

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2024 R.G.ES. promossa da
() contro GIUDICE: DOTT.SSA SARA FIORONI

C.T.U.: Dott. Ing. Giancarlo Caporali

Udienza di Rinvio:

In data 15/05/2024, al sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Caporali,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°
A932, all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia al
n° 841

() PEC: ,

dopo aver eseguito l'accettazione dell'incarico di C.T.U. -
Giudice delegato all'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Sara
Fioroni, in data 16/05/2024 (Allegato 1), veniva chiesto di
rispondere ai seguenti quesiti tecnici con Relazione Peritale:

PROVVEDA

prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei
documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2,
segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o
inidonei; successivamente, 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 individuazione dei beni oggetto del



pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, 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 elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso 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 degli 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 coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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 è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso-oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati



o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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 precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn.47/85 e 724/94 e 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 nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare , per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) 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) - accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) - ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **a predisporre, qualora ritenga il bene non**



comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione

secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) – 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 della dichiarazione del terzo occupante;

14) – l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

15) – a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) – a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



17) - a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, dal controllo della documentazione a disposizione e da considerazioni di carattere generale e particolare, lo scrivente ritiene di essere in grado di rispondere ai quesiti posti e ad effettuare la procedura valutativa.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO:

In primo luogo, lo scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi, risultava che la documentazione era completa, ai sensi dell' Art. 567, comma 2, c.p.c., in quanto fornita di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Successivamente, lo scrivente reperiva le visure dei beni oggetto di pignoramento e la planimetria catastale del bene abitabile, aggiornate all'attualità, nonché l'estratto di mappa in scala 1:2.000 (vax), in cui sono rappresentati graficamente i terreni, nei quali sono ubicate le unità immobiliari, oggetto di esecuzione.

In data 17/06/2024, lo scrivente, sulla base della trasmissione di una precedente Raccomandata A/R dello scrivente al Debitore Esecutato (**Allegato 2**) e di precedenti accordi con IVG, si recava, alle ore 9.45, nel Comune di Gualdo Tadino (PG), in



Località Gaifana, Via San Giovanni n° 33, in presenza

e quivi

eseguiva il primo sopralluogo negli stessi beni ed il rilievo dei medesimi, documentando il tutto con idonea documentazione fotografica; successivamente in data 29/06/2024 eseguiva un secondo sopralluogo al fine di completare tutti gli accertamenti (Allegato 7) e (Allegato 11).

In data 21/06/2024, l'IVG richiedeva allo scrivente, con posta

elettronica certificata, di reperire all'Agenzia delle Entrate il contratto di comodato d'uso del bene abitativo, in favore del

(Allegato 10), in quanto sia l'esecutato che il comodatario all'atto del

sopralluogo dichiaravano di non averlo in quanto smarrito; successivamente lo scrivente si recava in data 25/06/2024 ed in

data 26/06/2024 all'Agenzia delle Entrate di Perugia ed in data

28/06/2024 riusciva ad ottenere la copia semplice del Contratto

di Comodato (Allegato 10).

In data 01/07/2024, lo scrivente, trasmetteva con posta

elettronica certificata, la richiesta di Accesso ai Documenti

Amministrativi presso il Comune di Gualdo Tadino (PG), al fine di

ottenere copia dei titoli autorizzativi relativi al fabbricato nel

quale è ubicata l'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione e di verificare la regolarità edilizia della medesima



(Allegato 3); successivamente in data 03/07/2024 lo scrivente, reperiva, presso il Comune di Gualdo Tadino (PG) il titolo autorizzativo più recente ed in data 09/07/2024, lo scrivente, reperiva sempre presso lo stesso Comune, il titolo autorizzativo originario e la richiesta di agibilità **(Allegato 9)**.

Successivamente, lo scrivente si recava presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel fascicolo della documentazione tecnica **(Allegato 8)**.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato, riferita all'attualità, per beni analoghi a quello in parola, nel territorio del Comune di Gualdo Tadino (PG) e considerava i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di

Commercio Industria e Artigianato di Gualdo Tadino, al fine di determinare il valore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Sulla base di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione, secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1), lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni, come da atto di pignoramento depositato, eseguito ; in

tale atto le unità immobiliari, di proprietà di **(Esecutato)**, così come riportata nel medesimo, risultano:



- **A1.Fabbricato - Quota di Piena Proprietà** per 1/1 del Sig.

: **abitazione**, ubicata nel **Comune di Gualdo**

Tadino, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Gualdo Tadino**,

al Foglio **105**, Particella **478**, sub **4**, Categoria **A/3**, classe **2**,

piano **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale **105 mq**,

rendita Euro **278,37** (Estratto di Mappa-**Allegato 4**, Visure

catastali-**Allegato 5** e Planimetria catastale-**Allegato 6**);

- **A2.Fabbricato - Quota di Piena Proprietà** per 1/1 del Sig.:

area urbana, ubicata nel **Comune di Gualdo**

Tadino, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Gualdo Tadino**,

al Foglio **105**, Particella **549**, Categoria **F/1**, (Estratto di Mappa-

Allegato 4 e Visure catastali-**Allegato 5**).

Per quanto concerne il capitolo 2), lo scrivente fa presente che i

beni oggetto di esecuzione sono costituiti da una unità

immobiliare, con destinazione **abitazione**, posta al **piano**

secondo di un fabbricato ubicato nel **Comune di Gualdo Tadino**

(PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni n° 33, con accesso dalla

Via San Giovanni, contraddistinta come bene **A1** e da un

terreno posto all'interno della recinzione di confine del

fabbricato sopracitato, sempre ubicato nel **Comune di Gualdo**

Tadino (PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni n° 33, con

accesso dalla Via San Giovanni, contraddistinta come bene **A2**.

Il fabbricato, nel quale è ubicato il bene **A1**, di forma quasi

rettangolare, risultava costruito alla fine degli anni 60 e

costituito da n. 3 piani e più precisamente da una abitazione al



piano terra, da una abitazione al piano primo e da una abitazione al piano secondo (Vedere foto n° 1-9 **Allegato 7**).

Il bene **A1**, oggetto di esecuzione, affaccia, nel lato Sud con la Via San Giovanni, nel lato Nord con la particella 479, di altra proprietà, nel lato Est, con la particella 481, di altra proprietà e nel lato Ovest con la particella 547 di altra proprietà e la particella 482 di altra proprietà; nella documentazione fotografica allegata, il bene **A1** è illustrato nelle fotografie del Lotto 1 n° 22-56 (**Allegato 7**).

Il bene **A2**, oggetto di esecuzione, composto da un'area urbana, posizionata nelle vicinanze dell'accesso carrabile posto a valle, confina a Sud con la Via San Giovanni, a Nord con il bene comune di accesso al fabbricato, ad Est con la Particella 548 di altra proprietà e a Ovest con la particella 482 di altra proprietà (Vedere foto n° 1-6 e n° 15-18 **Allegato 7**).

I beni si trovano nel Comune di Gualdo Tadino (PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni al civ. n. 33, in posizione collinare, nelle vicinanze della Loc. Boschetto, del distaccamento dei Vigili del Fuoco di Gaifana e della vecchia S.S. 3 "Via Flaminia" (**Allegato 7**).

La zona dove sono ubicati i beni, oggetto di pignoramento, ha destinazione residenziale-commerciale, è ben collegata alla viabilità urbana tramite la Via San Giovanni, che a monte si collega tramite la Via Rio Fergia, alla Loc. Boschetto ed a valle, tramite la Via Gaifana, alla vecchia S.S. 3 "Via Flaminia" che si



collega, alla nuova S.S. 3, che a sua volta fa accedere in tutte le direzioni (Vedere foto n° 9-14 **Allegato 7**).

Per quanto concerne il capitolo 3), all'esecutato, i diritti della piena proprietà sugli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, sono pervenuti in regime di separazione dei beni, mediante il seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito notaio, notaio in, in data 27.11.2008, rep. n. 71292/22156, trascritto

a Perugia il giorno 02.12.2008 al n. 20.570 di registro particolare, con il quale il sig. divenne proprietario per l'intera piena proprietà dei beni immobili oggetto di stima, per acquisto fattone dal sig., nato a () il, proprietario per giusti titoli anteriori al ventennio.

Per quanto concerne il capitolo 4), il bene **A1** posto al secondo piano, composto da "soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e bagno" non arredato, così come riportato nel **Contratto di Comodato**, risultava essere eseguito a favore di e **utilizzato**,

secondo quanto dichiarato dal, oggi solo dal

; tale **Contratto di Comodato, a tempo indeterminato**,

risultava **sottoscritto**, tra il **Comodante** e i **Comodatari**, in data

10/05/2017 e **Registrato** in data **11/05/2017** al n. **361**, (**Allegato**

10).

Per quanto concerne il capitolo 5):

GRAVAMI: Dalle risultanze della certificazione notarile



contenuta nel fascicolo tecnico d'ufficio, rilasciata in data 10.04.2024 dal , Notaio in Perugia , i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria per € 67.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo - capitale € 45.000,00 - durata anni 13, iscritta in data 02.12.2008 al n. 7784 di registro particolare, a favore di "" , con sede in e contro , nato a () il.

- Ipoteca legale per € 323.890,38 derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – sorte € 161.945,19, iscritta in data 28.01.2022 al n. 245 di registro particolare, a favore di con sede in e contro , nato a () .

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 22.03.2024 al n. 6289 di registro particolare , a favore " , con sede e contro , nato a () .

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in aggiornamento alla soprariportata certificazione, a tutto il 18/07/2024 (Allegato n. 8), non risultano gravami, oltre quelli già elencati.

ULTERIORI GRAVAMI (non eliminabili dalla procedura esecutiva)
Dalle risultanze della sopradetta certificazione notarile e delle ispezioni effettuate in aggiornamento presso l'Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 18/07/2024, a carico dei beni immobili in stima, non risultano



trascritti gravami non eliminabili dalla procedura esecutiva.

Per quanto concerne il capitolo 6), sulla scorta delle indagini esperite, lo scrivente riferisce che, relativamente al bene **A1** ed al bene **A2** oggetto di esecuzione, non facendo gli stessi beni parte di un condominio, non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie e straordinarie condominiali.

Per quanto concerne il capitolo 7), lo scrivente riferisce che, dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, è emerso che la provenienza delle unità immobiliari, nel corso del ventennio, come riportato anche nella certificazione notarile, è stata la seguente:

- **Dall'anno 2004 e fino al 27/11/2008,** come anche risultante dalla certificazione notarile, i beni, oggetto di esecuzione, sono stati di **proprietà** del , per la quota **1/1**.

- **Dal 27/11/2008 e fino ad oggi,** come anche risultante dalla certificazione notarile, i beni, oggetto di esecuzione, sono di **proprietà** del , per la quota **1/1**.

Per quanto concerne il capitolo 8): sulla scorta della richiesta di accesso agli atti, eseguita dal CTU, presso il Comune di Gualdo Tadino (PG) e delle successive verifiche dei titoli autorizzativi eseguite dal C.T.U., lo stesso ha riscontrato che per il bene **A1**, oggetto di esecuzione, il cui fabbricato è stato realizzato alla fine anni 60, sono state rilasciate le sottoriportate autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 375/68 del 31/05/1968,** richiesta da , rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino (PG),



per “lavori di costruzione di una casa di abitazione” sul progetto redatto dal ; lo scrivente ha allegato l' elaborato planimetrico (Allegato 9);

- D.I.A. Prof. n. 0027481 del 10/08/2005, richiesta da , per “Variazione di destinazione d'uso di unità immobiliare sita al piano sottotetto in un edificio destinato a civile abitazione ai sensi dell'art. 34/35/36 L.R. 1/04” su progetto redatto dal; lo scrivente ha allegato l' Elaborato Stato di Fatto, l' Elaborato Stato di Progetto e le Relazioni (Allegato 9);

- Richiesta di Rilascio del Certificato di Agibilita' Prof. n. 31121 del 13/11/2008, richiesto da; tale Certificato a tutt'oggi non risulta rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino (PG), per la mancanza di produzione di documentazione integrativa richiesta dallo stesso Comune; lo scrivente ha allegato la **Richiesta di Integrazione del Comune di Gualdo Tadino (PG) Prof. n. 32118 del 22/11/2008 (Allegato 9);**

Lo scrivente fa presente alla Sig.ria Vs. Ill.ma che il fabbricato nel quale è presente il bene **A1**, fu fatto realizzare

Bruno con Concessione Edilizia n. 375/68 del 31/05/1968; tale bene **A1** originariamente era una soffitta.

Successivamente il con D.I.A. n. 0027481 del

10/08/2005 trasformava tale bene **A1** soffitta ad abitazione;

successivamente il Sig. eseguiva la Richiesta del Rilascio del Certificato di Agibilità Prof. n. 31121 del 13/11/2008

necessario per la vendita del bene al Sig. ,



eseguita in data 27/11/2008 dal Notaio; lo
scrivente precisa alla Sig.ria Vs. Ill.ma che all'atto dell'acquisto
del bene del Sig. , lo stesso Notaio dichiarava che
il fabbricato nel quale è presente il bene **A1**, era stato iniziato
anteriamente al 1 Settembre 1967, anziché come riscontrato
con Licenza Edilizia n. 375/68 del 31/05/1968.

Successivamente il Comune di Gualdo Tadino (PG) non
rilasciava il Certificato di Agibilità del bene **A1**, perché, anche se
richiesta, non veniva prodotta dal Sig. , la necessaria
documentazione integrativa.

Il C.T.U., sulla base di tutti i rilievi ed accertamenti nei luoghi,
eseguiti dal medesimo, di tutte le indagini svolte dallo stesso e
dei titoli abilitativi sopracitati, relativamente al bene **A1-**
abitazione, ha riscontrato comunque la regolarità edilizia del
medesimo.

Per quanto concerne il capitolo 9), lo scrivente riferisce che,
 dopo aver attentamente esaminato la consistenza, le
 caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso del bene **A1-**
abitazione e del bene **A2- area urbana** oggetto di esecuzione,
 ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita,
 disporre la formazione di **un unico LOTTO**, così come di seguito
 individuato:

Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Gaifana,
Via San Giovanni n. 33:

LOTTO 1: Unità Immobiliari **A1-A2:**



- **A1.Fabbricato - Quota di Piena Proprietà** per 1/1 del Sig.

: **abitazione**, ubicata nel **Comune di Gualdo**

Tadino, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Gualdo Tadino**,

al Foglio **105**, Particella **478**, sub **4**, Categoria **A/3**, classe **2**,

piano **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale **105 mq**,

rendita Euro **278,37** (Estratto di Mappa-**Allegato 4**, Visure

catastali-**Allegato 5** e Planimetria catastale-**Allegato 6**);

- **A2.Fabbricato - Quota di Piena Proprietà** per 1/1 del Sig.

: **area urbana**, ubicata nel **Comune di Gualdo**

Tadino, censita al Catasto **NCEU** del **Comune di Gualdo Tadino**,

al Foglio **105**, Particella **549**, Categoria **F/1**, (Estratto di Mappa-

Allegato 4 e Visure catastali-**Allegato 5**).

Per quanto concerne il capitolo 10, sulla scorta dei rilievi,

eseguiti dal C.T.U., nei luoghi oggetto di esecuzione e delle

ulteriori indagini, eseguite dallo stesso, lo scrivente riferisce

quanto sotto riportato:

Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Gaifana,

Via San Giovanni n. 33:

Lo scrivente, fa di nuovo presente, come riportato al capitolo 2)

della presente relazione che i beni oggetto di esecuzione sono

costituiti da una unità immobiliare, con destinazione **abitazione**,

posta al **piano secondo** di un fabbricato ubicato nel **Comune di**

Gualdo Tadino (PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni n° 33,

con accesso dalla Via San Giovanni, contraddistinta come

bene **A1** e da un terreno posto all'interno della recinzione di



confine del fabbricato sopracitato, sempre ubicato nel **Comune di Gualdo Tadino (PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni n° 33**, con accesso dalla Via San Giovanni, contraddistinto come bene **A2**.

Il fabbricato, nel quale è ubicato il bene **A1**, di forma quasi rettangolare, costruito alla fine degli anni 60 e costituito da n. 3 piani e più precisamente da una abitazione al piano terra, da una abitazione al piano primo e da una abitazione al piano secondo, presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura;
- solai, in laterocemento;
- facciata esterna con intonaco tinteggiato di colore ocra nei setti murari nei quali non sono presenti le finestre e i finestroni e di colore bianco nei setti murari dove sono presenti le finestre e i finestroni;
- manto di copertura, a due falde;
- discendenti in rame;
- portone esterno d'ingresso al vano scala vetrato in alluminio, di colore marrone;
- finestre di colore bianco con tapparelle in pvc di colore bianco al piano terra, con persiane in legno di colore bianco al piano primo e con scuri in legno di colore marrone;
- la ringhiera del balcone del piano primo in ferro.

L' unità immobiliare, oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche:



Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Gaifana,**Via San Giovanni n. 33:****- A1.Fabbricato – Foglio 105, Particella 478, Sub 4**

Tale unità immobiliare **A1**, con **destinazione d'uso, abitazione**, posta al **piano secondo** risulta così composta:

Ingresso-Soggiorno-Cucina, di 31,70 mq (foto n° 22 – 31),

Disimpegno, di 5,30 mq (foto n° 32 – 34), Camera n. 1, di 18,20

mq (foto n° 51 – 56), Camera n. 2, di 16,30 mq (foto n° 47 – 50),

Bagno di 5,80 mq (foto n° 40 – 46) e Camera n. 3 di 17,20 mq

(foto n° 35 – 39); l'altezza in tali Locali risulta variabile con un

minimo di 1,15 m ed un massimo di 2,70; le caratteristiche

dimensionali, l'esposizione e lo stato di manutenzione, di ciascun

Locale, sono state riportate nella Tabella delle Superfici

dell'unità immobiliare (**Allegato 12**).

Tutti i locali abitativi presentano un pavimento in laminato di

colore marrone, ad eccezione del Bagno che presenta un

pavimento in ceramica di dimensioni 20 x 20 cm, di colore

beige, il rivestimento della cucina, in ceramica, con mattonelle

di colore beige, per una altezza di circa 1,60 m, il rivestimento

del Bagno, in ceramica, con mattonelle di colore beige, per

una altezza di circa 2,00 m, le pareti intonacate e tinteggiate, di

colore bianco, il portone d'ingresso all'abitazione, blindato, le

porte interne, in legno, di colore marrone chiaro le finestre in

legno, di colore bianco, gli scuri di colore marrone, un wc, un

bidet, una doccia grande con cabina, un lavabo e un attacco



per la lavatrice nel Bagno, una evidente macchia di umidità nel soffitto del Bagno, principalmente sopra la doccia, una evidente macchia di umidità nel Locale Camera n. 2 e nel Locale Camera n. 1, nelle vicinanze delle porte, i termosifoni in ghisa tutti alimentati da una caldaia a gas metano posizionata nel Bagno, la presenza dell'impianto citofonico, tv, e l'impianto elettrico, sottotraccia, con il quadro elettrico posizionato nel Locale Ingresso-Soggiorno-Cucina (foto n° 22 – 56 **Allegato 7**).

Il C.T.U., sulla base di tutti i rilievi ed accertamenti nei luoghi, eseguiti dallo scrivente, di tutte le indagini svolte dallo stesso, relativamente ai Locali dell'unità immobiliare **A1**, oggetto di esecuzione, non ha riscontrato la regolarità catastale del medesimo per la diversa distribuzione delle tramezzature interne.

Il C.T.U. fa presente inoltre che tale bene, **A1**, realizzato alla fine degli anni 60, anche se è stato ristrutturato nella metà degli anni 2000, per quanto sopradescritto e per come risulta utilizzato dal comodatario risulta per lo scrivente, in **mediocri condizioni**.

Lo scrivente, sempre come riportato nella Tabella delle Superfici (**Allegato 12**), ha determinato la superficie netta complessiva e la superficie commerciale complessiva, del bene **A1**, sulla base della **Norma UNI 10750**; per tale bene, la **superficie netta complessiva** e la **superficie commerciale complessiva**, risulta pari a **102,00 mq.**

- **A2.Fabbricato – Foglio 105, Particella 549**



Tale terreno, posto all'interno della recinzione di confine del fabbricato nel quale è ubicato il bene A1, risulta di **112 mq**, posizionato nelle vicinanze dell'accesso carrabile posto a valle ed utilizzato dal comodatario come parcheggio della propria autovettura e come area verde privata riservata allo stesso comodatario (foto n° 1 – 6 e n° 15 – 18 **Allegato 7**).

Per quanto concerne il capitolo 11), lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione, quello relativo al più probabile valore di mercato, sulla base di indagini, effettuate dal C.T.U., nel territorio del Comune di Gualdo Tadino (PG) e come procedimento, quello sintetico comparativo per valori tipici, applicato alla superficie commerciale complessiva del bene stesso. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita, per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Sono stati, inoltre, presi in considerazione i seguenti parametri:

- epoca di edificazione e caratteristiche costruttive;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo stesso C.T.U., sempre per la valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto in considerazione anche i valori dell'Osservatorio del



Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Perugia.

Si precisa, inoltre, che, la superficie commerciale del bene **A1**, costituente il **LOTTO 1** è stata determinata, sulla base della Norma UNI 10750/2005, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (**Allegato 12**).

Relativamente al bene **A2** fa presente che essendo lo stesso di ridotte dimensioni, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare il valore dello stesso nel valore del bene **A1**.

Sulla base di quanto sopra detto si ha:

Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Gaifana, Via San Giovanni n. 33:

- A1.Fabbricato – Foglio 105, Particella 478, Sub 4 (Allegato 12)

abitazione Piano 2 mq 102,00 x € 350,00/mq = € 35.700,00

Il prezzo unitario considerato dal C.T.U., pari ad **€ 350,00/mq**, per il bene **A1**, tiene conto delle caratteristiche del fabbricato nel quale è ubicato il bene, dell'effettivo stato dei luoghi e di tutte le condizioni descritte, dallo scrivente, nel dettaglio, al capitolo 10) precedente ed al presente capitolo 11), dei costi per il nuovo accatastamento e del valore del bene A2-area urbana.

- A2.Fabbricato – Foglio 105, Particella 549

Il valore del bene **A2**-area urbana è stato considerato nel valore



del bene **A1**-abitazione.

Pertanto il valore complessivo dei beni **A1-A2** risulta il seguente:

Totale complessivo dei beni A1-A2 € 35.700,00

Per quanto sopra riportato il **valore**, del **LOTTO 1**, costituito dal bene **A1-abitazione** e dal bene **A2-area urbana di proprietà di** , essendo lo stesso proprietario dei beni per la **quota 1/1, risulta pertanto pari al valore complessivo stimato, pari ad € 35.700,00.**

Per quanto concerne il capitolo 12):

Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Gaifana, Via San Giovanni n. 33:

- **A1.Fabbricato – Foglio 105, Particella 478, Sub 4**

- **A2.Fabbricato – Foglio 105, Particella 549**

Lo scrivente riferisce che, essendo il debitore esecutato , proprietario, per la **quota di 1/1**, del bene **A1-**

abitazione e del bene **A2-area urbana**, il **valore** della quota di esecuzione del **LOTTO 1,,** risulta di **€ 35.700,00.**

Lo scrivente precisa, inoltre, che i beni **A1-A2** oggetto di esecuzione, non risultano essere, per distribuzione e superficie, comodamente divisibili e pertanto, è stata consigliata la vendita in un lotto unico (**LOTTO 1**).

ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), in Loc. Gaifana, Via San Giovanni n. 33:



LOTTO 1: Unita' Immobiliari A1-A2:

- **A1**-abitazione – Foglio **105**, Part. **478**, Sub. **4** e **A2**-area urbana

Foglio **105**, Part. **549**:

Nel bene **A1**, il CTU ha riscontrato la non corrispondenza, tra lo stato attuale del bene, oggetto di esecuzione e la planimetria catastale, depositata al Catasto Fabbricati (Allegato 6), dello stesso bene in quanto lo stesso ha riscontrato, all'atto del sopralluogo, la presenza nei luoghi di una diversa distribuzione interna dei tramezzi negli stessi rispetto a quella riportata nella planimetria catastale **tali difformità, devono essere regolarizzate**

al Catasto (Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi

Catastali); i costi previsti sono:

-Spese cat. (Dir. DOCFA + Visure) 1 x € 60,00/cad = € 60,00

-Rilievo e restituzione grafica 1 x € 200,00/cad = € 200,00

-DOCFA 1 x € 250,00/cad = € 250,00

€ 510,00

Tali costi sono stati considerati nella stima dei beni del **LOTTO 1**.

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 20/07/2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giancarlo Caporali

ALLEGATI

1- Accettazione Incarico del C.T.U.;

2- Raccomandata A/R di accesso ai luoghi;

3- Richiesta di Accesso Atti al Comune di Gualdo Tadino (PG);



4- Estratto di Mappa;

5- Visure Catastali;

6- Planimetria Catastale;

7- Documentazione Fotografica;

8- Ispezione ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni;

9- Permessi rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino (PG);

10- Contratto di comodato registrato;

11- Rilievi in Loco;

12- Tabella delle Superfici.

La presente si compone di n. 26 pagine dattiloscritte

