con la p.lla 767)

a corpo € 8.500,00

il valore stimato di cui sopra, è riferito ai soli diritti di piena proprietà pari a 1/2 (diritti colpiti dalla presente procedura esecutiva) a favore

TOTALE € 75.130,00

TALE IMPORTO PARI AD € 75.000,00 (diritti di piena proprietà pari a 1/1 a ) RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI (BLOCCO 2 – LOTTO B), CHE SARANNO POSTI ALL'INCANTO IN UN UNICO LOTTO.

\* \* \* \* \*

#### h) GRAVAMI

Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in merito all'immobile oggetto di pignoramento si riferisce quanto segue:

- a decorrere dal 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 risultano le seguenti trascrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 – cap.3 lotto B):

4) Reg. Part. n. 819 del 19/01/1985 (atto tra vivi – divisione contro e a favore di



5) Reg. Part. n. 3674 del 27/02/2008 (atto esecutivo o cautelativo - verbale di pignoramento immobili a favore della cassa di Risparmio di Fabriano e

Cupramontanma contro \_\_\_\_\_ per i diritti proprietà pari a 1/2 su immobile censito al nceu al fg.38 p.IIa 767);

6) Reg. Part. n. 4209 del 08/03/2018 (atto esecutivo o cautelativo - verbale di pignoramento immobili a favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro

\_\_\_\_\_ - a decorrere 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 gravano le seguenti iscrizio- ni contro e/a favore (v. allegato n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 – cap.3 lot- to B):

b) Reg. Part. n. 739 del 06/02/2004 (ipoteca volontaria derivante da con- cessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro \_\_\_\_\_,

c) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da con- cessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro \_\_\_\_\_

d) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro \_\_\_\_\_

e) Reg. Part. n. 9389 del 19/10/2007 (ipoteca giudiziale derivante da decre- to ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramonta- na S.p.A. contro \_\_\_\_\_ per i diritti proprietà pari a 1/2 su immobile





censito al nceu al fg.38 p.lla 767);

f) Annotazione n. 3979 del 16/09/2009 (contratto modificativo di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

g) Annotazione n. 3295 del 13/07/2010 (proroga della durata contratto di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

h) Annotazione n. 4840 del 27/10/2010 (modifica durata contratto di mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

i) Reg. Part. n. 152 del 21/01/2016 (ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione a favore di Equitalia

Centro S.p.A. contro

\* \* \* \* \*

**Cap.4) LOTTO C – BENI UBICATI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO DI PROPRIETA' (IDENTIFICATI AL FG. 38 P.LLA 619 SUB.1).**

**a) OGGETTO E CONSISTENZA DEI BENI**

Il bene oggetto del presente lotto C è ubicato nel Comune di Gualdo Tadino lungo la strada che consente il raggiungimento della località Piagge all'altezza del civico n.45/A (v. allegato n. 1 e 2 - cap.4 lotto C).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di piena proprietà pari a 1/2 a favore del

circa (blocco n.3 lotto C), comprensiva della struttura portante e di finitura, avente una destinazione ad ingresso/soggiorno di recente realizzazione, che si eleva su un unico piano (v. allegato n. 3 e 4 – cap.4 lotto C).

Detta superficie (blocco 3 lotto C) è stata realizzata sulla corte comune del complesso immobiliare, individuata catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619



sub.1 (bcnc) e, pertanto, risulta di proprietà [redacted], per

i diritti pari a 1/2 e di proprietà [redacted] (soggetto non esecutato)

per i restanti diritti pari a 1/2 (v. allegato n. 2, 3 e 4 – cap.4 lotto C).

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto C risulta avere una struttura portante mista in ferro, laterizio e cartongesso, finiture esterne

intonacate e allo stato attuale non tinteggiate, in buone condizioni di

manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di

finitura (v. foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

Dalla via pubblica di Piagge, attraverso la corte esterna ad uso comune (in-

dividuata catastalmente al CF con la p.lla 619 sub.1), si accederà ad un di-

simpegno anch'esso ad uso comune di mq. 4,00 circa, che permetterà il

raggiungimento della porzione ad uso abitativo, facente parte del presente

lotto C (come meglio si evidenzia nell'elaborato grafico n. 4 – cap.4 lotto C

e foto n. 7, 8 e 9 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

Il locale presenta un'altezza pari a m 2.72 circa e pavimenti in parquette di

buona qualità (v. allegato n. 4 e foto n. 9 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con vetro a doppio

strato, protetti da persiane in alluminio di colore marrone scuro in buone

condizioni di manutenzione (v. allegato n.4 e foto n. 5 e 10 allegata doc.

fot. – cap.4 lotto C).

Il CTU evidenzia che, allo stato attuale, detta superficie, oggetto del pre-

sente lotto C, è stata realizzata sulla corte comune e, unitamente al garage

trasformato in locale cucina e all'ampliamento, realizzato sul terrazzo al pi-

ano primo di mq. 69 circa (formato da due camere, bagno, wc, disimpegno

di collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo), costituiscono



un'unica superficie ad uso abitativo (come meglio rappresentato nell'elaborato grafico individuato con l'allegato n.4 – cap.4 lotto C), avente in comune con il lotto A e il lotto B gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Pertanto, al fine di rendere indipendente la porzione di fabbricato che costituirà il presente lotto C e non creare eventuali servitù, il CTU evidenzia la necessità di provvedere alla separazione degli impianti, creando eventualmente, in base alla volontà dei comproprietari, nuove utenze indipendenti a servizio esclusivo del presente lotto C (v. allegato n. 4 e foto n. 11, 12 e 13 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

Si evidenzia che la spesa necessaria per l'esecuzione di quanto sopra sarà a carico dell'attuale comproprietario non eseguito \_\_\_\_\_ e del futuro aggiudicatario.

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, come per legge e, precisamente, u.i. identificate al C.F. al fg.38 p.lla 619 sub. 1 (vano scala e corte esterna, dove risulta edificata porzione di edificio che costituirà il presente lotto C e una tettoia in legno, che viene utilizzato in modo esclusivo da \_\_\_\_\_).

(\_\_\_\_\_ il locale interrato ad uso magazzino, che viene utilizzato in modo esclusivo dal sig. \_\_\_\_\_ – comproprietario e soggetto non eseguito) e al fg. 38 p.lla 767 (porcile in pessime condizioni di manutenzione, avente una superficie catastale di mq. 30,00 circa, anch'esso ad uso comune del sub. 5 (proprietà \_\_\_\_\_ – eseguito) e del sub.4 (proprietà sig. \_\_\_\_\_ - soggetto non eseguito).

Per una migliore descrizione vedi allegato n. 2, 3, 4 e foto n.3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).



Dal sopralluogo effettuato *in loco*, relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (individuata catastalmente al Fg.38 p.lla 619 sub.1), il CTU ha riscontrato difformità tra la reale situazione e quanto rappresentato nella planimetria catastale del catasto terreni (CT) e del catasto fabbricati (CF) (per una migliore descrizione vedi allegato n. 2 e 3 – cap.4 lotto C parte evidenziata in colore giallo), oltre all'assenza dei necessari titoli abilitativi, che saranno meglio descritti nei successivi paragrafi.

\* \* \* \* \*

#### **b) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima, identificati al CF del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub. 1 (BCNC) ante ventennio e fino ad oggi, a seguito dell'atto di divisione Notaio Enzo Sergiacomi, repertorio n.72384/14075 del 08/01/1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/01/1985 al n. part. 1102 di formalità, risultano per la quota di piena proprietà pari a 1/2 a favore del Sig. ....

\* \* \* \* \*

#### **c) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

Il bene oggetto di divisione facente parte del presente lotto C (CF Fg. 38 p.lla 619 sub.1 bcnc), sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), località Piagge n.45/A, risulta occupato in maniera esclusiva dalla .....

\* \* \* \* \*



#### d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

Il bene oggetto di divisione che costituirà il presente lotto C, catastalmente non risulta correttamente censito al catasto fabbricati ma attualmente risulta edificato sulla corte comune identificata al CF del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub.1 (BCNC - v. allegato n.3 – cap.4 lotto C) vano scala e corte esterna comune a tutti i subalterni della p.lla 619 dove risultano altresì edificati oltre all'ampliamento di mq. 28,00 circa adibita a ingresso-soggiorno (che costituirà il presente lotto C) (vedi allegato n. 4 e foto n. 5, 6 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C), la tettoia in legno della superficie di mq. 30,00 circa (vedi foto n. 20 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C) e il locale interrato a uso magazzino della superficie di mq. 46,00 circa (vedi allegato n. 5 e foto n. 3 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

CONFINI CATASTALI: I beni oggetto di stima identificati al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 38 p.lla 619 sub.3 e sub.5, catastalmente risultano confinare con la proprietà (NCEU Fg. 38 p.lla 619 sub.2, sub.6 e sub.7), la proprietà (NCT Fg. 38 p.lla 170 e 620), la proprietà (NCT Fg. 38 p.lla 769 sub. 3, 4 e 5 – ex p.lla 227 NCT), la proprietà (NCT Fg. 38 p.lla 1239 – ex p.lla 226 NCT), la proprietà (NCT Fg. 38 p.lla 1240 – ex p.lla 226 NCT), oltre la strada pubblica denominata "Piagge" e salvo altri.

Per quanto riguarda le difformità tra la documentazione catastale e quanto rilevato *in loco* (precedentemente descritte al paragrafo a) - vedi allegato n. 3, 4, 5, 6 e 7 – cap.4 lotto C parte evidenziate in colore giallo), lo scrivente evidenzia che, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria presso gli uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, si dovrà



procedere all'aggiornamento della situazione catastale, mediante la redazione di alcune pratiche al catasto terreni (PREGEO) e al catasto fabbricati (DOCFA).

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa di € 3.000,00 circa, che sarà a carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

#### **e) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dopo aver effettuato verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Gualdo Tadino, il CTU può asserire che il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

In data 30/09/1986 con prot. n. 17168 veniva presentata presso i competenti uffici tecnici del comune di Gualdo Tadino domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 (v. allegato n. 5 – cap.4 lotto C).

In data 27/04/1999 con il n.381/1999 venivano concessi interventi di "Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell'ordinanza n.61/97" (v. allegato n. 6 – cap.4 lotto C).

In data 10/04/2001 con il n.95/01 venivano concessi interventi di "Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell'ordinanza n.61/97 – 1° variante alla C.E. 381/99" (v. allegato n. 7 – cap.4 lotto C).

Come precedentemente descritto al *Cap.1 Descrizione*, durante il sopralluogo effettuato in data 28 agosto 2019, il CTU ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione *in loco* e quanto rappresentato nella planime-



tria catastale del CF e CT.

Diversamente da quanto rappresentato nei grafici di progetto depositati ed autorizzati dai competenti uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, risultano realizzati i seguenti interventi in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi:

- la concessione per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n.381/99 prevedeva che l'ampliamento sul terrazzo al piano primo di mq. 69 circa, identificato al CF al fg. 38 p.lla 619 sub.5/parte, consisteva nella realizzazione di un unico locale a uso soggiorno con camera e disimpegno di collegamento, oltre a un piccolo terrazzo ad uso esclusivo di mq.12 circa posto sul lato est del fabbricato (v. allegato n. 6 e 7 – cap.4 lotto C). Dal sopralluogo effettuato *in loco*, lo scrivente ha rilevato una differente superficie adibita a reparto notte, così composta: due camere, ripostiglio, bagno, wc, disimpegno di collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo, oltre alla scala che collega il piano primo al piano terra sottostante (v. allegato n. 6 e 7 – cap.4 lotto C). Altresì, mediante la realizzazione di un tramezzo, risulta eliminato il collegamento di detta superficie con il vano scala ad uso comune a servizio delle unità immobiliari, identificate al C.F. al fg.38 p.lla 619 sub. 4 (proprietà \_\_\_\_\_, non eseguito) e sub. 5/parte (proprietà \_\_\_\_\_ costituente il presente lotto C) (vedi allegato n. 4 – cap.4 lotto C).

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà conforme allo stato dei luoghi, considerato che le sopracitate autorizzazioni e/o concessioni edilizie non contemplano la regolare realizzazione del bene facente parte del presente lotto C, si dovranno ottenere le ne-



cessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all'aggiornamento della situazione catastale.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa necessaria pari ad € 8.000,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

Si ritiene opportuno evidenziare che le spese sopra descritte saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Altresì, il CTU evidenzia che, oltre alla porzione in ampliamento facente parte del presente lotto C, sulla corte comune di proprietà (esecutato) per i diritti pari a 1/2 e di proprietà - soggetto non esecutato per i restanti diritti pari a 1/2, in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi risultano realizzati seguenti interventi:

- tettoia in legno della superficie di mq. 30,00 circa, utilizzata (vedi foto n. 20 allegata doc. fot. – cap.4

lotto C);

- locale interrato a uso magazzino della superficie di mq. 46,00 circa, che viene utilizzato in modo esclusivo dal - comproprietario e soggetto non esecutato (per il quale risulta in essere una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, che ad oggi non è perfezionata) (vedi allegato n. 5 e foto n. 3 allegata doc. fot. – cap.4 lotto C).

\* \* \* \* \*

#### **f) METODO DI STIMA**





Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

\* \* \* \* \*

#### **g) VALUTAZIONE**

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 p.IIa 619 sub.1 (ampliamento ad uso abitazione al piano terra adibito a ingr./soggiorno di mq. 24,00 circa) :



	(mq. 24,00 circa x € 400,00) / 2 =	€	4.800,00
	Valore dei proporzionali diritti di proprietà sulla corte esterna ad uso comune adibita a piazzali di manovra, camminamenti, giardino etc. sulle quali insistono, n.1 tettoia in legno (realizzato sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1), n.1 porzione di edificio al piano interrato adibito a magazzino (realizzato sulla corte identificata con la p.lla 619 sub.1) e n.1 porcile (realizzato sulla p.lla 767)		
	a corpo	€	2.500,00
	il valore stimato di cui sopra, è riferito ai soli diritti di piena proprietà pari a 1/2 (diritti colpiti dalla presente procedura esecutiva) a favore		
	TOTALE € 7.300,00		
	TALE IMPORTO PARI AD € 7.300,00 (diritti di piena proprietà pari a 1/2 a		
	) RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI		
	MERCATO DEI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI (BLOCCO 3 – LOTTO C),		
	CHE SARANNO POSTI ALL'INCANTO IN UN UNICO LOTTO.		
	* * * * *		
	<b>h) GRAVAMI</b>		
	Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in merito all'immobile oggetto di pignoramento si riferisce quanto segue:		
	- a decorrere dal 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 risultano le seguenti trascrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 14 e 15 – cap.4 lotto C):		
	7) Reg. Part. n. 819 del 19/01/1985 (atto tra vivi – divisione contro e a favo-		



	re c	
	8) Reg. Part. n. 3674 del 27/02/2008 (atto esecutivo o cautelativo - verbale	
	di pignoramento immobili a favore della cassa di Risparmio di Fabriano e	
	Cupramontanma contro . per i diritti proprietà pari a 1/2 su	
	immobile censito al nceu al fg.38 p.lla 767);	
	9) Reg. Part. n. 4209 del 08/03/2018 (atto esecutivo o cautelativo - verbale	
	di pignoramento immobili a favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro	
	- a decorrere 09/12/2000 a tutto il 09/12/2020 gravano le seguenti iscrizio-	
	ni contro e/a favore (v. allegato n. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 – cap.4 lotto	
	C):	
	j) Reg. Part. n. 739 del 06/02/2004 (ipoteca volontaria derivante da con-	
	cessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di	
	Spoleto S.p.a. contro	
	;	
	k) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da con-	
	cessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore della	
	Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro	
	l) Reg. Part. n. 2183 del 14/03/2006 (ipoteca volontaria derivante da	
	concessione a garanzia di mutuo fondiario, proroga della durata, a favore	
	della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro	
	m) Reg. Part. n. 9389 del 19/10/2007 (ipoteca giudiziale derivante da decre-	
	to ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramonta-	



na S.p.A. contro \_\_\_\_\_ per i diritti proprietà pari a 1/2 su immobile  
censito al nceu al fg.38 p.lla 767);

n) Annotazione n. 3979 del 16/09/2009 (contratto modificativo di mutuo  
riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

o) Annotazione n. 3295 del 13/07/2010 (proroga della durata contratto di  
mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

p) Annotazione n. 4840 del 27/10/2010 (modifica durata contratto di  
mutuo riferito all'iscrizione reg. part. n. 2183 del 14/03/2006);

q) Reg. Part. n. 152 del 21/01/2016 (ipoteca concessione amministrati-  
va/riscossione derivante da ipoteca della riscossione a favore di Equitalia

Centro S.p.A. contro \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 2 febbraio 2022.

Il C.T.U.

**Geom. Stefano Adriani**

Documento informatico firmato digitalmente

