

TRIBUNALE PERUGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per l'esecuzione immobiliare n. 316/2024 R.G., promossa da:

- **EVOLVE SPV SRL**, corrente in Conegliano (TV), via V. Alfieri, 1 (P.IVA 05156080268), rappresentata da **INTRUM ITALY SPA** corrente in Milano, Bastioni di Porta Nuova, 19 (P.IVA 10973410961) rappresentata e difesa dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], presso il cui studio in via [REDACTED] [REDACTED] elegge domicilio.

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina del sottoscritto quale C.T.U. per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 316/2024, con invito ad inviare, entro dieci giorni dalla notifica, il verbale di accettazione contenente la dichiarazione di giuramento di *"Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*, ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; non venivano nomina-



ti C.T. di parte in tale sede, né successivamente. Nel procedimento, contestualmente al C.T.U., è stato incaricato il custode giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG). Sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali e comunicate, tramite posta elettronica certificata (PEC) ai creditori e al custode e tramite raccomandata A/R ai debitori. L'accesso agli immobili è stato effettuato il 22/05/2025, congiuntamente al custode. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

Diritti di piena proprietà, spettanti al sig. ██████████

██████████ per la quota di ½ e

alla sig.ra ██████████



██████████ per la quota di $\frac{1}{2}$, insieme per l'intera proprietà,
dei seguenti immobili siti in comune di Gualdo Tadino, Via
Ponte delle Cartiere, snc e distinti al catasto fabbricati di
detto comune come segue:

- foglio 28 particella 564 **sub 3**, Cat. A/7, abitazione al piano seminterrato, terra e primo composta da: al piano seminterrato: centrale termica e i fondi; al piano terra: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno e terrazzo; al piano primo: due camere, bagno, disimpegno e terrazza.

- foglio 28 particella 564 **sub 2**, mq 58, Cat. C/6: garage al piano seminterrato

oltre alla corte esterna censita al sub 1 e individuato come bene comune non censibile.

Al catasto terreni i beni sono censiti al foglio 28, particella 564, ente urbano, di mq 667.

I beni risultano intestati agli esecutati in proprietà ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli esecutati.

Confini con: via comunale a nord, particella 1339 a est, particelle 1136 e 1137 ad ovest, particelle 1144, 11445, 1146 e 1447 a sud, ssa.

B - VIA CAMPO MAGGIO, ZONA INDUSTRIALE NORD, COMUNE DI GUALDO TADINO.

Diritti di piena proprietà, spettanti al sig. ██████████



[REDACTED] per la quota di 1/1
dei seguenti immobili siti in comune di Gualdo Tadino, zona
industriale nord, Via Campo Maggio, snc (anche indicato come
via Flaminia Nord, fraz. Palazzo Mancinelli) costituiti da una
porzione di un capannone per laboratorio di più grandi dimen-
sioni e distinti al catasto di detto comune come segue:

Catasto Fabbricati del comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 10, p.lla 505 sub -; p.T, cat.C/3, classe 1, Consistenza mq.87, Sup.

Cat. 128 mq, rendita di Euro 161,75.

Al catasto terreni del comune di Gualdo Tadino i beni sono
parte della particella 759, del foglio 10, ente urbano, di mq
2067 (ente urbano, senza rendita) derivante da costituzione n.
26728.1/1993 del 15/07/1993 - mappale terreno correlato ente
urbano n. 759 di are 20.67, infra la maggiore consistenza del-
la particella 505 di are 22.05 giusta frazionamento e tipo
mappale n. 150297.1/2000 del 30/10/2000.

Confini con: via comunale a nord (particelle 760 e 807), par-
ticella 786 a est, particelle 784 e 785 a ovest, particella
1168 a sud, ssa.

I beni sopra indicati sono intestati al catasto fabbricati co-
me segue:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Tali beni sono intestati al catasto terreni come segue:

- [REDACTED]



██████████ da verificare.

Come accennato al punto precedente i beni sono parte di un edificio di più grandi dimensioni e sono anche censiti come segue:

Catasto Fabbricati del comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 10, p.lla 759 sub -; cat.D/7, classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -,
rendita di Euro 4.100,67.

intestati a:

- ██████████
██████████ proprietà per 1/1.

Al catasto terreni la voltura della particella 759 non è stata effettuata.

PROBLEMATICHE RISCONTRATE: IMMOBILE ALIENATO IN ALTRA PROCEDURA ESPROPRIATIVA (RG Es 163/2021).

Nell'ambito del sopralluogo relativo all'inizio delle operazioni peritali, l'esecutato ha dichiarato che l'immobile sopra identificato è stato oggetto di un'altra procedura espropriativa (RG n. 163/2021) e che lo stesso **è stato venduto** poiché ricompreso, unitamente ad altra porzione di immobile (come si dirà poi), nella citata particella censita al **catasto fabbricati con il numero 759** (cat. D/7, rendita €4.100,67).

Nel giorno citato è stato comunque effettuato il sopralluogo rinvenendo sul posto l'attuale proprietario che ha consentito di accedere all'immobile.



Come accennato l'edificio oggetto di pignoramento nella presente procedura è parte di un più grande immobile che, da quanto è stato possibile appurare presso il Comune di Gualdo Tadino, è stato interamente edificato dal sig. ██████████

██████████ (esecutato della presente procedura ma anche della procedura RG n. 163/2021) in due tempi diversi e in particolare:

1. porzione soggetta all'attuale pignoramento (ma anche oggetto di procedura RG n. 163/2021): l'edificio è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 322 del 25/11/1980 su quella che allora era la particella 505 del foglio 10 al catasto terreni; questo immobile è stato accatastato nel 1993 al **catasto fabbricati al foglio 10, particella 505**, Cat. C/3 con planimetria indipendente;

2. porzione non interessata dall'attuale pignoramento (ma anch'essa oggetto di pignoramento nella procedura RG n. 163/2021): l'edificio è stato costruito, in adiacenza al preesistente, in forza di concessione edilizia n. 69 del 21/03/1996. Nell'anno 2000 la particella 505 è stata **soppressa** al catasto terreni (ma non al catasto fabbricati) e sono state create, sempre al catasto terreni, le particelle 759 (di nostro interesse) e 760 (parte di strada). L'intero immobile (porzione esistente (descritta al punto 1.) e nuovo edificio) è stato poi accatastato nel 2000 al **catasto fabbricati al foglio 10 particella 759**, cat. D/7 (senza sopprimere la particella 505).



La planimetria allegata alla relazione peritale relativa all'esecuzione RG n. 163/2021 e quella allegata al successivo atto di compravendita (cfr. paragrafo successivo) evidenziano che la particella 759 del catasto fabbricati include entrambi gli edifici (nuovo edificio costruito nel 2000 di cui al punto 2. ed edificio costruito negli anni '80 di cui al punto 1.).

I due immobili sono interconnessi fra loro e sono realizzati all'interno di una unica rata di terreno completamente recintata (oggi individuata al catasto terreni con la particella 759); per quanto sopra evidenziato la porzione di edificio costruita negli anni '80 di cui al punto 1. ha di fatto due identificazioni al catasto fabbricati:

a. **foglio 10 particella 505**, Cat. C/3;

b. **foglio 10 particella 759**, cat. D/7.

L'attuale proprietario [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato l'intero immobile con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] che, a loro volta, hanno acquisito la proprietà in forza di decreto di trasferimento immobili contro [REDACTED] emesso dal Tribunale di Perugia in data [REDACTED]

[REDACTED] in attua-



zione degli esiti della vendita forzata relativa all'esecuzione immobiliare RG n. 163/2021.

Dall'analisi del bando di vendita relativo all'esecuzione immobiliare n. 163/2021 e del successivo atto di compravendita appare evidente che l'immobile oggetto prima del richiamato decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia e poi del successivo atto di compravendita intervenuto fra privati è l'intero complesso immobiliare composto da **entrambi gli edifici e dalla relativa corte** e riportato nella planimetria associata alla particella del catasto fabbricati n. 759; nei citati documenti di vendita non viene mai menzionata la particella del catasto fabbricati n. 505.

Infine si evidenzia che l'attuale proprietario è in possesso dell'intero immobile così come acquistato con l'atto di compravendita sopracitato.

In sintesi si rappresenta che, a parere dello scrivente, nel 2000, quando è stato accatastato l'insieme costituito dal vecchio e nuovo edificio al catasto fabbricati, non sia stata soppressa la particella 505; conseguentemente il bando di vendita relativo all'esecuzione RG n. 163/2021 ha contemplato la sola particella 759 essendo rappresentativa dell'intero immobile.

Quanto sopra descritto ha comportato che:

1. al catasto fabbricati la particella 505 è ancora esistente ed è intestata al sig. [REDACTED]



2. all'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare non risultano compravendite in ordine alla particella 505 (sempre del catasto fabbricati);

3. l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato alienato più volte in quanto ricompreso nella particella 759 del catasto fabbricati.

Alla luce di quanto riportato al paragrafo precedente le successive parti della presente relazione peritale faranno riferimento esclusivamente agli immobili di seguito indicati:

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

DATI CATASTALI.

Catasto Fabbricati del comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 28, p.lla 564 sub 1; BCNC.

- Foglio 28, p.lla 564 sub 2; p.S1, cat.C/6, classe 4, Consistenza mq.58, Sup.

Cat. 63 mq, rendita di Euro 122,81.

- Foglio 28, p.lla 564 sub 3; p.S1-T-1, cat.A/7, classe 3, Consistenza 10,5

vani, Sup. Cat. Tot 227 mq, escluse aree scoperte 218 mq, rendita di Euro

976,10.

Catasto terreni del comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 28 p.lla 564; ente urbano, di are 06.67 (mq 667), senza rendita.

I beni sopra indicati sono intestati sia al catasto fabbricati

che al catasto terreni come segue:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in comunione legale dei beni.



- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per ½ in comunione legale dei beni.

DESCRIZIONE DEI BENI.

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

I beni pignorati sono costituiti da una villa unifamiliare indipendente con annessa corte, realizzata in un lotto di terreno completamente recintato. I beni sono posti in comune di Gualdo Tadino, via Ponte delle Cartiere, snc e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 28, p.lla 564, sub 2 e sub 3, oltre al sub 1 individuato come bene comune non censibile.

L'immobile in esame è stato realizzato dagli esecutati a partire dal 1995 e completato nel tempo (l'accatastamento è del 2006) con alcune lavorazioni minori ancora da effettuare (ad esempio la tinteggiatura esterna e i divisori al piano seminterrato).

L'edificio, tipologicamente riconducibile agli edifici residenziali isolati, è realizzato su tre livelli di cui due ad uso residenziale ed accessori e complessivamente si compone di:

- piano seminterrato destinato a centrale termica/fondi/garage
- piano terra (rialzato) destinato ad abitazione;
- piano primo destinato ad abitazione.

I beni sono posti in una zona periferica di Gualdo Tadino che



risulta urbanizzata e servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato e i solai e le strutture di copertura sono in latero cemento.

La copertura dell'abitazione è a padiglione con coppi e tegole sfalsata nei due piani; le pareti esterne sono intonacate almeno della parte relativa al seminterrato.

L'accesso al piano terra avviene con una scala esterna, realizzata in cemento armato con gradini rivestiti in piastrelle; l'edificio non è dotato di ascensore.

Le condizioni di manutenzione generali esterne sono ordinarie così come quelle interne.

La proprietà è interamente recintata con varie tipologie di manufatti (rete, rete con cordolo in c.a., parti a mattoni faccia a vista e cancelli in ferro, ecc) e l'accesso all'immobile avviene dalla via Ponte delle Cartiere sia attraverso un cancello in ferro pedonale che un cancello in ferro carrabile che consente anche l'accesso al garage.

La corte esterna è in parte adibita a giardino (con piante da frutto e ornamentali e piccola parte ad orto) e in parte a piazzale con pavimentazione in macadam; nell'area esterna sono presenti alcuni impianti a servizio dell'edificio come gli impianti per l'illuminazione esterna e un pozzo per il quale, seppure ad uso domestico, non è stato possibile rintracciare



la relativa denuncia.

In prossimità dei confini sud ed est è presente una linea elettrica che potrebbe costituire servitù di elettrodotto della quale non è stato possibile reperire informazioni.

Come accennato l'edificio è costituito da tre livelli di cui uno seminterrato destinato a centrale termica, fondi e garage e i piani terra e primo destinati ad abitazione.

L'abitazione è dotata di impianto idrico integrato con pannelli solari termici, elettrico, di riscaldamento autonomo a pavimento ed ha dotazioni in linea con la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio; nel soggiorno è presente l'impianto di condizionamento che risulta installato recentemente e facilmente smontabile; non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti descritti che dovranno pertanto essere verificate e/o riacquisite dagli acquirenti.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti del piano terra, le scale hanno i gradini rivestiti in legno, al primo piano la pavimentazione è in parquet; le terrazze hanno la pavimentazione in piastrelle e, al piano terra, è presente una scala a chiocciola in cemento che collega il terrazzo con il giardino.

La cucina e i bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle.

La porta di accesso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre, munite di vetro doppio, sono costituite da infisso e persiane in PVC.



Piano seminterrato.

Il piano seminterrato si presenta come un unico grande vano a meno della centrale termica; le divisioni indicate nelle planimetrie dei sub 2 (garage) e sub 3 (fondi) non sono state realizzate e sono pertanto solo virtuali, l'unico locale separato è, appunto, la centrale termica.

L'accesso al piano avviene dall'esterno tramite la rampa carrabile dotata di porta sezionale ed è, inoltre, presente una porta pedonale di accesso con il giardino e dall'interno tramite una scala di collegamento con il piano terra. La pavimentazione è in cemento e le pareti sono al grezzo.

L'altezza del piano è pari a circa 2,75 m.

La superficie netta complessiva è pari a circa 135 mq mentre la superficie lorda, calcolata secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011, risulta di circa 149 mq; si rappresenta che di questa superficie la parte assegnata catastalmente al garage nel sub 2 è pari a 58 mq di consistenza e 63 di superficie catastale.

Piano Terra.

Al piano terra si trovano: l'ingresso, il soggiorno collegato con la cucina, un wc, un ripostiglio utilizzato come studio, disimpegno, due camere, un bagno, le scale per l'accesso al primo piano e al piano seminterrato e un ampio terrazzo con accesso dalla cucina e dal soggiorno direttamente collegato al giardino.



L'altezza interna del piano è pari a circa 2,7 m.

le superfici nette sono le seguenti:

Locale	Sup. netta mq
Ingresso	7,2
Cucina	12,3
Soggiorno	33,7
Wc	2,0
ripostiglio	4,6
Camera 1	11,7
Camera 2	15,5
Bagno	7,3
Disimpegno	3,2
Scale	5,8

per una superficie netta totale di circa mq. 103,3.

La terrazza ha una superficie di circa 19 mq.

La superficie lorda viene invece calcolata secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011 e risulta di circa 124 mq, attribuendo alla superficie delle terrazze un coefficiente di ponderazione pari a 0,20.

Piano Primo.

Al piano primo si trovano: il disimpegno, due camere, un bagno, le scale che accedono dal primo terra e un terrazzo con accesso da entrambe le camere.

L'altezza interna del piano è pari a circa 2,7 m.

Le superfici nette dei locali esistenti sono le seguenti:



Locale

Sup. netta mq

Disimpegno 2,6

Camera 1 12,4

Camera 2 18,9

Bagno 5,8

per una superficie netta totale di circa mq. 39,7.

La terrazza ha una superficie di circa 9 mq.

La superficie lorda viene invece calcolata secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011 e risulta di circa 50 mq, attribuendo alla superficie delle terrazze un coefficiente di ponderazione pari a 0,20.

Infine la superficie della corte esterna risulta pari a circa 510 mq che verrà valutata attribuendo un coefficiente di ponderazione pari al 10%.

La superficie commerciale di riferimento sarà pertanto:

Piano seminterrato con destinazione prevalente a fondi/garage:
149mq;

Piano terra, primo e corte con destinazione prevalente ad abitazione: $124+50+51=225$ mq

TITOLO DI PROPRIETÀ.

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

Il suolo su cui insistono gli immobili di relazione è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita, trascritto ai n. r. [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale.

L'edificio è stato realizzato dagli esecutati.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

Lo stato di possesso dei beni sopradescritti al momento del sopralluogo era il seguente: il bene era utilizzato dagli esecutati.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] a favore e contro

[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED]

[REDACTED]



Detta formalità risulta annotata di inefficacia parziale
n.ri [REDACTED], a seguito di atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 24 giugno 2019, numero di repertorio 2146/2019, [REDACTED]

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO, [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Firenze del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], e contro, tra l'altro, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente agli immobili sopra descritti e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente agli immobili sopra descritti.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO, [REDACTED]
in data 29/04/2010, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Perugia - [REDACTED] numero di repertorio 191 - Importo totale € 100.000,00 - Importo Capitale € 72.800,00, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di pro-



prietà relativamente agli immobili sopra descritti e [REDACTED]
[REDACTED] per la
quota di ½ relativamente agli immobili sopra descritti.

- TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, ai
n.ri 13514/8253 in data 24 maggio 2010, a seguito di domanda
giudiziale per Tribunale di Perugia del [REDACTED]

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], numero di rep [REDACTED]

a favore di [REDACTED]
[REDACTED], e contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ del diritto di
proprietà relativamente agli immobili sopra descritti e [REDACTED]

[REDACTED], per
la quota di ½ relativamente agli immobili sopra descritti.

Il pignoramento colpisce anche i beni indicati con la lette-
ra B ai paragrafi precedenti contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà.

Per gli immobili pignorati è stato possibile accertare che non
sussistono oneri di natura condominiale.

I proprietari del ventennio sono stati:



Fino al 6/08/1993: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale

Dal 6/08/1993: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione legale in forza dell'atto di compravendita, trascritto ai [REDACTED]

[REDACTED]
numero di repertorio [REDACTED] con cui hanno acquistato il terreno ove poi hanno realizzato gli immobili in relazione da

[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

Provvedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 144 del 28/07/1994 e successiva va-



riante del 05/05/1998.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003.

Non è stato possibile acquisire nessun atto amministrativo relativo ad agibilità/abitabilità.

Vincoli urbanistici:

L'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel Piano Regolatore Generale, approvato con delibera C.C. n.63 del 4/8/06 e successive varianti, parte operativa, come segue:
"Zone B2.2 - Zone prevalentemente residenziali in completamento"; si ritiene che la residua capacità edificatoria del lotto non sia significativa ai fini estimativi.

L'area non è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.
- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).
- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

VARIANTI E DIFFORMITÀ.

Non si evidenziano difformità ad eccezione di quanto segue:

Aspetti catastali.

- Non c'è corrispondenza fra le planimetrie catastali del piano interrato e lo stato reale di consistenza, l'aggiornamento dovrà essere effettuato dai futuri acquirenti.

Aspetti edilizi/urbanistici.

Rispetto agli elaborati presenti negli archivi comunali si



evidenziano le seguenti difformità:

- rispetto ai titoli abilitativi lo stato dei luoghi presenta modeste difformità nelle disposizioni interne in particolare al piano terra e difformità nei prospetti. Si ritiene che tali difformità siano sanabili nel rispetto delle normative vigenti;

- mancanza del certificato di agibilità/abitabilità;

- non è stato possibile verificare la presenza di titoli abilitativi per nessuna forma di recinzione;

- per il pozzo non è stato possibile verificare la presenza di titoli abilitativi né la denuncia ai competenti Enti.

Per le difformità evidenziate ritenute sanabili si può indicare un costo non inferiore a circa €5.000,00 per spese tecniche e spese amministrative comunali e catastali.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

A - VIA PONTE DELLE CARTIERE, IN COMUNE DI GUALDO TADINO.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq) per i successivi calcoli per la determinazione del valore della proprietà. A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona; inoltre sono stati consultati anche il listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e



l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre a pubblicazioni e annunci su siti internet specializzati edite dalle Agenzie Immobiliari. Inoltre, per gli edifici, è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, necessità di sanatorie e aggiornamenti amministrativi; i valori sotto indicati tengono comunque conto di tali osservazioni. Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio riportati in allegato.

A risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati come segue:

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- €/mq 800,00 per destinazione prevalente ad abitazioni -piano terra e primo-;

- €/mq 300,00 per destinazione prevalente a fondi/garage

pertanto:

1. ABITAZIONE E CORTE



- Piano seminterrato, mq 149,0 x €/mq 300,00=€44.700,00

- Piano terra, primo e corte, mq 225 x €/mq 800,00=€180.000,00

Somma €: 44.700,00 + 180.000,00 = €224.700,00.=

A questo importo vanno detratte le spese per le sanatorie edilizie/urbanistiche, per le revisioni catastali e quanto altro da effettuare alla luce delle problematiche evidenziate che, come sopra indicato, hanno un importo stimato di €5.000,00.

Totale valore rettificato relativamente alla regolarizzazione dei fabbricati: €224.700,00-€5.000,00= €219.700,00.=

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi

€219.700,00x0,85=€186.745,00.=

che in cifra tonda si pone pari ad €186.000,00.= (Euro centot-tansemila/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà, spettanti al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ e
alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½, insieme per l'intera proprietà,



dei seguenti immobili siti in comune di Gualdo Tadino, Via Ponte delle Cartiere, snc e distinti al catasto fabbricati di detto comune come segue:

- foglio 28 particella 564 **sub 3**, Cat. A/7, abitazione al piano seminterrato, terra e primo composta da: al piano seminterrato: centrale termica e fondi; al piano terra: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno e terrazzo; al piano primo: due camere, bagno, disimpegno e terrazza;

- foglio 28 particella 564 **sub 2**, mq 58, Cat. C/6: garage al piano seminterrato;

oltre alla corte esterna censita al sub 1 e individuato come bene comune non censibile.

Al catasto terreni i beni sono censiti al foglio 28, particella 564, ente urbano, di mq 667.

I beni risultano intestati agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni.

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli esecutati.

Confini con: via comunale a nord, particella 1339 a est, particelle 1136 e 1137 ad ovest, particelle 1144, 11445, 1146 e 1447 a sud, ssa.

Valore del lotto: €186.000,00.= (Euro centottansekimila/00).

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinen-



ze ed accessioni, servitù, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

CONCLUSIONI.

Nell'ambito delle conclusioni si compendiano le questioni riguardanti l'immobile indicato nei paragrafi precedenti come:

B - VIA CAMPO MAGGIO, ZONA INDUSTRIALE NORD, COMUNE DI GUALDO TADINO.

Come rappresentato analiticamente tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Gualdo Tadino sia al

- **foglio 10 particella 505**, Cat. C/3;

che al

- **foglio 10 particella 759**, cat. D/7.

con questa ultima identificazione è stato oggetto di un'altra procedura espropriativa (RG n. 163/2021) ed **è stato venduto**

poiché ricompreso, unitamente ad altra porzione di immobile,

nella citata particella individuata al **catasto fabbricati con**

il numero 759 (cat. D/7, rendita €4.100,67)

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 25 pagine interamente dattiloscritte

più parte della 26^a, completato dagli elencati allegati e dal-

la documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ri-

tiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo



Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Allegati alla consulenza tecnica:

1. quesiti posti al C.T.U. ;
2. mappe (scala 1:2000), Piante degli immobili e visure catastali;
3. visure pubblicità immobiliare;
4. documentazione Comune di Gualdo Tadino;
5. documentazione fotografica;
6. atto di compravendita beni via campo maggio;
7. relazione peritale esecuzione RG 163/2021;
8. pianta particella 759 con evidenziate le porzioni immobili;
9. bozza ordinanza di vendita.

Perugia, 24.08.2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

(firmato digitalmente)

