

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: giacomo.ursini@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Elena Stramaccioni**

dell' **Esecuzione Immobiliare n. 297/2023 R.G. Es.**

promossa da :

ALTEA SPV S.R.L.

(avv. Guseppe Abenavoli)

contro

[REDACTED]

Udienza rinvio : 14/11/2024

****^~^****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione **Dott. Elena Stramaccioni**, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo, libero professionista con studio in Via Raffaello snc – 06081 Assisi (PG),



iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5454 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 3008. In data 26/03/2024, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

“il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati; successivamente

PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

1) all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,



eventuale numero interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale . occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la 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;

5) 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 (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 concessi 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);

6) 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;

7) 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;

8) 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 le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del



Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) 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 del 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 di 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.);

11) 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;

12) 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;

13) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14) ad individuare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) 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 definita 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 di terzo occupante;

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

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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;

18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

*****^^^*****

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 14/11/2024.

Accettato l'incarico in data 26/03/2024, io sottoscritto procedevo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici



(Agenzia Entrate, Comune di Bastia Umbra, ect.) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 04/04/2024 il sottoscritto tramite comunicazioni PEC faceva richiesta presso gli enti preposti, (Comune di Bastia Umbra, Agenzia delle Entrate) di tutta la documentazione necessaria ad evadere i quesiti della presente perizia.

In data 22/04/2024, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata e pec.in data 04/04/2024. Arrivato sul posto, vengo accolto da entrambi i soggetti esecutati ed in tale occasione il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene oggetto di stima, ad un attento esame delle caratteristiche e delle consistenze, nonché ad un esaustiva raccolta fotografica.

In data 15/05/2024, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra (PG) per visionare e ritirare copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile;

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:



1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri

Immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 28/12/2023 al n. 26396 di registro particolare e n. 36477 di registro generale a favore di "Altea SPV S.r.l." con sede in Milano(MI) c.f. 12398590963, l'immobile pignorato risulta essere il seguente e così individuato:

A) Unità immobiliare di civile abitazione a piano primo con garage a piano terra – ubicato in Via F.lli Mommi n. 9 – Bastia Umbra (PG)

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti a [redacted] [redacted] nat. a [redacted] – c.f. [redacted]

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti al sig. [redacted] nata a [redacted]

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo con garage al piano terra, facenti parte di edificio di maggior consistenza condominiale, disposto complessivamente su tre livelli, realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponato in laterizio, con facciate rifinite a mattoncino faccia-vista, rifinita con materiali di discreto livello e così composta:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

- 1) Foglio 11 part. 233 sub. 15: Unità abitativa posta al piano primo composta da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina abitabile,



disimpegno, un bagno, due camere da letto e due piccoli vani fruiti come studio e fasciatoio, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.

Si accerta la presenza di umidità nell'unità abitativa con infiltrazione dal finestrone del soggiorno che ha causato il distacco di una porzione del parquet. Sono presenti e diffuse macchie da umidità nelle murature portanti esposte soprattutto a nord.

2) Foglio 11 part. 233 sub. 14: Unità immobiliare destinata a garage e posta al piano terra con accesso carrabile su porticato condominiale posto in adiacenza alla viabilità pubblica.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione.

al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG) :

Foglio n. 11 part. 233:

SUB. 14 – C/6 CLASSE 3 – 19mq - RC: 50,04 euro

SUB. 15 – A/3 CLASSE 4 – 6 vani – RC: 480,30 euro

Intestazione catastale :

- [redacted] a [redacted] il
[redacted] diritto di proprietà per [redacted]
- [redacted]
[redacted] diritto di piena proprietà [redacted]

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti



spettanti ai soggetti proprietari dell'immobile.

Le planimetrie catastali dell'abitazione non sono rispondenti con lo stato reale dei luoghi a causa della realizzazione/spostamento di alcune tramezzature interne, mentre il garage è perfettamente rispondente.

Confini :

Bastianini, Degli Esposti, più parti condominiali.

*****^^^*****

**2 - SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA
DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo e garage al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'accesso all'unità abitativa è garantito dal portone condominiale e dalla scala comune ad altri subalterni. Il fabbricato si trova in posizione ben servita, ove si accerta la presenza di abitazioni, fabbricati condominiali ma anche di servizi ed attività commerciali, distante pochissime centinaia di metri dai principali servizi di necessità (banca, poste, centri commerciali) e dal centro storico della cittadina di Bastia Umbra.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dalla fine degli 1960 dall'Istituto Autonomo Case Popolari; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato ed interamente rivestita a mattoncino faccia vista e composta in complessivi 5 blocchi ove si accerta in tutti la presenza di garage al piano terra e di abitazioni ai piani primo e secondo . I solai di



interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a capanna, con gronde in cemento armato, canali di gronda e discendenti pluviali in rame per la regimazione delle acque meteoriche.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serramenti oscuranti in pvc.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione. Si accerta la presenza di umidità nell'unità abitativa con infiltrazione dal finestrone del soggiorno che ha causato il distacco di una porzione del parquet. Sono presenti e diffuse macchie da umidità nelle murature portanti esposte soprattutto a nord.

*****^^^*****

3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuali proprietari:

- [redacted] a [redacted]
[redacted] diritto di proprietà per 1/2;

- [redacted] nata a [redacted]
[redacted] diritto di piena proprietà [redacted]

L'immobile è pervenuto ai sig. [redacted] a seguito dell'atto di Compravendita a rogito del notaio Luigi Russo di Bastia Umbra del 31/07/2017 repertorio n. 785/596, trascritto a Perugia in data 02/08/2017 ai n.ri 14184 di registro particolare e n.ro 20290 di registro generale da [redacted]



*****^^^*****

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati ed in uso dai soggetti esecutati e dai loro tre figli.

Verifiche ufficio anagrafe Bastia Umbra (PG) :

Le ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bastia Umbra hanno evidenziato che l'immobile risulta occupato e che ne hanno stabilito la residenza i sig.ri esecutati e tutto il proprio nucleo familiare.

*****^^^*****

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità :

- 1) **Iscrizione del 02/08/2017 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 20291 trascritta presso Agenzia delle Entrate di Perugia – repertorio n. 786/597 del 31/07/2017 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in favore di "Unicredit SPA", con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101 contro [REDACTED] ed [REDACTED].**



5.2. - Ulteriori indagini

Risultano essere trascritte a carico dei soggetti esegutati, sig.re Astolfi

Paola e Michela, anche le seguenti formalità:

2) **Trascrizione contro del 28/12/2023 Registro Particolare 26396, Registro Generale 36477, Repertorio 4978 del 22/11/2023 -**

Pignoramento immobiliare notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a favore di “Altea SPV S.r.l.” con sede in Milano (MI) c.f. 12398590963, contro [REDACTED].

*****^^^*****

6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, è emerso che la parte esegutata presenta un debito verso il costituito “Condominio Fratelli Mommi n. 3-5-7-9-11” di cui l'amministratore pro tempore è il dott. Mattoli Claudio, pari ad euro 3637,45 fino alla data del 30/09/2024, come risulta dai rendiconti di amministrazione di cui all'allegato n. 12.

*****^^^*****

7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

dal 31/07/2017 all'attualità

L'immobile è pervenuto ai sig. esegutati a seguito dell'atto di



Compravendita a rogito del notaio Luigi Russo di Bastia Umbra del 31/07/2017 repertorio n. 785/596, trascritto a Perugia in data 02/08/2017 ai n.ri 14184 di registro particolare e n.ro 20290 di registro generale da [REDACTED]

Dal ventennio al 31/07/2017

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito dell'atto di Compravendita a rogito del notaio Paolo Biavati di Bastia Umbra del 31/07/1997 repertorio n. 269381, trascritto a Perugia in data 14/08/1997 ai n.ri 12503 di R.P. e n.ro 16959 di R.G. da Istituto Edilizia residenziale pubblica della provincia di Perugia.

*****^^^*****

8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Baastia Umbra (PG), per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 581 del 06/02/1970 ;
- Licenza di Abitabilità n. 63 del 02/11/1972;

8.1. Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile è rispondente rispetto



all'ultimo titolo rilasciato ad eccezione dell'esecuzione di opere interne eseguite senza titolo abilitativo riguardanti la realizzazione/spostamento di fondellature interne.

Dal punto di vista catastale si evince la non rispondenza della planimetria in atti, come indicato sopra, riguardanti la realizzazione/spostamento di fondellature interne.

Si evidenzia che per il fabbricato, nella sua interezza, è presente e rilasciato il certificato di abitabilità nell'anno 1972 al n. 63. Si accerta inoltre la presenza del certificato APE, presente all'interno dell'atto di compravendita (2017) ed ancora in corso di validità.

8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica

Il fabbricato risulta essere realizzato con tutti criteri della buona regola d'arte, non sono presenti crepe o vizi strutturali. Si rammenta che il fabbricato è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge sismica e pertanto, nel fascicolo urbanistico, non è presente il deposito strutturale.

^

9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'unità immobiliare pignorata costituisce unico compendio immobiliare composto da abitazione al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato, quindi sulla base di quanto sopra indicato, il sottoscritto CTU intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:



----- LOTTO UNICO -----

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo e garage al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'accesso all'unità abitativa è garantito dal portone condominiale e dalla scala comune ad altri subalterni. Il fabbricato si trova in posizione ben servita, ove si accerta la presenza di abitazioni, fabbricati condominiali ma anche di servizi ed attività commerciali, distante pochissime centinaia di metri dai principali servizi di necessità (banca, poste, centri commerciali) e dal centro storico della cittadina di Bastia Umbra.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dalla fine degli 1960 dall'Istituto Autonomo Case Popolari; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato ed interamente rivestita a mattoncino faccia vista e composta in complessivi 5 blocchi ove si accerta in tutti la presenza di garage al piano terra e di abitazioni ai piani primo e secondo . I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a capanna, con gronde in cemento armato, canali di gronda e discendenti pluviali in rame per la regimazione delle acque meteoriche.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serramenti oscuranti in pvc.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione.

Il compendio immobiliare descritto al capitolo precedente è così composto:



1) Foglio 11 part. 233 sub. 15: Unità abitativa posta al piano primo composta da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina abitabile, disimpegno, un bagno, due camere da letto e due piccoli vani fruiti come studio e fasciatoio, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.

2) Foglio 11 part. 233 sub. 14: Unità immobiliare destinata a garage e posta al piano terra con accesso carrabile su porticato condominiale posto in adiacenza alla viabilità pubblica.**al Catasto**

3) al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG) :

4) Foglio n. 11 part. 233:

5) SUB. 14 – C/6 CLASSE 3 – 19mq - RC: 50,04 euro

6) SUB. 15 – A/3 CLASSE 4 – 6 vani – RC: 480,30 euro

Confini :

Bastianini, Degli Esposti, più parti condominiali.

10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Localizzazione urbana

Il fabbricato oggetto della stima è situato in ottima zona a carattere prettamente residenziale, ove si accerta la presenza di abitazioni singole e condominiali, nonché di attività commerciali ed artigiane. La posizione favorevole lo colloca a pochissime centinaia di metri dalle principali attività di distribuzione alimentare e di servizi in genere quali banca, posta e distributori di carburante.

Poco distante all'abitazione si trova il centro storico della cittadina di



Bastia Umbra.

Le finiture dell'edificio sono di discreto livello e qualità, discreto è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intera costruzione.

Si accerta la presenza di umidità nell'unità abitativa con infiltrazione dal finestrone del soggiorno che ha causato il distacco di una porzione del parquet. Sono presenti e diffuse macchie da umidità nelle murature portanti esposte soprattutto a nord.

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, è emerso che la parte eseguita presenta un debito verso il costituito "Condominio Fratelli Mommi n. 3-5-7-9-11" di cui l'amministratore pro tempore è il dott. Mattoli Claudio, pari ad euro 3637,45 fino alla data del 30/09/2024, come risulta dai rendiconti di amministrazione di cui all'allegato n. 12.

Componenti edilizie

Portone ingresso : Portoncino in legno.

Porte interne : legno tamburato.

Finestre : a doppia anta in alluminio con vetro doppio con avvolgibili in pvc e zanzariere.

Pavimenti interni: Listoncini di parquet;

Riv. Bagno/cucina :piastrelle in gress porcellanato sia per la cucina che per i bagni.

Salai : solai di interpiano realizzati in latero cemento.

Impianti tecnologici



Televisivo : ricezione tv con impianto ad antenna – presa per allaccio digitale;

Impianto elettrico : impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale, tensione 220 V dotato di salvavita;

Allarme : non presente

Idrico : Impianto tradizionale

Termico/sanitario : Caldaia murale a gas con radiatori in ghisa ben dimensionati, presenti in tutte le stanze – nella zona giorno è presente una pompa di calore a split.

Determinazione della consistenza

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Soggiorno (P. 1.)	18,05	21,85	s	discreto
Terrazzo 1	7,30	7,30	s	discreto
Cucina (P.1.)	11,55	13,50	n	discreto
Disimpegno (P.1.)	3,90	4,55	n	discreto
Ingresso(P.1.)	5,30	6,00	n	discreto
Bagno (P.1.)	4,90	5,70	e	discreto
Camera 1 (P.1.)	14,85	17,85	n	discreto
Camera 2 (P.1.)	13,50	15,70	s	discreto
Fasciatoio(P.1)	4,60	5,85	s	discreto
Ripost. (P.1)	4,60	5,10	n	discreto
TOTALI (Piano primo)	81,25	96,10		
TOTALI (terrazzi)	7,30	7,30		



Garage(P.T)	18,50	23,00	n	Buono
-------------	-------	-------	---	-------

TOTALI (Piano T)	18,50	15,50		
-------------------------	--------------	--------------	--	--

TOTALI (abitativo)	81,25	96,10		
---------------------------	--------------	--------------	--	--

TOTALI (non abitativo)	18,50	23,00		
-------------------------------	--------------	--------------	--	--

TOTALI (Terrazzi)	7,30	7,30		
--------------------------	-------------	-------------	--	--

*****^^^*****

11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Bastia Umbra e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario della fabbricato in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- la consistenza del fabbricato è riferita alla "superficie commerciale" ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si



è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

- la consistenza dell'unità immobiliare è stata desunta sulla base dei rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;

- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti, finiture e tutto quant'altro compreso nel bene;

- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

Lo scrivente CTU fa inoltre presente che nella determinazione del valore del compendio immobiliare, lo stesso è andato a scorporare il prezzo di una eventuale presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015, per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità presenti, nonché di tutte le problematiche legate alla presenza di umidità nei vani.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento al precedente capitolo delle consistenze.:



STIMA LOTTO UNICO

Abitativo (P.1.) mq. 96,10 x €/mq. 1100,00 = € 105.710,00

Non abitativo (PS1) mq. 23,00 x €/mq. 600,00 = € 13.800,00

Terrazzi (P.1.) mq. 7,30 x €/mq. 400,00 = € 2.920,00

Sommano Complessivamente € 122.430,00

Detrazione costi per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015

(sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche) € - 3.000,00

Detrazione costi per variazione catastale

(diritti di segreteria e spese tecniche) € - 2.000,00

VALORE LOTTO € 117.430,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 117.430,00** (diconsi euro centodiciasettemilaquattrocentotrenta/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto unico da indicare nel bando di vendita.

^

12 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, al creditore ed al soggetto esecutato, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano in copia alla sola relazione tecnica inviata telematicamente al Tribunale di Perugia – Esecuzioni Immobiliari.



Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 24/07/2024

ALLEGATI:

“1” – Verbale Inizio Operazioni Peritali;

“2” – Riscontro Ufficio Anagrafe;

“3” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“4” – Atto di Provenienza;

“5” – Concessioni Edilizie ;

“6” – Documentazione fotografica;

“7” – Visure Catastali;

“8” – Planimetrie Catastali;

“9” – Estratto di Mappa;

“10” – Visure Ipotecarie;

“11” – individuazione discordanze planimetria catastale;

“12” – Rendiconto di Amministrazione condominiale;

“13” – Copia ricevute di trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

