

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 Sara Fioroni**

dell' **Esecuzione Immobiliare n. 176/2024 R.G. Es.**

promossa da :

CREDIT AGRICOLE S.P.A.

(avv. **Andrea Perini**)

contro

<<**omissis**>>

Udienza rinvio : 10/06/2025

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione **Dott. Sara Fioroni**, 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 10/09/2024, 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 10/06/2025.

Accettato l'incarico in data 10/09/2024, 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 Perugia, ect.) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 19/09/2024 il sottoscritto tramite comunicazioni PEC faceva richiesta presso gli enti preposti, (Comune di Perugia, Agenzia delle Entrate) di tutta la documentazione necessaria ad evadere i quesiti della presente perizia.

In data 10/12/2024, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata e pec, dopo che le precedenti comunicazioni con le parti erano tornate al mittente. Arrivato sul posto, vengo accolto da uno dei 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 07/01/2025, l'ufficio Tecnico preposto del Comune di Perugia (PG) inviava copia informatica relativa alle autorizzazioni urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione;

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 25/07/2024 al n. 15776 di registro particolare e n. 21232 di registro generale a favore di <<omissis>>, l'immobile pignorato risulta essere il seguente e così individuato:

A) Unità immobiliare di civile abitazione a piano terra e primo con posto d'auto a piano terra – ubicato in Via del Crocicchio n. 20 – Colle Umberto (PG)

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e primo con posto auto al piano terra, facenti parte di edificio di maggior consistenza, disposto complessivamente su due livelli, realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponato in laterizio, con facciate tinteggiate, rifinita con materiali di discreto livello e così composta:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

- 1) Foglio<<omissis>>: Unità abitativa posta al piano primo con ingresso esclusivo dal piano terra, composta da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo, disimpegno, due bagni, due camere da letto entrambe con terrazzo complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.



2) <<omissis>>: Unità immobiliare destinata a posto auto aperto e posta al piano terra con capacità di rimessa di due auto, costituita da tettoia in legno posta 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 Perugia (PG) :

Foglio n. <<omissis>>:

Categoria A/7 CLASSE 2 – 5,5 Vani - RC: 355,06,04 euro

Foglio n. <<omissis>>:

Categoria C/6 CLASSE 2 – 24 mq – RC: 22,31 euro

Intestazione catastale :

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti spettanti ai soggetti proprietari dell'immobile.

Le planimetrie catastali dell'abitazione sono rispondenti con lo stato reale dei luoghi ad eccezione della presenza di piccole tramezzature non strutturali realizzate in cartongesso a scopo di passaggio impianti.

Confini :

<<omissis>><<omissis>><<omissis>>

Immobili esclusi dalla stima ma oggetto di vendita

<<omissis>>: Diritti di piena proprietà di 1/64 ciascuno su particella



distinta al catasto terreni e coincidente con la strada di lottizzazione che serve il comparto abitativo denominata Via del Crocicchio. Il valore della quota di proprietà di tale porzione immobiliare, sarà omessa dal calcolo del valore.

<<omissis>>:

Qualità Seminativo CLASSE 2 – 650 mq - RD: 4,53 euro

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

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

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo con ingresso esclusivo al piano terra e posto auto al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'accesso all'unità abitativa è garantito salendo la rampa di scale esclusiva. 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).

Il fabbricato è stato realizzato a partire dalla fine degli 2007; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio, 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 legno con vetro termico con serramenti oscuranti in alluminio.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione. Non i denotano tracce di umidità o infiltrazioni di acqua all'interno dell'unità abitativa.

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

3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuali proprietari:

- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;
- diritti di 1/2 di proprietà spettanti <<omissis>>;

L'immobile è pervenuto ai sig. <<omissis>>a seguito dell'atto di Compravendita a rogito del notaio Paolucci Enzo di Perugia del 03/08/2010 repertorio n. 117581/18821, trascritto a Perugia in data 04/08/2010 ai n.ri 12883 di registro particolare e n.ro 21077 di registro generale da <<omissis>> a <<omissis>>.

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

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati non occupati da nessun abitante, ove si riscontra la totale assenza di mobilio e degli elettrodomestici della cucina. Risultano inoltre staccate tutte le utenze riguardanti energia, acqua e gas.



Verifiche ufficio anagrafe Perugia (PG) :

Le ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia hanno evidenziato che l'immobile non risulta occupato e che nessun abitante vi ha stabilito la propria residenza.

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

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 13/09/2010 - Registro Particolare 5161 Registro Generale 24520 trascritta presso Agenzia delle Entrate di **Perugia – repertorio n. 117624/18849 del 10/09/2010 - Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo in favore di “Carifano – Cassa di risparmio di Fano SPA”, con sede in Fano (PS), c.f. 00129820411 contro <<omissis>>.

5.2. - Ulteriori indagini

Risultano essere trascritte a carico dei soggetti eseguiti, anche le seguenti formalità:

2) Iscrizione contro del 19/05/2020 Registro Particolare 1255, Registro Generale 9455, Repertorio 1983 del 11/11/2019 – Ipoteca



Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a favore di “BCC Umbria Credito Cooperativo – Soc. Coop.” con sede in Perugia (PG) c.f. 03518350545, contro <<omissis>>.

3) Iscrizione contro del 12/11/2020 Registro Particolare 3180,

Registro Generale 25134, Repertorio 1661 del 25/09/2019 –

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a favore di “BCC Umbria Credito Cooperativo – Soc. Coop.” con sede in Perugia (PG) c.f. 03518350545, contro <<omissis>>.

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

6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non si rammentano ulteriori controversie a seguito del sopralluogo eseguito.

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

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 03/08/2010 all'attualità

L'immobile è pervenuto ai sig. <<omissis>>a seguito dell'atto di Compravendita a rogito del notaio Paolucci Enzo di Perugia del 03/08/2010 repertorio n. 117581/18821, trascritto a Perugia in data 04/08/2010 ai n.ri 12883 di registro particolare e n.ro 21077 di registro



generale da <<omissis>>

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

8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

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

- Permesso di Costruire n. 667 del 23/07/2007 (prat. 651/2007) ;
- Permesso di Costruire n. 26 del 09/01/2008 (prat. 4108/2007) ;
- Permesso di Costruire n. 181 del 16/03/2010 (prat. 4558/2010) ;
- Agibilità n. 95 del 15/02/2011

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 Perugia (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile è rispondente rispetto all'ultimo titolo rilasciato ad eccezione dell'esecuzione di lievi opere interne eseguite senza titolo abilitativo riguardanti la realizzazione/spostamento di fondellature interne. Ne consegue che dal punto di vista catastale la planimetria in atti non sia perfettamente rispondente per l'esecuzione di queste piccolissime opere di suddivisione interna.

Si evidenzia che per il fabbricato nella sua interezza, come sopra indicato, è presente e rilasciato il certificato di agibilità. Il certificato APE presente all'interno della stessa risulta ad oggi scaduto in quanto emesso in data 2011.



8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica

Il fabbricato risulta essere realizzato in cemento armato e con tutti criteri della buona regola d'arte, non sono presenti crepe o vizi strutturali all'interno dell'unità immobiliare.

^

9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo con ingresso esclusivo al piano terra e posto auto al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, 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 con ingresso esclusivo al piano terra e posto auto al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'accesso all'unità abitativa è garantito salendo la rampa di scale esclusiva. 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).

Il fabbricato è stato realizzato a partire dalla fine degli 2007; la struttura



portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio, 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 legno con vetro termico con serramenti oscuranti in alluminio.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione. Non si denotano tracce di umidità o infiltrazioni di acqua all'interno dell'unità abitativa.

Il compendio immobiliare descritto al capitolo precedente è così composto:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

1) Foglio <<omissis>>: Unità abitativa posta al piano primo con ingresso esclusivo dal piano terra, composta da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo, disimpegno, due bagni, due camere da letto entrambe con terrazzo complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.

2) Foglio <<omissis>>: Unità immobiliare destinata a posto auto aperto e posta al piano terra con capacità di rimessa di due auto, costituita da tettoia in legno posta in adiacenza alla viabilità pubblica.



al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG) :

Foglio<<omissis>>:

Categoria A/7 CLASSE 2 – 5,5 Vani - RC: 355,06,04 euro

Foglio <<omissis>>:

Categoria C/6 CLASSE 2 – 24 mq – RC: 22,31 euro

Confini :

<<omissis>><<omissis>><<omissis>><<omissis>>.

<<omissis>>: Diritti di piena proprietà di 1/64 ciascuno su particella distinta al catasto terreni e coincidente con la strada di lottizzazione che serve il comparto abitativo denominata Via del Crocicchio. Il valore della quota di proprietà di tale porzione immobiliare, sarà omessa dal calcolo del valore.

<<omissis>>:

Qualità Seminativo CLASSE 2 – 650 mq - RD: 4,53 euro

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. La posizione lo colloca a poca distanza 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



Corciano e l'innesto alla Strada Statale di Raccordo Autostradale A1 in località Taverne di Corciano.

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

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, è emerso che non è costituito condominio e non sono pendenti spese e passività dalla parte eseguita.

Componenti edilizie

Portone ingresso : Portoncino blindato in PVC

Porte interne : legno tamburato.

Finestre : a doppia anta in legno con vetro doppio con persiane in alluminio.

Pavimenti interni: Listoncini di parquet zona notte;

Riv. Bagno/cucina :piastrelle in gress porcellanato zona giorno e 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 con pannello solare per acqua



calda sanitaria

Termico/sanitario : Caldaia murale a gas con radiatori in alluminio ben dimensionati, presenti in tutte le stanze. Presente la predisposizione per la posa in opera di split in tutti gli ambienti – predisposizione per stufa a pellet

Determinazione della consistenza

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Soggiorno (P. 1.)	22,50	26,05	s	buono
Cucina (P.1.)	11,40	15,00	n	buono
Disimpegno (P.1.)	2,95	3,30	-	buono
Bagno 1(P.1.)	6,10	7,10	n	buono
Bagno 2(P.1.)	6,35	7,90	s	buono
Camera 1 (P.1.)	12,25	14,20	n	buono
Camera 2 (P.1.)	14,05	15,80	s	buono
Terrazzo 1	11,10	11,10	s	buono
Terrazzo 2	4,80	4,80	n	buono
Terrazzo 3	4,80	4,80	n	buono
Sottoscala. (P.t)	4,20	4,60	e	buono
TOTALI (Piano primo)	79,80	93,95		
TOTALI (terrazzi)	20,70	20,70		
Posto auto(P.T)	24,00	24,00	n	Buono
Area esterna	19,00	19,00	n	Buono
TOTALI	24,00	24,00		



TOTALI (abitativo) 79,80 93,95

TOTALI (non abitativo) 24,00 24,00

TOTALI (Terrazzi) 20,70 20,70

TOTALI (Area esterna) 19,00 19,00

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 Perugia 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";

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. 93,95 x €/mq. 1200,00 = € 112.740,00

Posto auto (PT) mq. 24,00 x €/mq. 500,00 = € 12.000,00

Terrazzi (P.1.) mq. 20,70 x €/mq. 400,00 = € 8.280,00

Area esterna (P.T.) mq. 19,00 x €/mq. 50,00 = € 950,00

Part. 384 mq. 650,00 x €/mq. 00,00 = € 00,00

Sommano Complessivamente € 133.970,00

Detrazione costi per variazione catastale

(diritti di segreteria e spese tecniche) € **- 1.500,00**



VALORE LOTTO € 132.470,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 132.470,00** (diconsi euro centotrentaduemilaquattrocentosettanta/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, 07/01/2025

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” – Copia ricevute di trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

