



STUDIO TECNICO  
Geom. MAURIZIO MATTIOLI

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**Ill.mo Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni**

**ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U. del 30/01/2024**

**C.T.U. geom. Maurizio Mattioli**

**ELABORATO PERITALE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **185/2023** R.G. Es. (prossima udienza **22/10/2024**)

promossa da:

**DOUVALUE S.p.A. per OLYMPIA SPV s.r.l.**

con sede in Conegliano (Treviso)

contro: - OMISSIS -

Perugia 26 aprile 2024

---

strada Ponte d'Oddi 32 \* Tel. / Fax 075.46455 \* 06125 PERUGIA \* e-mail mattioli.mau@libero.it

iscr. Collegio Geometri Provincia di Perugia n. 2418 \* iscr. Tribunale di Perugia Consulente Tecnico n. 1049

C. F. MTTMRZ57A03G478J - P. IVA 01190860542



## **NOMINA DI INCARICO, QUESITO ED ACCETTAZIONE DI INCARICO**

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Elena Stramaccioni, con provvedimento telematico pec del 30 gennaio 2024, nominava il sottoscritto C.T.U. geom. Maurizio Mattioli nell'Esecuzione Immobiliare n. 185/2023 onerando lo stesso di provvedere all'accettazione dell'incarico tramite modalità telematica che veniva inviata dallo scrivente in data 31/01/2024 contenente, oltre all'accettazione dell'incarico, la dichiarazione "*presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*".

Nella nomina l'Ill.mo Giudice formulava di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

**1 )** Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui 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 inidonei;

**2 )** qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea ,esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo 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, 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 *pro ter 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 l'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 n. 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.),
- 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 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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della



stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; 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;

- procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invito di almeno una raccomandata con ricevuta



di ritorno, previa comunicazione al G.E., 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.

#### DISPONE

- che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria – versi al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di €. 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

#### ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c. dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica,



nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;
- in allegato un ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri giudici competenti il Perito Stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante





concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata;

autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

**che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento; come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;**

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, *in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c. **l'udienza del 23/05/2024 ore 11,30**, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

AVVISA

i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente



dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine 30 giorni prima dell'udienza.

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE E INIZIO ATTIVITA' C.T.U.**

Il C.T.U., verificata la completezza della documentazione della pratica ai sensi dall'art. 567, comma 2 c.p.c., 498 comma 2, 599 comma 2, in data 31 gennaio 2024 trasmetteva, con modalità telematica p.e.c., in ottemperanza alle disposizioni di cui alla nomina ricevuta, il documento di accettazione dell'incarico (**allegato 1**) contenente la dicitura "giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità ", chiedendo di poter accedere al fascicolo telematico tramite il portale PST GIUSTIZIA per l'espletamento della C.T.U.

In data 1 febbraio 2024, veniva trasmessa, tramite posta elettronica certificata, comunicazione al Notaio dott. Niccolò Tiecco, per segnalare un refuso riportato nella RELAZIONE NOTARILE DEL 8.9.2023 dovuto all'indirizzo dell'immobile situato nel Comune di Falconara Marittima in Via Calatafimi n. 4 anziché nel Comune di Bastia Umbra (PG) via Assisi n. 3 (**allegato 2**).

Il giorno 7 febbraio 2024, tramite raccomandata postale a.r. veniva inviata comunicazione alla parte esecutata, per conoscenza al Legale intervenuto e all'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) tramite posta elettronica pec (**allegato 3**), per dare inizio alle operazioni peritali fissate per venerdì 23 febbraio 2024 dalle ore 9,30 presso i beni oggetto di pignoramento situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 3.

Nel giorno e all'ora indicati, il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo presso il luogo sopra indicato alla presenza del funzionario dell'I.V.G. di Perugia Riccardo Conti e della signora - OMISSIS - t, coniuge de ll'e se cutato OMISSIS - che consentiva l'accesso alla proprietà.

Da una prima visione generale si poteva riscontrare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento posto al piano primo e compresa in un modesto fabbricato ubicato a circa un chilometro e mezzo dal centro abitato di Bastia



Umbra in zona completamente urbanizzata.

Si procedeva ad effettuare le misurazioni dell'unità immobiliare ritenute necessarie, nonché ad effettuare una ripresa fotografica in digitale sia all'interno che esternamente alla proprietà.

Le operazioni peritali si concludevano temporaneamente con la redazione, lettura e sottoscrizione da parte di tutti gli intervenuti **(allegato 4)**.

Successivamente, in data 26 febbraio 2024, veniva trasmessa, tramite posta elettronica certificata, comunicazione all'Avvocato Luca Patalini, per segnalare l'esclusione, nell'atto di pignoramento, della corte pertinenziale, di proprietà della parte esecutata, individuata con la particella n. 560 subalterno 13 di superficie mq. 19,00 (allegato 5).

Ulteriori indagini, relative agli immobili pignorati, venivano svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (ex Agenzia del Territorio), gli uffici tecnici del Comune di Bastia Umbra e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi utili per poter rispondere al G.E..

Eseguiti pertanto gli accertamenti necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste nei quesiti formulati dal G.E., nonché verificati tutti i dati tecnici ed elementi utili reperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene essere in grado di poter indicare i risultati delle indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

la quale, benché limitata nella forma sommaria, si compone dei seguenti paragrafi essenziali di seguito indicati.

- 1 ) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** (pag. 12)
- 2 ) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI** (pag. 12-13)
- 3 ) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO** (pag. 13)
- 4 ) STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI** (pag. 13-14)
- 5 ) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI** (pag. 14)
- 6 ) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI** (pag. 14-15)
- 7 ) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO** (pag. 15-16)



**8 ) SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA** (pag. 16 -17-18)

**9 ) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI** (pag. 18)

**10 ) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI** (pag. 19-20-21)

**11 ) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI** (pag. 21-22-23)

**12 ) CONCLUSIONI** (pag. 23-24)

**13 ) ALLEGATI** (pag. 24-25)

\* \* \* \* \*

## **1 ) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in via Assisi n. 3 nel Comune di Bastia Umbra, Provincia di Perugia.

Il pignoramento immobiliare (**all.to 6**), colpisce i seguenti beni:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

#### **Comune di Bastia Umbra (PG)**

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1 (in regime di separazione dei beni)**, di beni immobili situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) spettanti a:

- OMISSIS -

- **APPARTAMENTO** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 5 censito al CATASTO FABBRICATI foglio di mappa 5, particella 560, sub 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4,0, Dati di superficie mq. 71,00, escluse aree scoperte mq. 66,00, Rendita Catastale €. 351,19.

Tali beni sono individuati nella visura catastale (**allegato 7**), nella planimetria degli immobili (**allegato 8**) e nella mappa catastale (vax) in scala 1: 2000 (**allegato 9**) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia.

\* \* \* \* \*

## **2 ) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

I beni immobili sono situati in via Assisi n. 3, a un'altitudine di circa 205,00 mt. s.l.m., a nord est rispetto alla cittadina di Bastia Umbra (PG) a circa 1,5 Km dal centro storico e sono



compresi in un modesto edificio residenziale costruito nei primi anni '70, composto da due piani fuori terra.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio composto da 3 (tre) unità immobiliari destinate a civile abitazione e situato in Viale Assisi n. 3, con accesso dalla traversa Via I° maggio.

I confini dei beni oggetto di pignoramento sono indicati al paragrafo n. 9 mentre un'ampia descrizione analitica e dettagliata degli stessi viene effettuata nel paragrafo n. 10.

\* \* \* \* \*

### **3 ) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalla documentazione allegata al fascicolo è stato possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili oggetto di valutazione, come indicato al capitolo 1, risultavano di proprietà:

#### BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BASTIA UMBRA (PG)

distinti al Catasto del Comune di Bastia Umbra (PG) al foglio di mappa catastale **5**, particella **560** subalterno **10** Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 4,0 vani, Rendita €. 351,19 (Catasto Fabbricati)

intestati per i diritti di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) a:

- OMISSIS -

\* \* \* \* \*

### **4 ) STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, agli immobili oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 3 si è potuto accedere tramite il consenso del coniuge della parte esecutata.

L' unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo e individuata con la particella 560 sub. 10, è risultata occupata dalla parte esecutata - OMISSIS - dal coniuge signora - OMISSIS - e dai tre figli minori presenti con la madre durante lo svolgimento dell'inizio operazioni peritali come risulta dal CERTIFICATO



DI RESIDENZA, ritirato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bastia Umbra (PG), (**allegato 10**).

\* \* \* \* \*

## **5 ) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile allegato al fascicolo, a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco, e dalle verifiche effettuate tramite visura ipotecaria effettuata in via telematica alla Conservatoria dei R.I. di Perugia il 16 aprile 2024 (**allegato 11**), si evidenzia che a tutto il giorno 15 aprile 2024, sui beni oggetto di pignoramento, le formalità ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili all'acquirente, risultano:

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA del 19/06/2017 Registro Particolare n. 2400, Registro Generale n. 15526 a favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma via A. Specchi 16 e contro: - OMISSIS - per €. 98.670,00 di cui €. 65780,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 18/05/2017 rep. 265285/60421.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29/08/2023 Registro Particolare n. 17283, Registro Generale n. 24096 a favore: OLYMPIA SPV con sede a Conegliano (TREVISO), domicilio ipotecario eletto: Avv. Luca Patalini, via Baglioni 24 Perugia e contro: - OMISSIS - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Perugia, in data 26/07/2023 rep. 3188.

\* \* \* \* \*

## **6 ) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

I beni immobili, situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 3, intestati a - OMISSIS -



sono compresi in un fabbricato condominiale nel quale non è stato costituito il Condominio e nominato un Amministratore.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la Signora - OMISSIS - dichiarava che non ci sono spese straordinarie in corso.

\* \* \* \* \*

## **7 ) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo, a firma del Notaio dott. Tiecco, e dalla visura storica del 16 aprile 2024 (**allegato 12**), per gli immobili in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio come di seguito indicato.

### BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BASTIA UMBRA

#### Catasto Fabbricati:

- ABITAZIONE di Categoria A/2, individuata al foglio di mappa catastale **5**, del Comune di Bastia Umbra, particella **560** subalterno **10** Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 4,0 vani, Rendita €. 351,19 (Catasto Fabbricati)

A tutto il giorno 29/08/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano, per la quota di 1/1, di proprietà - OMISSIS - sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- all'esecutato - OMISSIS - per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione sopra indicati, sono pervenuti per:
  - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 18/05/2017 rep. 265284/60420, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01/06/2017 al n. 9730 di formalità, favore: - OMISSIS - per l'intera proprietà; contro: - OMISSIS - per i diritti di 4/6 di usufrutto, - OMISSIS - per i diritti di 4/6 di nuda proprietà e di 2/6 di piena proprietà (**allegato 13**).
  - Atto notarile pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 15/03/2006 rep. 226505/38833, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15/04/2006 al n. 7473 di formalità; favore: - OMISSIS - per i diritti di 4/6 di nuda pro-



prietà; contro: - OMISSIS - per i diritti di 4/6 di nuda proprietà. Lacedentesiriservava l'usufrutto vitalizio (**allegato 14**).

- Atto notarile pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Perugia, del 01/08/2005 rep. 220669/37335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01/09/2005 al n. 16970 di formalità, favore: - OMISSIS - per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro: - OMISSIS - per i diritti di 1/6 di piena proprietà (**allegato 15**).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 19/10/1995 al n. 85/863, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15/02/1997 al n. 2826 di formalità; favore del coniuge e dei figli: - OMISSIS - per i diritti di 1/6 di piena proprietà, B- OMISSIS - per i diritti di 1/6 di piena proprietà, - OMISSIS - n per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: - OMISSIS - per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Segretario Comunale di Bastia Umbra, del 16/08/1990 rep. 5279, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 20/08/1990 al n. 10895 di formalità; favore: - OMISSIS - per l'intera piena proprietà; contro: Comune di Bastia Umbra per l'intera piena proprietà.

## **8 ) SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Bastia Umbra tramite comunicazione telematica p.e.c. del 5 febbraio 2024 per la richiesta di accesso agli atti (**allegato 16**), relativamente ai beni pignorati in oggetto, è stato possibile reperire il dato relativo ai permessi autorizzativi di seguito indicati:

- LICENZA EDILIZIA n. 134 del 24/04/1971, prot. 3797 (**allegato 17**)
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 46 del 07/05/1994, prot. 4911
- S.C.I.A. prot. n. 0012629 del 14/05/2013, (**allegato 18**)





Per i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, tramite lo stesso accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Bastia Umbra, è stato possibile estrarre i seguenti documenti di ABITABILITA'/AGIBILITA':

- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N. 57 DEL 01/07/2011
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' (PARZIALE) prot. n. 59 del 22/07/2013 **(allegato 19)**

#### **DIFFORMITA' RILEVATE**

In merito alla segnalazione di eventuali difformità si precisa che per i beni immobili oggetto di stima sono state riscontrate lievi difformità mettendo a confronto l'ultimo progetto architettonico ritirato in Comune e le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Tali difformità sono state accertate solamente nella planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio e consistono in:

- nel vano adibito a cucina è stata indicata la destinazione camera
- nel vano adibito a camera (n. 2) è stata indicata la destinazione cucina
- nello stesso vano adibito a camera (n. 2) non è stata riportata una nicchia di lunghezza cm. 95 e profondità cm. 19.

Ai fini di una migliore lettura, di quanto sopra esposto, è stato redatto il GRAFICO TECNICO DIFFORMITA' RISCOstrate comprendente la pianta dell'unità immobiliare, nella quale sono state rappresentate con colore rosso le difformità **(allegato 20)**.

#### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE E RELATIVI COSTI**

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, non è necessario presentare alcuna pratica al Comune di Bastia Umbra, in quanto la planimetria indicata nell'ultimo progetto architettonico, corrisponde con lo stato di fatto.

Tuttavia, al fine di regolarizzare l'u.i. dal punto di vista catastale, si rende necessaria la presentazione di Denuncia di Variazione catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Perugia per aggiornare la planimetria.

Tale procedura, denominata "docfa", dovrà essere comprensiva della predisposizione planimetrie da aggiornare, dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni presenti nel fabbricato, l'elaborazione di tutti i dati e la compilazione dei modelli informatizzati.



Il costo presunto degli onorari per la presentazione della pratica sopra descritta, è pari a circa €. 700,00, oltre accessori ed IVA se previsti, comprensivo di €. 50,00 per spese Catastali.

#### **CLASSIFICAZIONE P.R.G.**

Da indagine compiuta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Umbertide, l'area in cui ricade la particella degli immobili pignorati, è classificata nel vigente P.R.G. (Tav. B) come di seguito:

- Zona di Espansione Residenziale "Ca" disciplinata dagli art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG parte operativa (**allegato 21**).

\* \* \* \* \*

#### **9 ) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente C.T.U. ritiene da un punto di vista economico e di commerciabilità, in base alla tipologia, natura, ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, e soprattutto autonomia funzionalità, trattandosi di beni distinti ed indipendenti, di dover predisporre la vendita dei beni pignorati in un UNICO LOTTO in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche dei cespiti, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

#### **Formazione del Lotto:**

#### **LOTTO UNICO**

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) spettanti a:

- OMISSIS - , così indicati:

- **APPARTAMENTO** DI CIVILE ABITAZIONE situato nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 5 censito al CATASTO FABBRICATI foglio di mappa 5, particella 560, sub 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4,0, Dati di superficie mq. 71,00, escluse aree scoperte mq. 66,00, Rendita Catastale €. 351,19.

**Confini:** La proprietà confina con particella 560 SUB. 9, parti comuni, salvo se altri.



## **10 ) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Di seguito viene effettuata una descrizione analitica dei beni immobili oggetto di pignoramento distinti nell'unico lotto precedentemente formato.

### **LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL**

##### **PIANO PRIMO - particella 560 sub. 10**

Come descritto al paragrafo n. 2, l'unità immobiliare, situata nel Comune di Bastia Umbra in Via Assisi n. 3, è compresa in un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari abitative che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Trattasi nello specifico di un APPARTAMENTO situato al piano primo.

La proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, foglio di mappa catastale **5**, particella **560**, sub **10**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4,0, dati di superficie mq. 71,00, escluse aree scoperte mq. 66,00, Rendita Catastale €. 351,19, intestata per i diritti di 1/1 di piena proprietà a - OMISSIS -

Le pareti esterne sono intonacate a calce a base cemento e tinteggiate di colore rosa tenue su scala delle terre. Tutti gli infissi interni sono ralizzati in legno, quelli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc con tonalità marrone. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è comprensiva di: ingresso, cucina, due camere e un bagno per una superficie utile complessiva di mq. 54,80 oltre un terrazzo di mq. 6,50

La **superficie commerciale** corrisponde a **mq. 65,50**.

L'altezza utile di tutti vani è di mt. 2,83.

Dall'appartamento in descrizione, tramite una scala retrattile posta nel vano ingresso, si accede al piano sottotetto-soffitta non praticabile.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti, sono costituiti da piastrelle in monocottura in tutti i locali fatta eccezione per l'ingresso dove è presente il marmo.

Le pareti della cucina e quelle del bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di cera-



mica rispettivamente per un'altezza di mt. 1,65 e mt. 2,20.

Il bagno è dotato di accessori sanitari composti da lavello, water, bidet e box doccia.

L'immobile è dotata di impianti: idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

L'esposizione dell'unità immobiliare, può essere considerata MEDIOCRE essendo orientata completamente sul versante Est; mentre lo stato di conservazione interno, si può considerare NORMALE.

#### **DATI RIASSUNTIVI DELLE SUPERFICI**

I dati relativi alla superficie utile di ogni vano e quella commerciale dell'unità immobiliare precedentemente descritta si possono riassumere nel prospetto tabellare indicato alla pagina successiva:

#### **U.I. ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE (piano primo particella 560 sub. 10)**

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. UTILE (mq.)	SUP. COMM.LE (mq.)
INGRESSO	PRIMO	11,00	<b>65,50</b>
CUCINA	"	12,50	
CAMERA 1	"	15,35	
CAMERA 2	"	11,10	
BAGNO	"	4,85	
TERRAZZO	"	6,50	

Per una migliore lettura dei beni sopra descritti, individuati al Foglio n. 5 particella 560 sub. 10, adibiti a civile abitazione, è stato redatto il GRAFICO STATO ATTUALE RILIEVO TECNICO comprendente una planimetria a vista con evidenziate le misure rilevate (**allegato 22**).

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dei beni precedentemente descritti occorre precisare che si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 computando il 100 % della superficie interna calpestabile comprese le pareti divisorie



non portanti, il 50 % della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali per i muri di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm. 25 e il 100 % dei muri esterni di proprietà fino ad un massimo di cm. 50 di spessore.

\* \* \* \* \*

## **11 ) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI**

Lo scrivente C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato dell'immobile adottando il metodo di stima "sintetico-comparativo (parametro adottato €/mq.).

A tale scopo sono stati eseguiti un'ampia indagine conoscitiva del mercato immobiliare ed un raffronto del bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili che sono stati oggetto di recente valutazione o compravendita, ubicati nello stesso Comune.

Nel suddetto raffronto è stato tenuto conto dei seguenti parametri tecnici di paragone atti a formulare un giudizio oggettivo, sulla base di alcuni fattori, tra cui:

- vendita di intera proprietà o di quote,
- stato libero o meno,
- ubicazione,
- consistenza,
- accessibilità,
- destinazione d'uso,
- struttura, tipologia,
- caratteristiche architettoniche,
- esposizione e luminosità,
- stato di manutenzione e conservazione,
- valori medi espressi dal mercato immobiliare,
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sono stati all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nel recente listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferito all'ultimo dato disponibile al momento della consultazione.



Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato.

Tali valori sono stati poi elaborati e messi a confronto con quelli indicati da alcune Agenzie Immobiliari note sulla piazza, ritenute a conoscenza ed aggiornate nel fornire valori di recenti compravendite, e quelli già in possesso del sottoscritto sulla base della propria esperienza professionale.

Pertanto, a risultanza delle indagini eseguite, lo scrivente ritiene eseguire la valutazione effettuando la stima dei beni immobili pignorati considerando gli stessi senza beni mobili.

Di seguito vengono indicati i valori espressi in €/mq. considerando la **superficie commerciale** "a corpo" e non "a misura".

### LOTTO UNICO

Beni immobili situati al piano primo in Via Assisi n. 3, Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, foglio di mappa catastale **5**, particella **560** subalterno **10** Categoria A/2:

**€. 750,00/mq.** da applicare alla superficie dell'u.i. **adibita a civile abitazione (A/3)**,

**€. 200,00/mq.** da applicare alla superficie adibita a **terrazzo** situata al piano primo.

### STIMA VALORE DEI BENI PIGNORATI

Si procede a determinare il valore complessivo dei beni immobiliari descritti nel LOTTO UNICO precedentemente formato.

### STIMA LOTTO UNICO

- **diritti di piena proprietà per la quota 1/1** di beni immobili situati nel Comune di Bastia Umbra (PG) intestati a:

- OMISSIS -

- **APPARTAMENTO** situato nel Comune di Bastia Umbra (PG) in Via Assisi n. 3 posto al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG) al



foglio di mappa catastale **5**, particella **560**, sub **10**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4,0, Dati di superficie mq. 71,00, escluse aree scoperte mq. 66,00, Rendita Catastale €. 351,19

- valore superficie commerciale adibita a civile

**ABITAZIONE €.** 750,00/mq. x 65,50 mq = **€.** 49.125,00

valore superficie commerciale adibita a

**TERRAZZO €.** 200,00/mq. x 6,50 mq = **€.** 1.300,00

€, 49.125,00 + €, 1.300,00 = €, 50.425,00 (arrotondato a €, 50.000,00)

**TOTALE VALORE STIMATO LOTTO UNICO = €. 50.000,00**

(diconsi cinquantamila euro / zero centesimi)

\* \* \* \* \*

## **12 ) CONCLUSIONI**

Dai risultati delle indagini ed analisi effettuate, sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto C.T.U. geometra Maurizio Mattioli riassume di seguito il dato di stima determinato comprendente il valore del lotto UNICO formato:

**VALORE DETERMINATO DEI BENI IMMOBILI** situati nel Comune di Bastia Umbra via Assisi n. 3 (PG) Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, foglio di mappa catastale **5**, particella **560** subalterno **10** Categoria **A/2** intestati:

**per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1**

**α-** OMISSIS - , residente a Bastia Umbra (PG) in via Assisi n. 3.

- **valore stimato LOTTO UNICO = €. 50.000,00**

(diconsi cinquantamila euro / zero centesimi)

-

\* \* \* \* \*

I beni saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da



ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente all' unità immobiliare sopradescritta.

Il sottoscritto C.T.U., dichiara di aver provveduto ad inviare telematicamente i file in formato PDF, contenenti l'elaborato peritale ed i relativi allegati (dal n. 1 al n. 24), alla parte intervenuta, all'Istituto di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) ed alla parte esecutata rispettivamente tramite posta elettronica certificata e posta telematica ordinaria **(allegato 23)**.

Il deposito telematico del presente elaborato viene effettuato entro la data concessa.

La prossima udienza fissata è il giorno 5 ottobre 2024.

Con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto da ventiquattro pagine interamente edite a computer e parte della venticinque, completato dagli elencati allegati comprensivi della documentazione fotografica **(allegato 24)**, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E., restando in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

geom. Maurizio Mattioli



### 13 ) ALLEGATI

#### PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE:

- 1 ) ACCETTAZIONE INCARICO TRASMESSA AL TRIBUNALE DI PERUGIA il 31/01/2024
- 2 ) COMUNICAZIONE PEC DEL 1/2/2024 INVIATA AL NOTAIO TIECCO PER SEGNALAZIONE REFUSO
- 3 ) COMUNICAZIONI A.R. DEL 7/2/2024 ALLA PARTE ESECUTATA E ALL'I.V.G. PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI





- 4 ) VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 23/02/2024
- 5 ) COMUNICAZIONE PEC ALL'AVV. LUCA PATALINI
- 6 ) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7 ) VISURA CATASTALE
- 8 ) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI
- 9 ) MAPPA CATASTALE (VAX) FOGLIO N. 5
- 10 ) CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATO
- 11) VISURA IPOTECARIA
- 12 ) VISURA STORICA IMMOBILI
- 13 ) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/05/2017
- 14 ) ATTO CESSIONE DI DIRITTI DEL 15/03/2006
- 15 ) ATTO CESSIONE DI DIRITTI DEL 01/08/2005
- 16 ) ISTANZA ACCESSO ATTI del 5/2/2024 AL COMUNE DI BASTIA UMBRA
- 17 ) LICENZA EDILIZIA n. 134 del 24/04/1971, prot. 3797
- 18 ) S.C.I.A. prot. n. 0012629 del 14/05/2013
- 19 ) AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' (PARZIALE) prot. n. 59 del 22/07/2013
- 20 ) GRAFICO TECNICO DIFFORMITA' RISCONTRATE
- 21 )P.R.G. E N.T.A.
- 22 ) GRAFICO STATO ATTUALE RILIEVO TECNICO
- 23 ) ATTESTAZIONE INVIO RELAZIONE PERITALI ALLA PARTE ESECUTATA E ALL'I.V.G.
- 24 ) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

