

TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Eseguita per incarico dell'Ill.mo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva n. 72/2024 R.G.E

Promossa da:

[REDACTED] e per essa, quale mandataria, [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Viale
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata pres-
so il suo studio di [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] CF. [REDACTED] residente in [REDACTED]

Avente per oggetto: "Valutazione di beni immobili siti nel Comune di Bastia Umbra e censiti
al NCEU Fg. 11 P.IIa 340 sub. 27 graffata con la P.IIa 346 sub. 18 e Fg. 11 P.IIa 1925 sub. 6

Udienza rinviata al 21/01/2025

Perugia, 01 agosto 2024

L'esperto Nominato

Geom. Alessandro Burletti

Pag. 1 di 14



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Burletti con Studio in Collazzone Fraz. Collepepe via Tiberina, n. 107/C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4849 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2644, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 15/05/2024.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 21/01/2025, per rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 14/05/2024.

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primò luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione del creditore procedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Quota di 1/1 di proprietà intestata alla ~~_____~~ degli immobili siti nel **Comune di Bastia Umbra (PG)**, e censiti al N.C.E.U. Foglio 11 p.IIa 340 sub 27 graffata con la p.IIa 346 sub. 18 categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 395,09; e Fg. 11 p.IIa 1925 sub. 6 categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 11 mq, Rendita Euro 34,09.

Le particelle catastali, tra loro graffate, rappresentano lo stesso immobile ed hanno un'unica planimetria.

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali e le planimetrie catastale e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 05).

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la provenienza dei beni stessi (All. 07).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 06), la quale è stata fornita



ma non comprende il Certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto notarile di compravendita dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. 08) ed il Certificato di Residenza storico dell'esecutato.

Lo scrivente ha provveduto a reperire dall'Agenzia delle entrate, copia del Contratto di locazione dell'immobile (All. 11).

Il giorno 6 giugno 2024 alle ore 9,30, in presenza ed in accordo con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Bastia Umbra (PG), sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e Raccomandate A/R inviate alle parti (All. 01);

Non è stato possibile l'accesso all'immobile che risulta ubicato in via **San Valentino n. 2 nel Comune di Bastia Umbra (PG)**, il quale è stato identificato dall'esterno constatando che appare occupato ma non dal proprietario.

In accordo con il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stato stabilito che sarebbe stato organizzato un secondo accesso all'immobile con data da definire.

Il giorno 4 luglio 2024 alle ore 9:35, in presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie ed in presenza dei locatari dell'immobile, [REDACTED] è stato possibile accedere all'interno del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'immobile risulta locato dai [REDACTED] e presenta alcuni danni da infiltrazione d'acqua sulla cucina e sul soggiorno (i costi stimati per la ristrutturazione di tali danni vengono quantificati in circa 4.000,00 euro, e saranno detratti dal più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto).

È presente un garage localizzato in prossimità del fabbricato, lateralmente ad esso.

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità catastale, e veniva redatto relativo Verbale di inizio operazioni peritali (All. 04);

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 09) che si allegano alla presente



maggior consistenza, con destinazione residenziale, con struttura portante in muratura e privo di ascensore, sviluppato su quattro livelli fuori terra e formato da n. 4 unità immobiliari. È presente altresì un garage al piano terra, posizionato in zona limitrofa al fabbricato principale e dotato di accesso autonomo.

L'appartamento oggetto di esecuzione è suddiviso in ingresso, una cucina ed una sala da pranzo dalle quali si può accedere al terrazzo, un bagno e n. 2 camere da letto.

Il fabbricato risulta accessibile dalla pubblica e si trova in via San Valentino, n. 2, in una zona periferica a ridosso del Centro di Bastia Umbra, cittadina ricca di servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.

3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni di proprietà della [REDACTED] oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Bastia Umbra (PG)**, e censito al **N.C.E.U. Foglio 11 p.IIa 340 sub 27** graffata con la **p.IIa 346 sub. 18** categoria catastale **A/2**, classe 4, consistenza **4,5 vani**, Rendita **Euro 395,09**;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Bastia Umbra (PG)**, e censito al **N.C.E.U. Fg. 11 p.IIa 1925 sub. 6** categoria catastale **C/6**, classe 4, consistenza **11 mq**, Rendita **Euro 34,09**.

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 16/02/2015** mediante rogito notaio Federica Buini di Assisi (PG), Rep. N. 528, Raccolta n. 379, Registrato a Perugia in data 23/02/2015 al n. 3671 serie 1T e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 24/02/2015 Reg. Gen. n. 3949 e Reg. Part. 3069; a favore di [REDACTED] a [REDACTED] per la Quota di 1/1 di piena proprietà.



4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

- Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che le unità immobiliari oggetto di esecuzione censite *al N.C.E.U. del Comune di Bastia Umbra* e censite al N.C.E.U. Foglio 11 p.IIa 340 sub 27 graffata con la p.IIa 346 sub. 18, e Fg. 11 p.IIa 1925 sub. 6, risultano locate ed abitate con regolare contratto di affitto (contratto di locazione n. 3344 serie 3T stipulato il 18/03/2017 registrato il 22/03/2017 e presentato il 22/03/2017 presso l'ufficio DPPg UT Perugia – All. 11 della relazione).

5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) ed alle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative visure, (All. 07) è emerso che anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili pignorati non risultano gravati da vincoli reali, ipoteche, privilegi anche fiscali e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nelle Certificazioni Catastali presenti nel fascicolo della procedura, di cui nel seguito vengono descritte ed aggiornate:

- **Ipoteca volontaria del 24/02/2015** - Reg. Part. 486 Reg. Gen. 3950 - pubblico ufficiale Buini Federica, Rep. 529/380 del 16/02/2015, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- **Ipoteca giudiziale Reg. Part. n. 2372 – Reg. Gen. 18615 del 01/09/2020** a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], (richiedente: [REDACTED] e contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] per Euro 15.000,00 di cui Euro 7.064,42 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Perugia, in data 30/01/2020;
- **Pignoramento immobiliare n. 6598 del 27/03/2024** favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente: [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] e contro: [REDACTED] in data [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Perugia, in data 26/03/2024 rep.1150;



6) INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE AFFERENTI L'IMMOBILE

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare, composto da un appartamento a piano, per quattro livelli. Essendo complessivamente n. 4 unità abitative, non vi è l'obbligo della costituzione del condominio, pertanto, non sono previste spese condominiali.

7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalle indagini svolte i seguenti immobili oggetto di pignoramento, risultano di proprietà della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e vengono di seguito descritti:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel *Comune di Bastia Umbra (PG)*, e censito al N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 340 sub 27 graffata con la p.lla 346 sub. 18 categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 395,09;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel *Comune di Bastia Umbra (PG)*, e censito al N.C.E.U. Fg. 11 p.lla 1925 sub. 6 categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 11 mq, Rendita Euro 34,09.

Il diritto di piena proprietà per la Quota di 1/1 è derivato alla esecutata a seguito di **Compravendita del diritto di proprietà del 16/02/2015** mediante rogito notaio Federica Buini di Assisi (PG), Rep. N. 528, Raccolta n. 379, Registrato a Perugia in data 23/02/2015 al n. 3671 serie 1T e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 24/02/2015 Reg. Gen. n. 3949 e Reg. Part. 3069; a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per l'intera proprietà e contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Di seguito si elencano gli atti relativi ai precedenti proprietari nel ventennio:

- **Atto di compravendita del 23/02/2004 rep. 206141/33775**, a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~ per l'intera piena proprietà, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/03/2004 al n. 6091 di formalità.



8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BASTIA UMBRA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bastia Umbra, si evince che le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione sono le seguenti;

- Licenza edilizia autorizzazione n. 1991 del 07/04/1959, concessa ai ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ per sopraelevazione di un fabbricato posto in Via dei Frati;
- Licenza edilizia autorizzazione prot. n. 9758 del 10/11/1965, concessa ai ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ per sopraelevazione di un fabbricato posto in Via San Rocco;
- Licenza edilizia autorizzazione prot. n. 185 del 03/02/1966, concessa al ~~XXXXXXXXXXXX~~ per ampliamento di un fabbricato posto in Via San Rocco;
- Licenza edilizia autorizzazione prot. n. 2478 del 21/02/1967, concessa al ~~XXXXXXXXXXXX~~ per sopraelevazione, modifiche e garage in Via San Rocco a Bastia Umbra;
- Domanda di sanatoria prot. N. 11031 del 27/06/1987 presentata dal ~~XXXXXXXXXXXX~~ al Comune di Bastia Umbra della quale non è stata fornita documentazione attestante l'eventuale Condono delle opere abusive concesso dal Comune stesso.
- Concessione Edilizia prot. n. 6230 del 21/05/1991, concessa alla ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ per demolizione e ricostruzione scala interna e modifica di distribuzione interna ai vari piani in Via San Rocco a Bastia Umbra;

Dalla documentazione edilizia reperita, si rileva che l'immobile è stato edificato nel periodo antecedente l'anno 1967.

Sono state fornite dal Comune di Bastia Umbra le Licenze di Abitabilità n. 241 del 05/12/1960 e n. 242 del 12/12/1960 relative agli immobili oggetto di esecuzione.

Tuttavia, successivamente a tali date, l'immobile è stato oggetto di ampliamenti e modifiche, ma non è stato fornito il Certificato di Agibilità successivo a tali interventi.

Dall'esame della documentazione catastale, si rileva che non sono state riscontrate difformità.



9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE

In considerazione del Fatto che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato, si ritiene opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare situato in via San Valentino, 2 nel Comune di Bastia Umbra (PG) e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 11 p.lla 340 sub 27 graffata con la p.lla 346 sub. 18 e Fg. 11 p.lla 1925 sub. 6.

L'immobile è un appartamento di civile abitazione, ubicato al quarto piano di un maggior fabbricato formato da n. 4 unità immobiliari per il quale non è costituito un condominio. Presente altresì un garage al piano terra in prossimità del fabbricato principale.

Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via denominata via San Valentino, traversa della più trafficata Via San Rocco posta nelle immediate vicinanze del centro storico di Bastia Umbra.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e muratura con tetto in tavelloni forati e manto di copertura in tegole coppo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ed in scarse condizioni di manutenzione. All'interno dei locali sono presenti pavimenti in piastrelle in gres porcellanato; gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti, l'impianto termico di riscaldamento è costituito da caloriferi in ghisa con caldaia autonoma alimentata a gas metano. L'impianto idrico è presente e funzionante. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e serrande avvolgibili. Lateralmente al fabbricato, al piano terra, è presente un garage in scarse condizioni di manutenzione. Le finiture dell'immobile appaiono nella media ma sono stati evidenziati alcuni problemi di infiltrazione di acqua sulla cucina e soggiorno.

L'appartamento oggetto di esecuzione è suddiviso in ingresso, una cucina ed una sala da pranzo dalle quali si può accedere al terrazzo, un bagno e n. 2 ampie camere da letto.

Per una migliore identificazione del fabbricato, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio oggetto di esecuzione è stato cerchiato di rosso:



11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare si trova all'interno di un condominio non costituito, pertanto non sono presenti spese condominiali.

13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Infatti, tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita sullo stesso territorio, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Pertanto, le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Bastia Umbra, con indagini presso Agenzie Immobiliari, verifica dei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia, dell'Agenzia delle Entrate (listino OMI), oltre alla verifica di immobili simili in vendita nella zona.

Sulla base di tali parametri, lo scrivente ha espresso il giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

In relazione a quanto sopra, ed alle attuali condizioni generali dell'immobile, il più probabile valore di mercato per immobili di simili caratteristiche che ricadono nell'area dove è situato l'immobile oggetto di valutazione è di circa **950,00 euro/mq** di superficie commerciale per l'area residenziale, di **300,00 euro/mq** per il terrazzo ed **euro 400,00** al mq per i garage del piano terra.

È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

Unità immobiliare Residenziale

Fabbricato di civile Abitazione Comune di Bastia Umbra (PG) Foglio 11 p.IIa 340 sub 27 grafata con la p.IIa 346 sub. 18 e Fg. 11 p.IIa 1925 sub. 6.



- Abitazione (p. quarto) mq 100,00 x 950,00 €/mq = 95.000,00 euro
 - Terrazzo (p. quarto) mq 15,00 x 300,00 €/mq = 4.500,00 euro
 - Fondi (p. terra) mq 12,40 x 400,00 €/mq = 4.960,00 euro
- Valore immobile: Euro 104.460,00**

Al valore ottenuto, vanno sottratti i seguenti costi per le varie regolarizzazioni:

- Costi per ristrutturazioni interne = 4.000,00 euro

Valore immobile detratto costi regolarizzazione: 100.460,00 euro

Valore immobile arrotondato: 100.000,00 euro

Euro centomila/00

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la quota dei diritti degli esecutati pari a 1/1, pertanto, ne consegue la totale disponibilità del bene.

15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano gli immobili oggetto di esecuzione; il tutto viene riportato nell'Allegato 09 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

16) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le operazioni peritali si sono svolte mediante accesso all'immobile pignorato sito nel **Comune di Bastia Umbra, n. 2**, consentito dai locatari degli immobili stessi.

17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti, al secondo tentativo di accesso all'immobile.

18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti,



Geom. Burletti Alessandro
Via Tiberina 107/C
06050 Collazzone (PG)

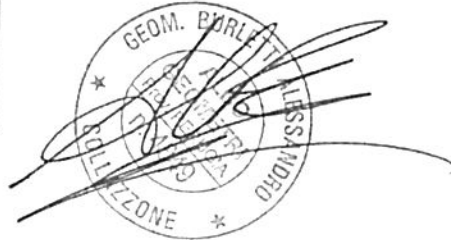
così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore procedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono l'allegato n. 10 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 01 agosto 2024

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali;
2. Inizio operazioni peritali;
3. Comunicazione Inizio operazioni Peritali 2
4. Verbale svolgimento Op. peritali
5. Documentazione Catastale;
6. Documentazione Urbanistica
7. Ispezioni Ipotecarie
8. Atto Compravendita p558 r528
9. Documentazione Fotografica;
10. Certificato Residenza storico eseguita;
11. Contratto locazione immobile – Ag. Entrate
12. Invio Perizia alle Parti e relative ricevute consegna.

