



Esecuzione Imm. 68/2022

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

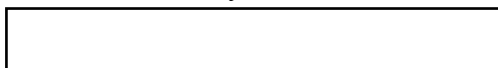
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 68/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 68/2022

Promossa da:

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

nei confronti di :



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. SSA STRAMACCIONI Elena

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. SANDRO PASSERI

1

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa STRAMACCIONI Elena

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





Esecuzione Imm. 68/2022

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

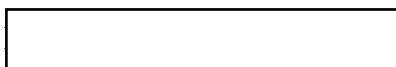
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Promossa da : **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.**

nei confronti di:



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa STRAMACCIONI Elena

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Stramaccioni Elena**,

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in data 29/07/2022, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino al 09/01/2023 prima della prossima udienza fissata per il 09/02/2023 per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 29/07/2022, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 29/07/2022, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stramaccioni Elena poneva il seguente 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, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso*

2

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa STRAMACCIONI Elena

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

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 procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, 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 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'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;**



L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- 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 ciascuno 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.

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 sia 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 della 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.;**

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 09/02/2023 alle ore 10:30**, 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 di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore precedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione **purché, ai sensi dell'art. 173 d.a. c.p.c., abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la

possibilità di un pagamento dilazionato – salvo diverse previsioni di legge applicabili alla procedura - sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

AVVISA i comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato, che, ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore, e nel caso non intendessero acquistare tale quota ad un prezzo uguale o superiore a quello di stima, potrà essere disposta la divisione dell'intero bene in base a quanto disposto dagli art. 600 e 601 c.p.c. e dell'art.181 disp. att.c.p.c.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati (**in realtà tra gli allegati figura erroneamente la planimetria catastale del foglio 37 del Comune di Gualdo Cattaneo anzichè del Comune di Gualdo Tadino che sarà richiesta ed allegata a cura del sottoscritto, mentre è corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita**) riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 01/08/2022, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 01/08/2022, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 01/08/2022 *Allegato n. 1 – Lettera*



raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente ed al proprietario esecutato. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/08/2021, alle ore 11.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Gualdo Tadino, via Perugia.

La lettera raccomandata 1AR è stata ritirata dal proprietario destinatario dopo essere rimasta giacente presso l'Ufficio Postale di Gualdo Tadino 1, in via Flaminia al Km. 189,00, dal giorno 09 agosto 2022 al giorno 19 agosto 2022 ed è tornata indietro al sottoscritto la "Prova di avvenuta Consegna raccomandata 1 AR " solo in data 23/08/2022. (Allegato n. 2 – Prova di avvenuta consegna al destinatario della raccomandata 1 AR tornata al sottoscritto).

In data 29 agosto 2022, alle ore 11,30, a Gualdo Tadino, via Perugia, (oggi via delle viole n. 7) in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Conti Riccardo, il sottoscritto constatava che l'immobile è abitato, in quanto i due figli dei proprietari si trovavano all'interno dell'abitazione, mentre i genitori sono fuori per lavoro.

Per il proprietario esecutato, fuori città per impegni di lavoro, è presente l'Avv.to Christian Severini, che assiste e partecipa alle operazioni peritali.

Suonavamo il campanello della porta di ingresso, e ci apriva la porta il Sig.
 figlio convivente del Sig. .

Dal momento che in questo primo accesso non è stato possibile effettuare il sopralluogo per vedere oggetto di esecuzione, causa il protrarsi delle operazioni peritali per i necessari rilievi nell'abitazione, con il custode giudiziario, si concordava, di effettuare un nuovo sopralluogo tra venti giorni. (Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni con sopralluogo effettuato in data 29/08//2022).

Il sottoscritto prendeva nuovamente contatti con l'I.V.G. per concordare la data di un nuovo sopralluogo.

Pertanto, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare nuovamente a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 30/08/2022 (Allegato n. 4 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare prosecuzioni operazioni peritali), la data ed il luogo per la prosecuzione delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente ed al proprietario esecutato. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 20/09/2022, alle ore 10.00, presso l'immobile pignorato in Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato.



Tale lettera raccomandata 1AR è stata consegnata al proprietario esecutato il giorno 31 agosto 2022 ed è tornata al sottoscritto la “Ricevuta di avvenuta consegna Raccomandata 1AR” in data 03 settembre 2022. (Allegato n. 5 – Ricevuta consegna Raccomandata 1AR tornata al sottoscritto con avvenuta consegna al destinatario).

In data 20/09/2022, alle ore 10,00, in Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato, in occasione del secondo sopralluogo sul posto per la prosecuzione delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell’I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Moscioni Mirko ed al Sig. [redacted] che molto gentilmente ci accompagnava e ci indicava l’ubicazione e la [redacted]

[redacted] il sottoscritto verificava la consistenza ed [redacted]

[redacted]

[redacted]

Anche in questa circostanza, per il proprietario esecutato, fuori città per impegni di lavoro, è presente [redacted] che assiste e partecipa alle operazioni peritali.

Lo stesso ci dichiara che [redacted] sono concessi in affitto a lui, titolare dell’ [redacted] [redacted]” con sede in [redacted]

Il sottoscritto effettuava una ampia ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, ed effettuava ampia documentazione fotografica [redacted]

Il sottoscritto, poneva una serie di domande al Sig. [redacted] ottenendo le giuste risposte e le necessarie informazioni utili alla redazione della presente valutazione.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di sopralluogo firmato dal funzionario dell’Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Moscioni Mirko, dal Sig. [redacted] dal sottoscritto CTU (Allegato n. 6 - Verbale di prosecuzione operazioni con sopralluogo effettuato in data 20/09/2022).

[redacted]



Raccolte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. STATO DEI BENI**
- 3. PROVENIENZE DEI BENI**
- 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Pignoramento immobiliare del giorno 25/03/2022 Rep. n. 1203/2022, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia il giorno 06.04.2022, n. 10044/7192, a favore di “ BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.” con sede legale in Desio (MI).

Immobili censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Gualdo Tadino**, via Perugia, snc, alla ditta:

[redacted] proprietario per 10/20,

[redacted] proprietaria per 10/20,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	40	1502	10	Via Perugia	F/4			
NCEU	40	1502	11	Via Perugia	C/6	2	Mq. 40	€ 61,97

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto della presente perizia.



IMMOBILE A

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.

Gualdo Tadino è un Comune italiano della provincia di Perugia, situato nel nord-est della Regione Umbria, tra Perugia, Assisi e Gubbio, ed a ridosso degli appennini.

Il territorio comunale è in gran parte montuoso (gli appennini tadinati con la cima più alta il *monte Penna* alto 1432 m) presenta poi una vasta pianura verso Gubbio ed infine una parte collinare verso Assisi.

Il Comune di Gualdo Tadino, possiede ricchezze ambientali naturali soprattutto nella fascia montana con le suggestive località di Valsorda, San Guido e Rocchetta, le pinete e la straordinaria fioritura.

La città di Gualdo Tadino si trova ad una altitudine di 536 m. s.l.m. ed è occupata da 14265 abitanti residenti (dati Istat al 30/11/2021).

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso edilizio a schiera costituito da sei unità residenziali (*Foto n. 1,2,3,4*).

Nella zona sono presenti attività commerciali con negozi, attività sportive e ricreative con ampi parcheggi, è presente una chiesa con ampi spazi pubblici.

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono situate al piano seminterrato, piano terra rialzato, piano primo e secondo. (*Foto n. 3,4*).

Il quartiere che ospita l'immobile oggetto di stima è stato interessato da una diffusa edificazione di tipo residenziale - commerciale negli anni '70 – '80.

Il complesso edilizio è ubicato a confine con la strada via Perugia (oggi via delle viole n. 7), dove è presente l'ingresso principale, sia carrabile sia pedonale, e con il parcheggio dello stadio comunale, Largo Caduti di Nassiria, dove è presente il solo accesso pedonale. (*Foto n. 1, 2, 3, 4*).

L'accesso all'unità immobiliare situata al piano terra rialzato, (zona giorno) avviene tramite una scala esterna che conduce ad un balcone su cui si affaccia il portone d'ingresso principale, da qui si accede all'ingresso, quindi al soggiorno e alla cucina (da cui si scende, tramite una scala esterna, nella piccola corte, localizzata sul retro del fabbricato, in parte pavimentata con mattonelle di graniglia ed in parte a prato). Nella corte si rileva la presenza di un forno- barbecue (*Foto n. 3,4,13,15,15,16,17,18,19,20,21*).



Tramite una scala interna si raggiunge il piano primo (zona notte) composto da disimpegno, tre camere, di cui due con accesso ai balconi, e bagno (*Foto n. 21,22,23,24,25,26*).

Dal disimpegno, tramite una scala retrattile, si accede al secondo piano ad uso soffitta semipraticabile. (*Foto n.27,28,29*).

I vani del piano terra rialzato, (zona giorno) ingresso, soggiorno, cucina e balconi risultano internamente rifiniti con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno naturale tamburato. Nei singoli vani sono presenti finestre in legno con vetro termico protette da serrandine in pvc di colore chiaro e doppia finestra in alluminio chiaro. (*Foto n. 15,16,17,18,19,20*).

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno massello.

Nella cucina è inoltre presente una stufa a pellets (*Foto n.31*).

Nel soffitto del soggiorno si rileva la presenza di macchie di umidità generate, come riferito dagli occupanti, da una perdita di acqua dal piano superiore del vicino, perdita oggi riparata. (*Foto n.30*).

I due balconi, accessibili uno dal soggiorno ed uno dalla cucina, sono dotati ringhiera in ferro verniciato, il pavimento è in piastrelle. (*Foto n. 3, 4,19,20*).

La scala interna che collega il piano seminterrato con il piano terra rialzato è rivestita in cotto e protetta da parapetto in legno, mentre la scala che collega il piano terra rialzato con il piano primo è rivestita con granito. (*Foto n.12*).

I vani del primo piano (zona notte) sono internamente rifiniti con pavimenti in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è dotato dei necessari accessori igienico sanitari (lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio), le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. (*Foto n. 22,23,24,25,26*).

La soffitta semi praticabile, situata al piano secondo, sottotetto, presenta un'altezza utile massima di 1.86 m. in corrispondenza della linea di colmo che scende fino ad annullarsi in corrispondenza delle linee di gronda. Il locale risulta allo stato grezzo (*Foto n.28,29*).

Internamente la porzione immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Sull'appartamento si rileva la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia, dichiarato funzionante dai proprietari. E' stato realizzato in economia e non c'è dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico è alimentato direttamente dall'acquedotto comunale e non è dotato di dichiarazione di conformità.

L'impianto termico, privo di dichiarazione di conformità, è alimentato con gas metano, i radiatori sono in alluminio, presenti in tutte le stanze tranne in una camera al primo piano



dove risulta la sola predisposizione, in sua sostituzione è presente l'unità interna di un condizionatore che genera aria calda e fredda. (Foto n. 33,34).

La caldaia, marca *Ariston* è inserita all'interno di un armadio con sportello in legno, posizionata all'interno del locale cantina. (Foto n.32).

Nella cantina sono inoltre presenti un forno e una stufa a legna (Foto n.7,8).

Al piano seminterrato, raggiungibile tramite una rampa carrabile, è presente un garage, un wc con finestra e un locale dichiarato cantina ma arredato come cucina rustica, da cui si accede, tramite una scala esterna, alla corte privata posizionata sul retro del fabbricato (Foto n. 5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14)

Il wc è dotato dei necessari accessori igienico-sanitari con lavandino, wc, bidet e doccia (Foto n. 6).

Accessibile dalla rampa carrabile che conduce al garage, si è rilevata la presenza di un piccolo locale ad uso magazzino, localizzato al di sotto della corte privata, che non compare nei grafici di progetto approvati (Foto n.35,36).

L'intero complesso edilizio è costituito da strutture verticali in cemento armato e pareti tamponate. I solai sono in latero-cemento, il tetto è realizzato con due falde a capanna.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato ed in buono stato di manutenzione e conservazione. (Foto n.3,4).

Gli immobili sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, via Perugia snc, al N.C.E.U. alla ditta: (Allegato n.7):

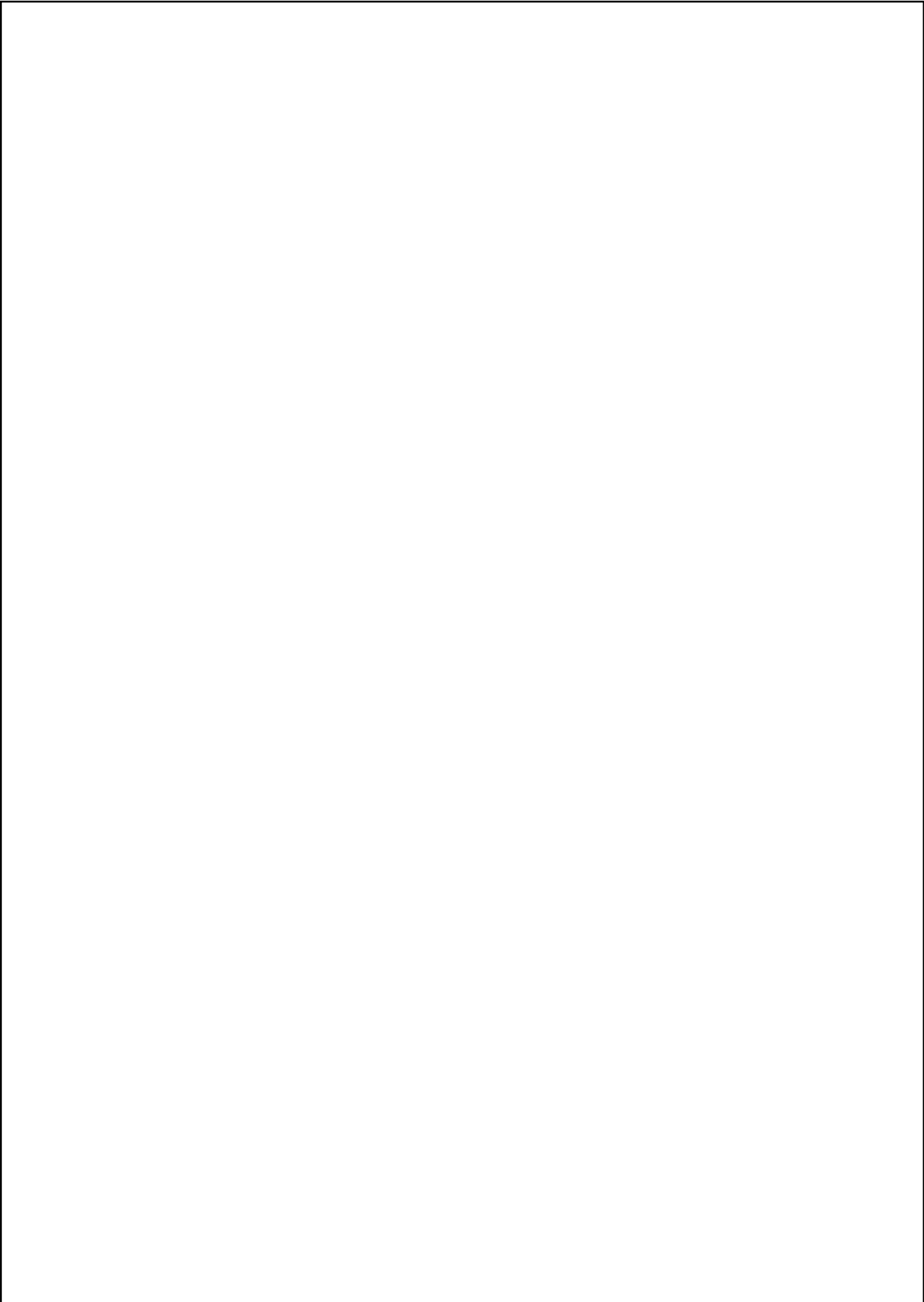
[redacted] proprietario per 10/20,
[redacted] proprietaria per 10/20,

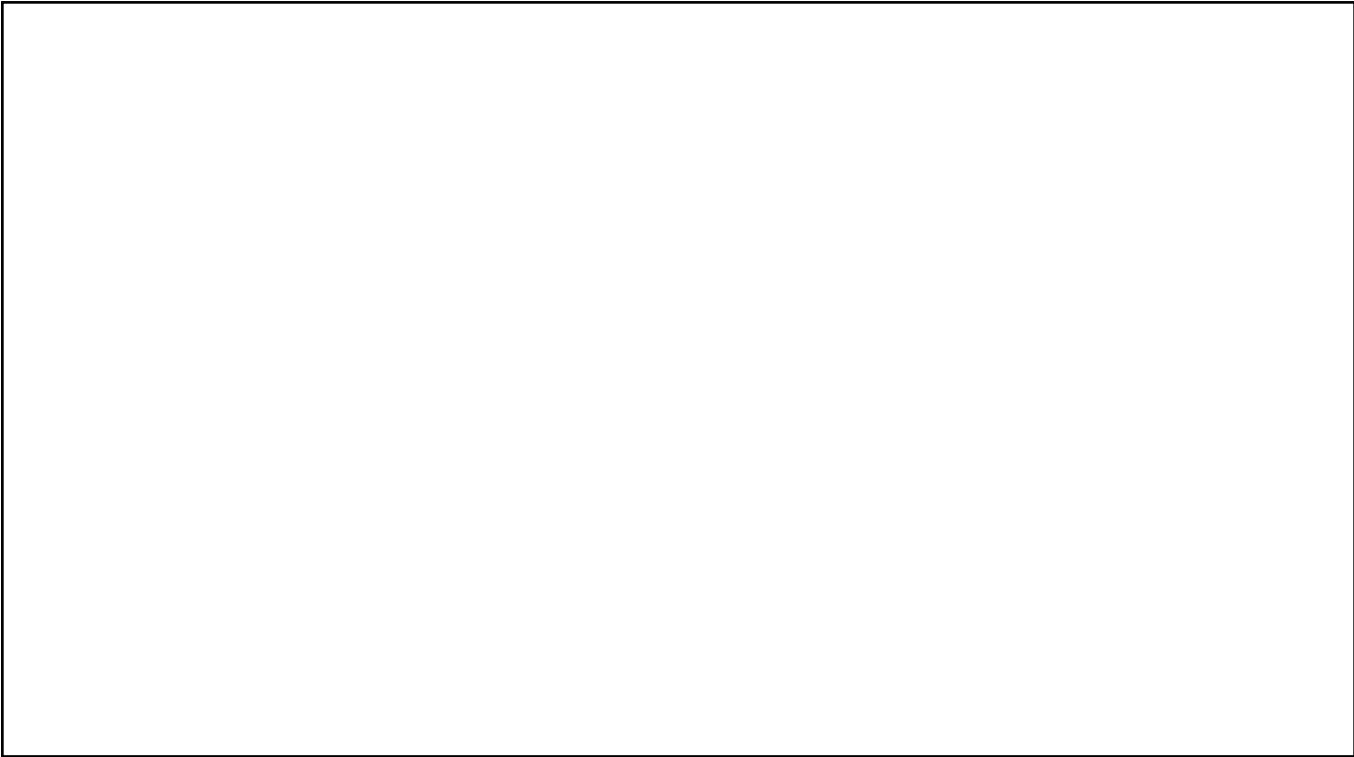
Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	40	1502	10	Via Perugia snc	F/4			
NCEU	40	1502	11	Via Perugia snc	C/6	2	Mq. 40	€ 61,97

La corte annessa è distinta al foglio 40 con la part. 1502/12.

I confinanti sono: Strada, Comune di Gualdo Tadino, [redacted] salvo altri.







2. STATO DEI BENI

LOTTO N. 1

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.

La porzione immobiliare alla data del sopralluogo effettuato il giorno 29/08/2022 **risulta abitata dall'esecutato e dalla propria famiglia** composta dalla moglie e da due figli, che hanno qui la loro residenza, come anche certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gualdo Tadino (*Allegato n. 24-25 – Certificato di residenza storico e Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 02 agosto 2022*).

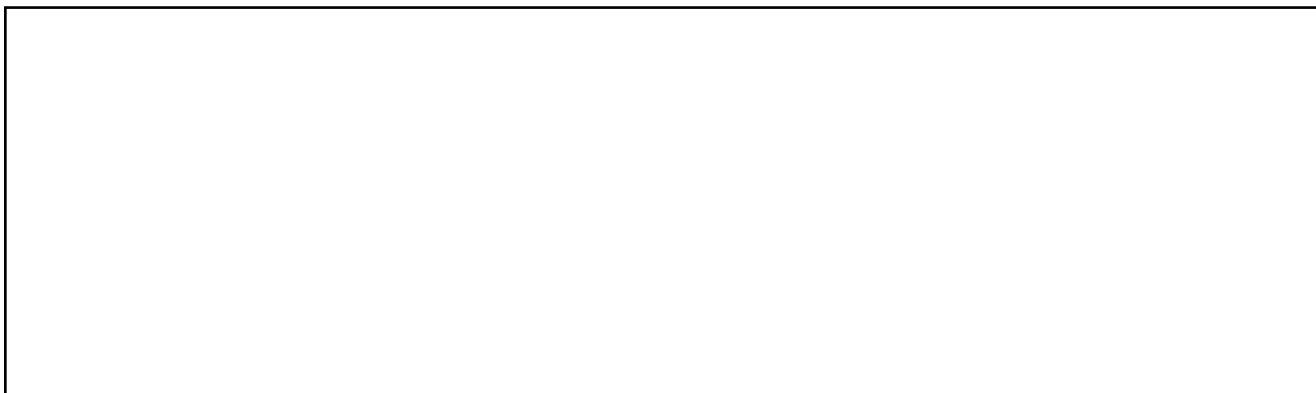
Per i beni oggetto della presente C.T.U., è stata inoltrata istanza in data 08/08/2022, registrata in data 08/08/2022 al numero di protocollo 161520 per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte dello esecutato, all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino (*Allegato n. 29 - Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc. Agenzia Entrate Perugia*).

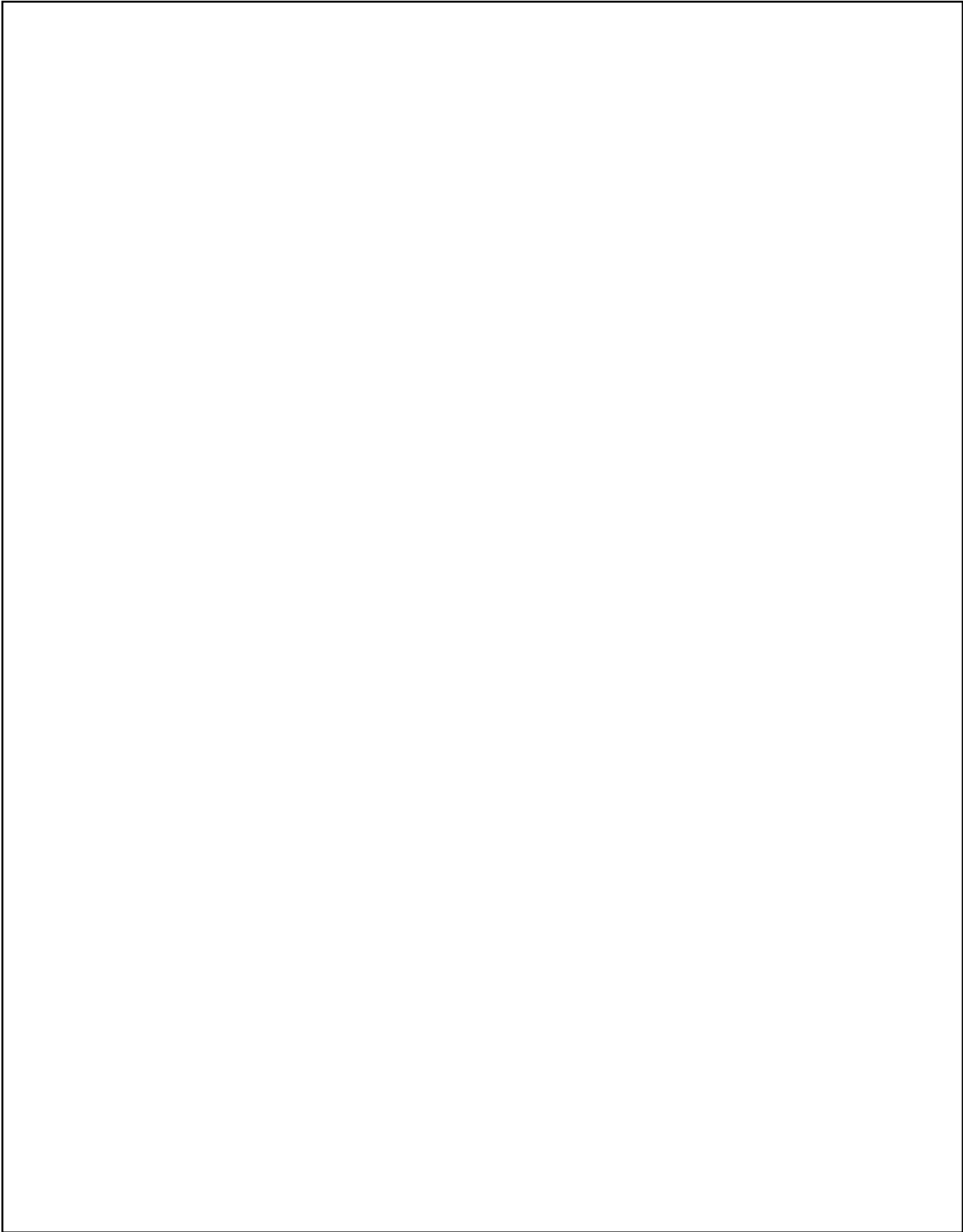
Come da lettera risposta dell'Agenzia Entrate di Perugia, numero protocollo 0184236 del giorno 19/09/2022, risultano registrati presso l'Ufficio intestati al Sig. (*Allegato n. 30 – Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino in data 19.09.2022*).

Da informazioni acquisite non risulta costituito il condominio.

Per questi immobili oggetto di esecuzione, da informazioni assunte, non risultano cause in corso.

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.





3. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato con la lettera A è costituito da un fabbricato ad uso abitazione e garage con corte, ed è pervenuto all'attuale proprietario intestatario, **per i diritti di proprietà di ½**, con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Enzo Sergiacomi di Gualdo

Tadino,



4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 01.09.2022 a carico del gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni : (*Allegato : Certificati ipocatastali ventennali*)

-
- Trascrizione a favore del 28/01/1989 – Reg. Particolare 1787 – Reg. Generale 2546.
Pubblico Ufficiale Sergiacomi Enzo – Rep. 86989 del 10/01/1989.
Atto tra vivi – Compravendita.
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
Soggetto acquirente
 - Trascrizione a favore del 27/09/1989 – Reg. Particolare 12886 – Reg. Generale 19441.
Pubblico Ufficiale Sergiacomi Enzo – Rep. 89185/16606 del 22/09/1989.
Atto tra vivi – Compravendita.
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
Soggetto acquirente
 - Trascrizione a favore e contro del 08/01/1990 – Reg. Particolare 385 – Reg. Generale 496.
Pubblico Ufficiale Sergiacomi Enzo – Rep. 89866/16750 del 21/12/1989.
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
Soggetto acquirente
 - Iscrizione contro del 05/02/1990 - Registro Particolare 331 – Reg. Generale 2792.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Immobili siti in Gualdo Tadino (PG).
Soggetto debitore.
 - Iscrizione contro del 15/10/1990 - Registro Particolare 3040 – Reg. Generale 18678.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Gualdo Tadino (PG)
Soggetto debitore
 - Trascrizione contro del 14/10/1997 – Reg. Particolare 14518 – Reg. Generale 20183.
Pubblico Ufficiale Fabi Antonio – Rep. 5031 del 01/10/1997.
Atto tra vivi – Cessione di diritti a titolo oneroso
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
Soggetto cedente
 - Trascrizione contro del 07/11/1997 – Reg. Particolare 15799 – Reg. Generale 20183.
Pubblico Ufficiale Fabi Antonio – Rep. 5204 del 15/10/1997.
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
 - Trascrizione a favore e contro del 24/07/2009 – Reg. Particolare 12892 – Reg. Generale 20420.
Pubblico Ufficiale Fabi Antonio – Rep. 73183/23449 del 22/07/2009.
Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
1. Annotazione n. 2580 del 08/07/2019 (Inefficacia parziale)



- Iscrizione contro del 18/11/2009 - Registro Particolare 7278 – Reg. Generale 31394
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze. Rep. 17849/2009 del 17/11/2009
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Immobili siti in Gualdo Tadino (PG)
Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 29/04/2010 - Registro Particolare 2299 – Reg. Generale 11084
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia. Sezione distaccata Gubbio Rep. 191 del 14/04/2010
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Immobili siti in Gualdo Tadino (PG)
Soggetto debitore
- Trascrizione contro del 24/05/2010 – Reg. Particolare 8254 – Reg. Generale 13515.
Pubblico Ufficiale. Tribunale – Rep. 10585/2010 del 04/05/2010.
Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione.
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)
- Trascrizione contro del 06/04/2022 – Reg. Particolare 7192 – Reg. Generale 10044.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia – Rep. 1023/2022 del 25/03/2022.
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.
Immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG)



5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

In seguito a numerose ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, per il complesso edilizio in cui è situato l'immobile individuato alla lettera A, costruito nell'anno 1989, sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate all'Impresa costruttrice

- Concessione edilizia n. 242 del 10/10/1988 per la costruzione di sei case a schiera in Comune di Gualdo Tadino, via Perugia (*Allegato n.18 - Copia Concessione Edilizia n. 242/1988*),
- 1° Variante alla C.E. 242/88, in data 22/04/1989, relativa alla costruzione di numero sei case a schiera situate in via Perugia (*Allegato n.18 - Copia 1° Variante alla C.E. 242/1988*),
- 2° Variante alla C.E. 242/88, in data 09/09/1989, relativa alla costruzione di numero sei case a schiera in via Perugia (*Allegato n.18 - Copia 2° Variante alla C.E. 242/1988*),
- 3° Variante alla C.E. 242/88, in data 13/02/1990, consistente nell'apertura e spostamento di alcune finestre e porte finestre, in via Perugia (*Allegato n. 18 - Copia 3° Variante alla C.E. 242/1988*).

Successivamente sono state rilasciate agli attuali proprietari le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 241/2009, in data 13/10/2009, per realizzazione accesso carrabile su recinzione esistente in via Perugia, (*Allegato n. 18 - P. di C. 241/2009 per accesso carrabile*),
- D.I.A. n. 24 del 05/03/2010, per l'esecuzione di opere di completamento di un edificio di civile abitazione con modifiche rispetto alla C.E. 242/1988 del 13/02/1990. (*Allegato n. 18 D.I.A. n. 24/2010 per completamento edificio abitazione e modifiche*).

L'unità immobiliare ad uso abitazione, al nuovo catasto edilizio urbano risulta di **categoria F4 (unità in corso di definizione) e pertanto non è presente la relativa planimetria catastale.**

L'unità immobiliare ad uso garage è stata accatastata in data 06/12/1989, come evidenziato dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio (*Allegato n. 15 – Planimetria N.C.E.U. garage al piano seminterrato*).

La richiesta di accesso agli atti per visione vecchie pratiche edilizie ed il rilascio degli



elaborati grafici allegati, è stata inoltrata al Comune di Gualdo Tadino in data 02 agosto 2022.

(Allegato n. 16 – Istanza Comune di Gualdo Tadino per accesso atti e richiesta copie).

La ricerca delle tante vecchie pratiche edilizie ha richiesto molto tempo e la visione delle varie vecchie pratiche edilizie ed il rilascio delle copie è avvenuta in data 19 agosto 2022, in data 07 settembre 2022, in data 13 settembre 2022 in data 20 settembre 2022 ed infine in data 19 ottobre 2022.

Anche successivamente, dopo il sopralluogo, si è reso necessario tornare in Comune per approfondire le varie autorizzazioni edilizie e per verificare l'eventuale possibilità di sanatoria.

Infine, relativamente alla Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio) per l'immobile identificato alla lettera A non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

Per la porzione immobiliare oggetto della presente valutazione non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino l'abitabilità.

Durante il sopralluogo si è confrontato quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio, la *DIA n. 24/2010 del 05/03/2010*, con lo stato dei luoghi, rilevando quanto segue:

- al piano seminterrato, all'interno del garage si trova un wc, come evidenziato nei grafici rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino, che non compare nella planimetria dell'accatastamento del garage,
 - il tramezzo tra il garage e la cantina, risulta spostato, con maggior superficie a favore della cantina e minor superficie del garage, tale modifica interna con comporta abuso urbanistico,
 - lateralmente alla rampa di accesso al garage, si è rilevata la presenza di una porta per accedere ad un piccolo vano che non compare nei grafici di progetto approvati. Questo locale, posizionato sotto alla corte esterna risulta di difficile sanabilità pertanto si suggerisce di trasformarlo in un vano tecnico non accessibile mediante lo spostamento degli impianti in esso presenti e la chiusura della porta di accesso,
 - sulla corte retrostante il fabbricato, in prossimità della recinzione verso largo Caduti di Nassiria, si è rilevata la presenza di un barbecue, posizionato non rispettando le distanze dai confini di proprietà. Tale manufatto dovrà essere rimosso,
- al piano rialzato destinato a zona giorno, si rilevano le presenti differenze:
- una parte del balcone fronteggiante la cucina è stato chiuso con una porta finestra in alluminio, senza alcuna autorizzazione edilizia, pertanto dovrà essere rimossa.

L'immobile risulta non conforme, l'eventuale regolarizzazione delle difformità sopra elencate risulterebbe alquanto elevata rispetto all'incremento di valore che riceverebbe l'immobile,



pertanto si ipotizzano solo i costi per il ripristino della conformità urbanistica eliminando le criticità presenti.

Costi ipotizzati per il ripristino della conformità urbanistica:

- costi per ripristinare le difformità presenti (rimozione barbecue, rimozione infisso veranda, chiusura porta su muro rampa con spostamento impianti interni al vano) Euro 2.000,00.

Dal punto di vista catastale ad oggi si riscontra la presenza della sola planimetria catastale relativa al garage, in quanto la restante parte di fabbricato è ancora censita in corso di costruzione.

Confrontando la planimetria del garage depositata presso l'Agenzia delle Entrate con lo stato dei luoghi, si evidenzia una diversa consistenza di superficie e l'assenza del locale bagno, pertanto si rende necessario un aggiornamento dell'accatastamento per regolarizzare le modifiche riscontrate.

Per l'unità immobiliare ad uso abitativo, non essendo presenti le planimetrie catastali, si deve procedere con il primo accatastamento mediante DOCFA telematico, da inviare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Perugia.

I costi stimati per aggiornare la situazione catastale, mediante la presentazione di un DOCFA Telematico, si stimano pari ad Euro 1.500,00.

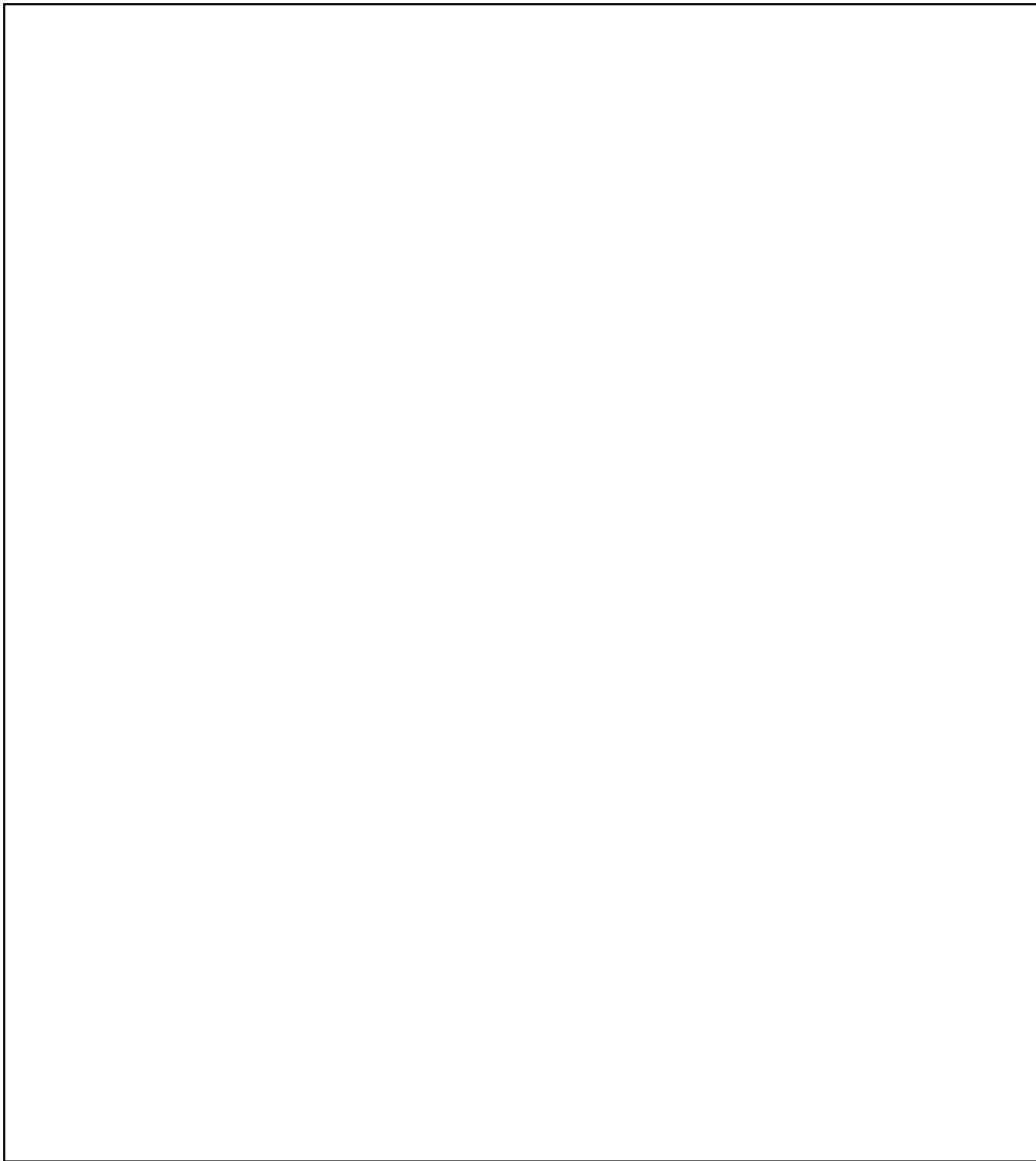
L'intestazione catastale è corretta.

Per l'intero complesso edilizio, realizzato con struttura portante in c.a. è stato effettuato il Collaudo statico in data 27.02.1993 (*Allegato n.19 – Collaudo statico in data 27.02.1993*).

Dalla visione presso il Comune di Gualdo Tadino del vigente Piano Regolatore Generale, si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona edificabile – *Zona B3.2*

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gualdo Tadino regolano la zona in esame. (*Allegato n. 20 - Estratto P.R.G. Comune di Gualdo Tadino*).





6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto della consistenza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, delle loro caratteristiche, della loro natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due** singoli **lotti** per essere posti in vendita alla pubblica asta, e cioè:

LOTTO N. 1

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 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.

Gli immobili sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, al N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n. 7*):

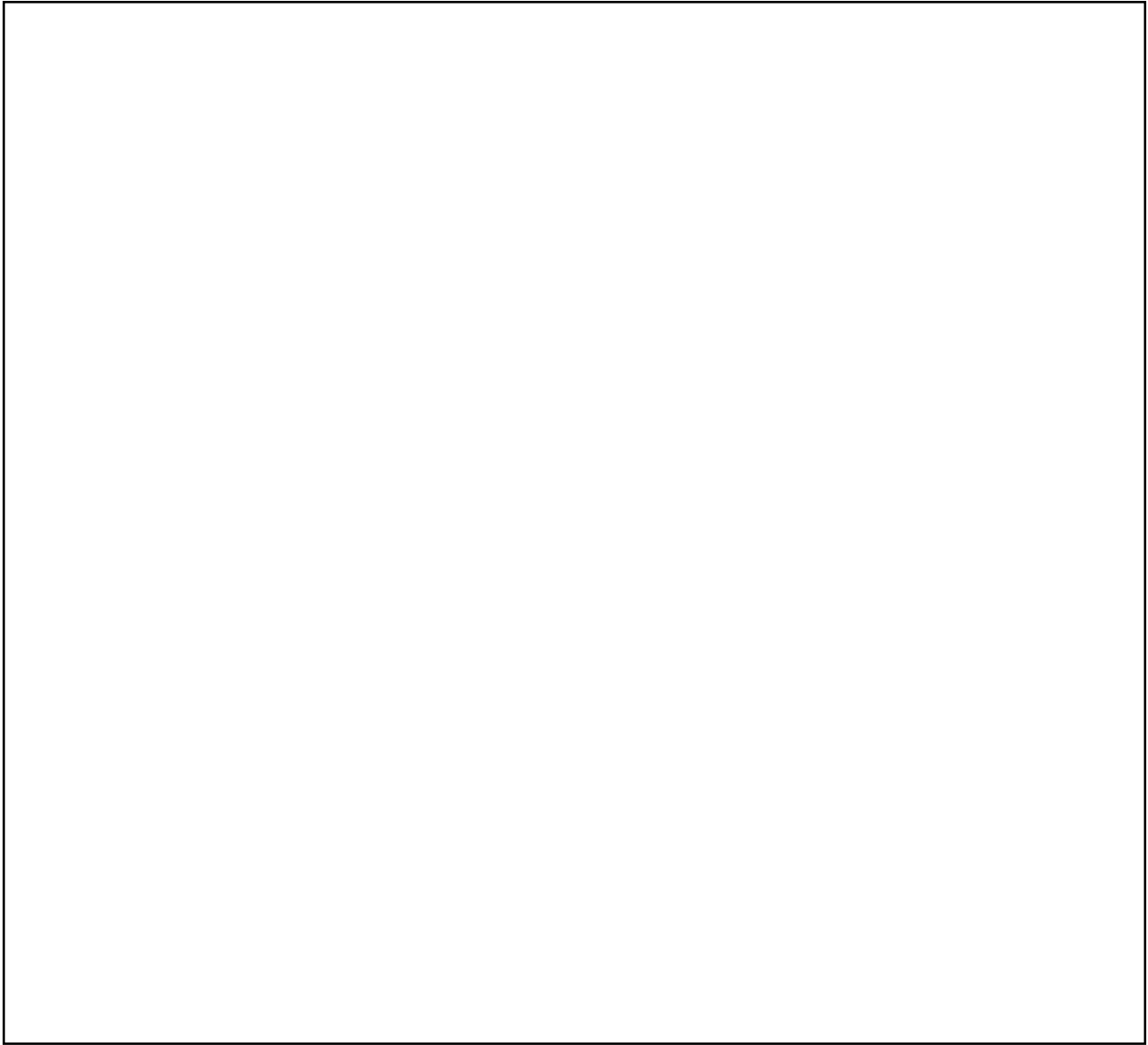
[redacted] proprietario per 10/20,

[redacted] proprietaria per 10/20,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	40	1502	10	Via Perugia	F/4			
NCEU	40	1502	11	Via Perugia	C/6	2	Mq. 40	€ 61,97

La corte annessa è distinta al foglio 40 con la particella 1502/12.

Confinanti: Strada, Comune di Gualdo Tadino, Natalini Paolo, salvo altri.

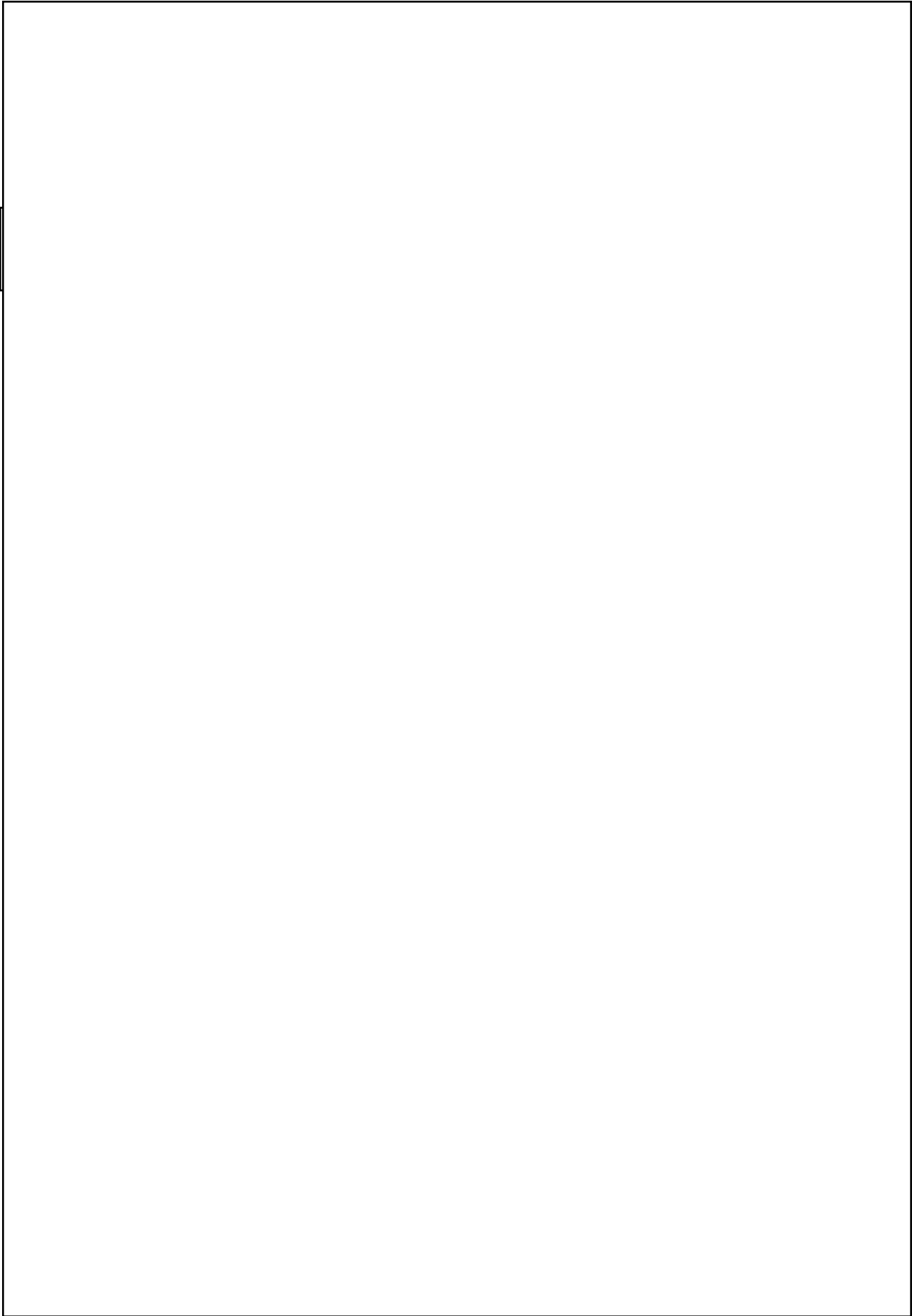


7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

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.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m ²)	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		
TOTALE						187.58			



8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Gualdo Tadino e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Valori immobiliari 2° trimestre 2022);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia 2° Trimestre 2022) ;

-
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq.) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o



negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi. La stasi del mercato immobiliare è anche dovuta a causa della situazione emergenziale legata al corona virus Covid-19, che ancora è presente nella nostra zona e nell'intero paese.

IMMOBILE A

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.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a **187,58 mq.**

- Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima: pari a €/mq 700,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile A:

Superficie commerciale mq. 187,58 x € 700,00 = Euro 131.306,00

A detrarre:

- costi per ripristinare le difformità presenti (rimozione barbecue, rimozione infisso veranda, chiusura porta su muro rampa con spostamento impianti interni al vano), Euro 2.000,00
- i costi per aggiornare la situazione catastale, mediante la presentazione di un DOCFA Telematico, Euro 1.500,00
- considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di Euro 2.600,00

Valore complessivo del lotto n. 1 Euro 125.206,00

Valore quota **(Diritti di ½) Euro 62.603,00**

Valore arrotondato quota **(Diritti di ½) Euro 62.600,00**





9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

LOTTO N. 1

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.

Gli immobili sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, al N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n. 7*):

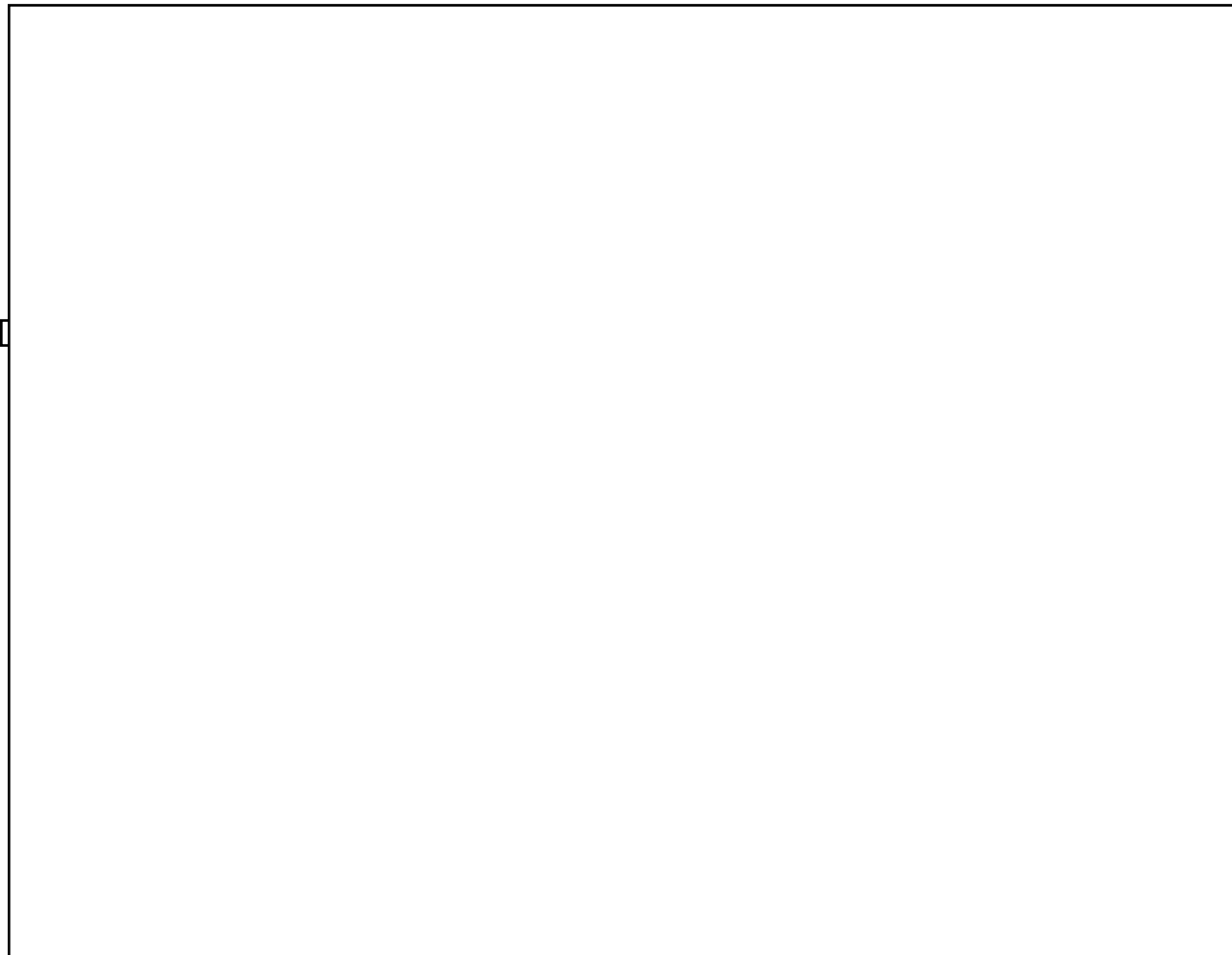
[redacted] proprietario per 10/20,

[redacted] proprietaria per 10/20,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	40	1502	10	Via Perugia snc	F/4			
NCEU	40	1502	11	Via Perugia snc	C/6	2	Mq. 40	€ 61,97

La corte annessa è distinta al foglio 40 con la particella 1502/12.

I confinanti sono: Strada, Comune di Gualdo Tadino, Natalini Paolo, salvo altri.



Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa STRAMACCONI Elena**

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



I confinanti sono: Strada Vicinale, [redacted]

[redacted] s.a.

Alla data odierna agli immobili sopra descritti è stato attribuito il valore finale di € [redacted], ed **alla quota di proprietà di ½ spettante al Sig. [redacted]** è stato attribuito il **valore arrotondato di [redacted] (€ 62.600,00 + [redacted])**

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza dei beni immobili in oggetto, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due singoli lotti** per essere posti in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via e-mail alla Cancelleria del Tribunale, oltre ad una copia cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ed è già inviata per posta al soggetto debitore, e per e-mail al creditore procedente tramite il suo legale (*Allegato 36 - 37- Attestato di consegna perizia al debitore ed al legale creditore procedente*).

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

Gualdo Tadino, 07 novembre 2022

Il Consulente Tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

