

Esecuzione Imm. 68/2022  
riunita con  
Esecuzione Imm. 123/2024



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia*  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 68/2022 RIUNITA CON LA E.I. 123/2024

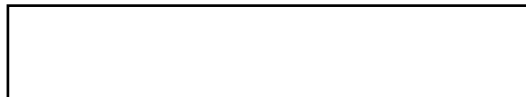
\*\*\*\*\*

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2022 RIUNITA  
CON LA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2024***

*Promossa da:*

***BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.***

*nei confronti di:*



***GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

***DOTT. SSA FIORONI SARA***

***CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO***

***Geom. SANDRO PASSERI***



Esecuzione Imm. 68/2022  
riunita con  
Esecuzione Imm. 123/2024

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA***Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA****Esecuzione Immobiliare n. 68/2022 riunita con la E.I. 123/2024**Promossa da: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.**

nei confronti di

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FIORONI Sara**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa FIORONI Sara**,

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in data 07/10/2024, veniva richiamato in quanto C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. poneva il seguente quesito:

*“dispone che il perito già nominato, geom. Sandro Passeri, provveda a chiarire se nella valutazione dei beni di cui al Lotto n. 1, di cui alla perizia del 07/11/2022, abbia considerato o meno anche l'ipotetico valore della corte distinta al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al foglio 40 con la part. 1502 subalterno 12, con deposito di apposita nota entro il 05 novembre 2024”*

ed assegnava il termine sino al 05 novembre 2024 prima della prossima udienza fissata per il giorno 12 novembre 2024 per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione integrativa.

In data 07/10/2024, la decisione veniva notificata al sottoscritto.

Il C.T. si rende subito disponibile per rispondere al quesito posto al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice delle Esecuzioni la verità.

Quindi il sottoscritto riprendeva in mano la C.T.U. relativa alla E.I. 68/2022, depositata in data 07 novembre 2022 e procedeva ad una attenta disamina di quanto già relazionato, documentato e valutato.

2

**Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa FIORONI Sara**

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana - 06023 - Gualdo Tadino - PG - Tel./fax 0742/810392 - e-mail:sandropas@libero.it



Come dettagliatamente evidenziato sia nella descrizione e consistenza del lotto 1 che nella tabella al capitolo 7 (pagina n. 27 della relazione di stima in data 07.11.2022) **il valore della corte** distinta al NCEU del Comune di Gualdo Tadino, al foglio 40 con la particella 1502 subalterno 12 è **già stato considerato e valutato** nella consulenza di stima relativa alla E.I. n. 68/2022 limitatamente al lotto n. 1.

A conferma di quanto sopra si allega un estratto della perizia relativo alla descrizione e consistenza del lotto 1 e la tabella riepilogativa delle superfici, già allegata alla CTU del 07 novembre 2022 che comprende anche la valutazione della corte.

***Il lotto n. 1*** è composto dal bene individuato come “Immobile A”, quindi in Comune di Gualdo Tadino, via Perugia, (oggi via delle viole n.7), **diritti di ½ di proprietà** su porzione immobiliare ad uso abitazione che si sviluppa su quattro piani, composta da garage, wc e cantina al piano seminterrato, ingresso, soggiorno, cucina e balconi al piano terra rialzato, disimpegno, tre camere, bagno e balconi al piano primo, soffitta semipraticabile al piano secondo **e con annessi due spazi scoperti destinati a corte privata.**

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m²)	Coeff. sup. Commerciale	Superficie Commerciale lorda	Esposizione	Condizione di manutenzione	
Abitazione	Seminterrato	Garage	2.19	28.44	0.50	15.47	Ovest	Normali	
		WC	2.23	4.86	1,00	6.31	Ovest	Normali	
		Cantina	2.16	27.19	0.50	15.37	Est	Normali	
		Scala		5.00	1.00	5.94		Normali	
	Terra	Ingresso	2.68	2.21	1.00	3.08	Ovest	Normali	
		Soggiorno	2.68	40.42	1,00	44.13	Ovest	Normali	
		Cucina	2.69	15.39	1.00	18.60	Est	Normali	
		Balcone		8.50	0.30	2.88	Ovest	Normali	
		Balcone		3.30	0.30	1.12	Est	Normali	
		Scala Estra.		2.43	0.30	0.82	Est	Normali	
		Primo	Disimpegno	2.70	4.60	1,00	4.93		Normali
	Camera		2,70	9.70	1.00	11.67	Ovest	Normali	
	Camera		2.70	11.79	1.00	13.65	Ovest	Normali	
	Camera		2.70	16.12	1.00	18.81	Est	Normali	
	Bagno		2.67	9.17	1.00	10.93	Est	Normali	
	Balcone			4.95	0.30	1.66	Ovest	Normali	
	Balcone			6.59	0.30	2.23	Est	Normali	
	Secondo	Soffitta > 1.50 m	Variabile	12.57	0.30	3.30		Normale	
	Corte	Corte scoperta			36.85	0.10	3.68		
		Corte scoperta			30.00	0.10	3.00		
<b>TOTALE</b>						<b>187.58</b>			



Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine al quesito posto dalla S.V.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Gualdo Tadino, 17 ottobre 2024

*Il Consulente Tecnico Ufficio*  
*Geom. Sandro Passeri*  
*firmato digitalmente*

