

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA – Ufficio Es. Imm.

Relazione di CTU nel proc. n. 199-2023 RG

(Udienza di rinvio: 31 ottobre 2024)

Promosso da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

(PER GROGU SPV S.R.L.)

Avv. Giovanni Muzi

contro

██

Esecutati contumaci

Ill.mo Sig. Giudice

Dr.ssa Sara FIORONI,

con decreto pronunciato in data 27 febbraio 2023, la SVI ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla Via Cesare Battisti n. 8, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929, ed iscritto all’Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e dei Periti c/o il Ministero della Giustizia rispettivamente al n. 302 e al n. 190, consulente tecnico d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a confermare con modalità telematiche – entro 10 (dieci) giorni dalla suddetta nomina – l’accettazione del seguente incarico:

- “1) Provveda l’esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 2) qualora l’esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo*



posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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



- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta 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 ecc.);

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

- 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;

- 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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



provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; [...].”



Il sottoscritto, quindi, in data 27 febbraio 2024, ha depositato l'istanza di "accettazione dell'incarico e giuramento del CTU", registrata dalla Cancelleria di Codesto Tribunale (accettazione incarico) in data 28 febbraio 2024.

Con il sopra richiamato decreto di nomina, la SVI ha stabilito il termine del 28 aprile 2024 per rispondere al quesito con relazione scritta, rinviando la causa al giorno 28 maggio 2024.

In data 19 aprile 2024, lo scrivente ha depositato una "Istanza di CTU" finalizzata ad ottenere la proroga dei suddetti termini; tale richiesta è stata autorizzata dalla SVI in data 22 aprile 2024, per effetto della quale il nuovo termine per il deposito della relazione di CTU veniva a scadere in data 1° ottobre 2024.

In prossimità della termine delle operazioni di consulenza, sono sorti elementi ostativi che hanno comportato il prolungamento temporale delle indagini, di alcuni giorni, principalmente a causa del tempo reso necessario alla conclusione delle indagini presso gli Uffici pubblici, nonché della imprevista sovrapposizione con altre consulenze tecniche d'Ufficio e, conseguentemente, al tempo occorso all'elaborazione di tutti dati raccolti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettera del 27 febbraio 2024, trasmessa a mezzo racc. A/R e PEC, che si produce unitamente alle attestazioni di avvenuta spedizione e alle notifiche, è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, inizialmente previsto per il giorno lunedì 25 marzo 2024 (Cfr. **All. 1/a**).



Nella data e nell'ora sopra stabilite, lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato e, dopo alcune ore di attesa, constatata, sul posto, l'impossibilità ad accedervi; contestualmente prendeva atto dell'assenza del Custode g. che comunque veniva contattato telefonicamente dal sottoscritto al fine di acquisire informazioni anche riguardo alla possibilità di contattare gli esecutati.

Il sopralluogo del 25 marzo 2024, stante la mancata ricezione da parte degli esecutati delle comunicazioni a loro trasmesse – rientrate al sottoscritto per compiuta giacenza – è stato preceduto da alcuni accessi preliminari, svolti, presso i luoghi, nei giorni 12, 17 e 24 marzo 2024, con la finalità di evitare di ricorrere all'accesso forzoso; il sottoscritto, quindi, la sera del 25 marzo 2024, riusciva a rintracciare telefonicamente l'esecutato che si mostrava da subito estremamente disponibile e cordiale nel consentire allo scrivente di organizzare la visione dei luoghi; le operazioni presso l'immobile hanno avuto inizio in data 15 aprile 2024, sono proseguite in data 22 aprile 2024, 24 settembre 2024 e si sono concluse, sul posto, in data 26 ottobre 2024. Si produce la corrispondenza intercorsa con le parti (**Cfr. All. 1/b-c-d-e-f**).

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Perugia per ottenere la documentazione catastale aggiornata, presso l'Archivio Notarile di Perugia e presso lo Studio dei notai associati dr. Filippo Brufani + Altri di Perugia per l'acquisizione e lo studio degli atti di provenienza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino per acquisire la documentazione tecnica e verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, presso gli Uffici della Regione Umbria (ex Genio Civile) per conseguire i documenti relativi al deposito strutturale dell'immobile, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Perugia per la verifica sull'esistenza di eventuali contratti di locazione,



comodato, ecc. a carico delle porzioni immobiliari pignorate, nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le attinenti indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico degli esecutati.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche e edilizie;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI.

Oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare n. RG 199/2023 (Cfr. All.ti nn. 2/a-b-c-d rispettivamente: atto di pignoramento immobiliare, mappa catastale, trascrizione del pignoramento e certificazione notarile) risultano:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],



sui seguenti beni posti in Comune di Gualdo Tadino (PG), Voc. Casale n. 13 (catastalmente s.n.c.), censiti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 29, part. 722, piano T, cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, rend. € 253,06;

Catasto terreni:

b) fgl. 29, particella 722, sup. 800 mq., ente urbano, senza rendita.

A riguardo si produce l'aggiornamento della documentazione catastale attuale dei beni pignorati (**Cfr. All. n. 3/a-b-c-d-e**: mappa catastale, visure storiche per immobile e planimetria catastale).

All'attualità ed al momento del pignoramento, trascritto in data 12/09/2023, l'appezzamento di terreno edificabile, sul quale gli esecutati hanno costruito il bene oggetto di valutazione, risulta pervenuto agli esecutati come di seguito.

- atto di compravendita: a rogito del notaio dr. Filippo Brufani in Perugia in data 15 gennaio 1998, rep. n. 1658, racc. n. 655, registrato a Perugia il 4/02/1998 al n. 598, trascritto a Perugia il 17/01/1998, al n. 752 di formalità (**Cfr. All. n. 4**).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato ad uso di civile abitazione, di tipo isolato, edificato nell'anno 1998 circa, ubicato nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Voc. Casale n. 13, costituite da un fabbricato al piano terra, realizzato su corte pertinenziale di superficie lorda di circa 800 mq.

L'ubicazione di quanto in questione ricade nella zona nord del Comune di Gualdo Tadino, accessibile dalla Strada Statale Flaminia, in ambito a prevalente carattere agricolo – residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Casale percorrendo, in salita, per circa 100 m., una ripida strada sterrata.



La struttura portante del fabbricato, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, è interamente in legno, composta quindi da pareti, pilastri, travi e solaio di copertura in legno. La finitura esterna è in legno a vista, con manto di copertura in tegole, canali di gronda e discendenti in rame. L'ingresso principale all'appartamento è orientato verso ovest, cioè verso la strada comunale di Via Casale (quest'ultima circa parallela alla principale via Flaminia ma realizzata sul versante collinare (Cfr. All. n. 7: documentazione fotografica).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano terra).

Composto da: soggiorno, cucina, studio, ripostiglio, bagno, camera doppia, oltre ad un portico che è stato chiuso – senza autorizzazione – ed inglobato all'appartamento.

Gli infissi esterni sono in legno come gli scuri, le finestre sono munite di doppio vetro, il portoncino di ingresso è in legno massello come le porte interne, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di colore marrone chiaro, eccetto quelle della camera che sono in tavolato di legno. All'interno dell'appartamento, nella parte centrale, è realizzato un piccolo soppalco interamente in legno. Le pareti e i soffitti sono in legno a vista, l'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali autonomi e funzionanti, quali: luce, acqua e gas; l'unico locale bagno è munito di lavabo tazza, bidet e vasca; l'attacco per la lavatrice si trova nella piccola nicchia che è stata ricavata tra i locali della cucina e del bagno (foto da n. 24 a n. 38).

Corte esterna

Si tratta di una particella di terreno avente una superficie lorda di circa 800 mq., al cui centro è posizionato il fabbricato, con la circostante corte adibita interamente a giardino, con presenza di alberature sparse; il terreno è lievemente acclive verso il lato est di confine e parzialmente recintato con pali in ferro e rete; l'ingresso alla particella,



che risulta privo di cancellature e recinzioni, è posizionato sul lato sud, cioè verso la strada privata proveniente da via Casale. Sul lato opposto (nord) è realizzata una capanna in legno con copertura in lamiera, non assentita. In corrispondenza del vertice nord-ovest del lotto di terreno è posizionato, interrato, il serbatoio a gas GPL, realizzato a servizio dell'appartamento (**Cfr. foto n. 19**).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *buono* stato conservativo per quanto attiene all'intero fabbricato realizzato interamente con struttura in legno. Lo stato manutentivo della corte esterna è quello di un luogo destinato interamente a giardino e, ormai da tempo, non abitato dagli esecutati.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Edificio (appartamento).

Elettrico	<i>Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; contatore esterno posto sul vertice sud-ovest della corte a confine con la strada privata; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: autonomo, con caldaia autonoma, elementi radianti: radiatori in ferro; alimentazione: serbatoio GPL esterno interrato; condizioni:</i>



funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.

Altri impianti *Assenti*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che l'unità immobiliare si presentava non utilizzata, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero, inevitabilmente, influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico, di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (escluse opere murarie connesse): € 6.000,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad € **6.000,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore. La stima finale delle porzioni immobiliari terrà conto implicitamente di tale costo, ritenuto in ogni caso che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscono in modo rilevante sul suo valore.

Diffformità.

Le diffformità riscontrate rispetto a quanto indicato nei documenti catastali e di progetto, sono le seguenti:

- il portico è stato chiuso ed inglobato all'appartamento (**foto nn. 1, 2 e 3**);



- risultano delle trasformazioni interne all'appartamento rispetto alle planimetrie catastali e di progetto urbanistico-edilizio consistenti, oltre a quanto riferito riguardo al portico, nella diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre, nella parte centrale dell'appartamento, cioè nella zona di maggiore altezza utile interna, è stato realizzato un piccolo soppalco (**foto nn. 24, 29, 36 e 37**); sul lato n-o è stata ricavata una finestra non assentita (**foto n. 10**);
- sul lato nord del lotto, tra il confine ed il fabbricato, è stata realizzata una capanna in legno con copertura in pannelli di lamiera, non assentita (**foto nn. 11, 13 e 20**).

Trattasi di difformità, ove possibile da sanare, riscontrabili comparando le planimetrie catastali e di progetto, all'attualità. La stima finale che ne scaturisce è implicitamente comprensiva di tutto quanto sopra.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed urbanistico-edilizie, ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e s.m.i., elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) il 35% dei patii e porticati.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di



esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
Appartamento					
<u>Piano terra:</u>					
Soggiorno-pranzo	18,32	1	18,32	sud-est	buone
Cucina	9,04	1	9,04	sud-est	buone
Camera	12,94	1	12,94	nord-est	buone
Studio	9,14	1	9,14	int.	buone
Bagno	6,75	1	6,75	nord-est	buone
Disimpegno	1,20	1	1,20	int.	buone
Ripostiglio	2,31	1	2,31	int.	buone
Portico	19,60	0,35	6,86	sud-ovest	buone
Muri divisori int.	4,35	1	4,35	-	-
Muri divisori perim.	4,30	1	4,30	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
Totale			75,21		

Le misure sopra riportate, distintamente dettagliate per ciascun locale, tipologia di muri, ecc., sono da intendersi indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci anche alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, ecc.), e che, comunque, dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti; tali misure, si riferiscono allo stato assentito che, come precisato, è difforme allo stato costruito.

3) INDAGINI URBANISTICHE E EDILIZIE.

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Gualdo Tadino e presso la Regione Umbria



(ex Genio Civile) (Cfr. All.ti nn. 5/a-b), è possibile riferire che per gli immobili in questione sono emersi i seguenti documenti e/o provvedimenti amministrativi.

Presso il Comune:

- Concessione Edilizia n. 21 del 5/03/1998 (Cfr. All. n. 5/c);
- Certificato di Agibilità n. 42/2002 (Cfr. All. n. 5/d).

Presso la Regione:

- Attestazione di deposito, prot. n. 2695 del 19/03/1997 (Cfr. All. n. 5/e);
- Relazione tecnica descrittiva, prot. 2695 del 19/03/1997 (Cfr. All. n. 5/f);
- Relazione geologica e geotecnica, prot. 2695 del 19/03/1997 (Cfr. All. n. 5/g);
- Tav. Particolari costruttivi (Cfr. All. n. 5/h);
- Tav. Pianta e Sezioni (Cfr. All. n. 5/i);
- Dichiarazione di conformità strutturale, prot. 6166 del 5/04/02 (Cfr. All. n. 5/j).

4) VINCOLI E GRAVAMI.

Le ricerche svolte presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Perugia non hanno rilevato l’esistenza di contratti di locazione o comodato ecc. riguardanti le porzioni immobiliari pignorate (Cfr. All. 6/a-b).

All’atto delle visite effettuate presso i luoghi è stato riscontrato che i beni di che trattasi risultano attualmente non utilizzati a titolo stabile dagli esecutati.

5) POSIZIONE CONDOMINIALE.

Data la natura dei beni oggetto di stima (una sola unità abitativa) non è presente alcun condominio.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l’aspetto economico del valore di mercato



all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe a Gualdo Tadino (PG), Voc. Casale, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq).



Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- esposizione, con conseguente buona illuminazione dei locali;
- unità immobiliare di piccola-media consistenza piuttosto richiesta dal mercato;
- vanno in vendita diritti di piena proprietà;
- ubicazione in zona tranquilla, a margine dell'abitato e in zona agricola-residenziale, normalmente collegata ai nodi viari limitrofi.

Tra le detrazioni:

- l'appartamento presenta finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione e quindi necessiterebbe di interventi di manutenzione e miglioria;
- esistono difformità di tipo catastale e urbanistico-edilizio, come in precedenza segnalate, a carico delle porzioni edificate che pertanto necessitano di sostenere costi a carico di futuri acquirenti; così come dicasi per le spese occorrenti allo smantellamento della capanna abusiva che attualmente insiste sulla particella catastale oggetto di pignoramento;
- mancanza di locali accessori all'appartamento (garage, ecc.).

La valutazione finale tiene conto, inoltre, che trattasi di un edificio con struttura realizzata interamente in legno. Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.



Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Descrizione	Piano	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	T	75,21	675,00	50.766,75
Corte	-	<i>Valore incluso nelle altre porzioni ad uso abitativo</i>		
Valore di stima				€ 50.766,75

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sugli immobili sopra descritti risulta quindi pari ad **€ 50.000,00** (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate; esse, infatti, vanno a costituire un'unità funzionale comprendente porzioni indivisibili (fabbricato e corte).

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO UNICO

Diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti a [REDACTED]

[REDACTED], su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di tipo isolato (villetta unifamiliare), con corte esterna di superficie lorda di circa 800 mq.; l'edificazione del fabbricato risale all'anno 1998 circa, il tutto ubicato nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Voc. Casale n. 13 (catastalmente s.n.c.), censite al Catasto di detto comune come segue:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 29, part. 722, piano T, cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, rend. € 253,06;

Catasto terreni:

b) fgl. 29, particella 722, sup. 800 mq., ente urbano, senza rendita;

rappresentate da un appartamento (part. 722), composto al piano terra da: soggiorno,



cucina, studio, ripostiglio, bagno, camera doppia, oltre ad un portico che è stato chiuso – senza autorizzazione – ed inglobato all'appartamento; con alcune difformità catastali ed urbanistico-edilizio da sanare; il fabbricato si presenta in buone condizioni malgrado non venga utilizzato con carattere di stabilità dalla proprietà; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 265, mappale 475, mappale 723, mappale 484, mappale 321, mappale 517, s.a.

Valore: € 50.000,00.

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI.

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. che si produce in allegato (**Cfr. All. 2/d**).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 27 ottobre 2024, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi degli esecutati, a carico degli immobili in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli oltre quelle riportate in atti (**Cfr. All.ti 8/a-b**: rispettivamente elenco sintetico delle formalità a tutto il 20 agosto 2020 a carico dei soggetti esecutati).

La presente relazione che si compone di n. 21 (ventuno) pagine dattiloscritte con n. 9 (nove) allegati:

- **All. 1**: corrispondenza CTU/Parti;



- **All. 2:** atto di pignoramento e certificazione notarile;
- **All. 3:** documentazione catastale (aggiornata all'attualità);
- **All. 4:** atto di provenienza notaio dr. Filippo Brufani di Perugia;
- **All. 5:** documentazione urbanistico-edilizia;
- **All. 6:** istanza e certificazione Agenzia delle Entrate;
- **All. 7:** documentazione fotografica;
- **All. 8:** ispezioni ipotecarie;
- **All. 9:** attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 27 ottobre 2024

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

