

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Sara Fioroni**

**Esecuzione Immobiliare n. 67/2024 R.G. promossa da  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**Difesa dall'Avv. Alberigo Panini**

**Contro**



~~~~~

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Agr. Pietro Stefanetti, libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n. 452 e con studio in Spoleto, Via Trento e Trieste n. 107/a, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa AriAlla De Martino, veniva invitato a comparire all'udienza del giorno 22/06/2017, nel corso della quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dal *giudice* il seguente quesito:

**PROVVEDA**

*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 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 eseguiti 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 **sommatoria 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 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 esecutati;*

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 (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 perizi,;*
- 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; 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 destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 edell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 8) *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;*
- 9) *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.);*



- 10) *a verificare che i beni pignorati siano gravati dal 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;*
- 11) *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;*
- 12) *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;*
- 13) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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;*
- 14) *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 del terzo occupante;*  
*l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedente 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), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*



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

16) *referire 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Il G.E.:*

#### AUTORIZZA

il C.T.U, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore di condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

#### DISPONE

al C.T.U. deposita la relazione di stima almeno 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il giorno 14/01/2025;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazione alla relazione di stima con gli stessi mezzi; *in tal caso l'esperto comparirà all'udienza;*



## FISSA

udienza in data 14/01/2025 alle ore 9,30, ex art. 569 c.p.c. di comparizione delle parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita nonché per l'eventuale nomina del custode ex art. 559 c.p.c.. anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

^^^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| OPERAZIONI PERITALI                             | pag. 9  |
| DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD. | pag. 9  |
| RISPOSTA AI QUESITI                             | pag. 10 |
| 1. Esatta individuazione                        | pag. 10 |
| 2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica | pag. 11 |
| 3. Titolo di proprietà                          | pag. 11 |
| 4. Stato di possesso                            | pag. 11 |
| 5. Formalità, vincoli e oneri                   | pag. 12 |
| 6. Altre informazioni                           | pag. 12 |
| 7. Precedenti proprietari nel ventennio         | pag. 13 |
| 8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità | pag. 14 |
| 9. Formazione di uno o più lotti                | pag. 14 |
| 10. Descrizione analitica                       | pag. 15 |
| 11. Valore di mercato                           | pag. 16 |
| 12. Comoda divisibilità                         | pag. 17 |
| 13. Allegati                                    | pag. 17 |



|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| 14. Invio copia della perizia                         | pag. 17 |
| 15. Accesso all'immobile                              | pag. 17 |
| 16. Richiesta di sospensione del corso delle op. per. | pag. 18 |
| 17. Osservanza del termine di deposito                | pag. 18 |
| RIEPILOGO                                             | pag. 18 |

^^^^^

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono **aperte il 29/04/2024**, presso lo studio del sottoscritto in Spoleto, V.le Trento e Trieste, 107/a ed ad esse non ha partecipato nessuna delle parti.

Il CTU comunicava all'esecutato, che in data 19/07/2024 alle ore 12,00 si sarebbe recato presso l'immobile di cui è causa per eseguire le necessarie verifiche e misurazioni, (allegato n. 1) ed ha regolarmente svolto l'accesso e quanto necessario, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] dell'addetto dell'IVG.

^^^^^

### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.**

Il fascicolo di causa comprende la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- Copia atto di pignoramento immobiliare, uso trascrizione;
- Certificazione notarile delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative ad ogni possessore al ventennio precedente il pignoramento;
- Certificato storico ventennale per immobile in Gualdo Tadino distinto al N.C.E.U. al F. 40, part. 591 sub 53; Fg. 40, part. 591, sub 56.
- Nota iscrizione a ruolo.



^^^^^^

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1. Esatta Individuazione**

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia ai nn. 9788/7235 del 05/04/2024 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a e contro [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

I beni pignorati sono costituiti da:

- a) una civile abitazione posta da P.T. di un fabbricato, costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, n° 2 camere, bagno e terrazzo;
- b) garage al P. T.;

I beni sono ubicati nel Comune di Gualdo Tadino, Via Jacopetti, e sono così individuati al catasto fabbricati :

| <b>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI a OLEKSYK<br/>ALLA su:</b> |             |               |              |            |             |            |             |             |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Immobili in Comune di Gualdo Tadino</b>                           |             |               |              |            |             |            |             |             |             |
| <b>Rif.</b>                                                          | <b>Cat.</b> | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Vani</b> | <b>Sup.</b> | <b>R.C.</b> |
| 1                                                                    | F           | 40            | 591          | 53         | A/3         | 3          | 3,5         |             | 207,87      |
| 2                                                                    | T           | 40            | 591          | 56         | C/6         | 4          |             | Mq. 21      | 44,47       |

Confini: part comuni, Goracci, strada, salvo se altri.

L'immobile riportato in N.C.E.U. al Fg. 40, part. 591 – sub 53, deriva dagli immobili riportati in N.C.E.U. al Fg. 40, part. 591 – sub 36, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, in base alla nota di variazione del 19/07/2005, in atti dal 19/07/2005, n. 014845/2005.

L'immobile riportato in N.C.E.U. al Fg. 40, part. 591 – sub 56, deriva dall'immobile riportato in N.C.E.U. al Fg. 40, part. 591 – sub 28 (già sub 23) in base alla nota di frazionamento del 28/07/2005, pratica n. pg0176969, in atti dal 28/07/2005,



frazionamento per trasferimento di diritti n. 15378.1/2005.

Detti beni sono catastalmente intestati al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] Usufrutto per 1/1; deceduto in data [REDACTED], con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto; [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. (allegati nn. 2 - 3).

\* \* \*

## **2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica**

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

- 1) appartamento posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 R.C. € 207,87 (All. n. 4), della superficie complessiva di mq. 52,20:
- 2) garage posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 56, cat. C/6, cl. 4 mq. 21,00 - R.C. € 44,47 della superficie complessiva di mq 21,00. (Allegato n° 5) (Allegato n° 6).

\* \* \*

Per un maggior dettaglio si vedano:

- visure e planimetrie;
- grafici e allegati di progetto depositati al Comune di Gualdo Tadino;
- documentazione fotografica

\* \* \*

## **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] per la quota di 1/1.



\* \* \*

#### **4. Stato di possesso**

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente risultano utilizzate dalla sig.ra

██████████

Dall'accesso presso Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto su detti immobili.

\* \* \*

#### **5. Formalità, vincoli o oneri**

Nel ventennio anteriore a tutto il 05/04/2024, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità, nei riguardi di ██████████ nata in

U ██████████ - C.F.: ██████████;

##### **TRASCRIZIONI: non risultano**

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:

##### **Iscrizioni Ipotecarie**

1) Alla data del 05/04/2024, risultano:

a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Fabi Antonio del 03/11/2006, Rep. n. 64016 ed iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 07/11/2006 al numero generale 37822 e al numero particolare 8562 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 75.000,00 durata 15 anni, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F.: ██████████ per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, ██████████, nato a ██████████ in data ██████████, C.F.



██████████ per diritti pari a 1/1 di usufrutto, su immobili riportati in NCEU al Fg. 40, part. 591, sub 53 e al Fg. 40, part. 591, sub 56, siti nel Comune di Gualdo Tadino di cui alla procedura.

b) Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte d'Appello di Perugia del 11/03/2024 repertorio n. 980 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 05/04/2024 al numero generale 9788 e al numero particolare 7235 a favore di Amco.asset Management Company spa, con sede in Napoli C.F. 0582830638, a carico di ██████████ nata in ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████

██████████, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato al NCEU al Fg. 40, part. 591, sub 53 riportato al NCEU al Fg. 40, part. 591, sub 56, siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG) di cui alla procedura.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e il certificato aggiornato con le ispezioni ipotecarie in allegato.

\* \* \*

## **6. Altre informazioni**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.
- Cause in corso: Esecuzione Immobiliare n. 67/2024 R.G. promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

\* \* \*

## **7. Precedenti proprietari nel ventennio**



Situazione degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento. (Allegato n° 7)

Dalla documentazione presente nel fascicolo emerge quanto segue:

Immobile, costituito da abitazione posta da P.T. di un fabbricato, costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, n° 2 camere, bagno e terrazzo, distinta al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 R.C. € 207,87 della superficie complessiva di mq. 52,20; e da garage al P. T. censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino, al Fg. 40, part. 591, sub 56, cat. C/3, cl. 4, mq. 21, R.C. € 44,47 della superficie complessiva di mq. 21,00.

Attuale proprietario:

██████████, nata in ██████████ in data ██████████, C.F. ██████████, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che ██████████, nato a ██████████ in data 2 ██████████, C.F. ██████████, per diritti pari a 1/1 di usufrutto, risulta deceduto in data ██████████ con conseguente ricongiungimento di usufrutto.

Alla Sig.ra ██████████, nata in ██████████ in data ██████████, C.F. ██████████, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53 e al Fg. 40, part. 591, sub 56, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fabi Antonio del 14/11/2012, Rep. n. 81349/29131 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/11/2012 l n. di R.G. 25811 e n° di Registro Particolare 19367 da ██████████ nata a ██████████ data ██████████, C.F.: ██████████ per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione degli immobili siti nel Comune di Gualdo Tadino(PG) di cui alla procedura.



A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED], C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei  
beni, [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei  
beni, gli immobili riportati in NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591,  
sub 53 e al Fg. 40, part. 591, sub 56, sono pervenuti per atto pubblico notarile del  
Notaio Fabi Antonio del 03/11/2006, Rep. n. 64015/17817 e trascritto presso l'Ufficio  
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 07/11/2006 al n. di R.G. 37818  
e n° di Registro Particolare 22475 da [REDACTED], con sede a Roma, C.F.  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune  
di Gualdo Tadino di cui alla procedura.

A [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fg.  
40, part. 591, sub 53 e al Fg. 40, part. 591, sub 56, sono pervenuti per atto pubblico  
notarile del Notaio Mattielli Laura del 16/09/2005, Rep. n. 3850/1921 e trascritto presso  
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/09/2005 al n. di  
R.G. 31259 e n° di Registro Particolare 18012, da [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Comune di  
Gualdi Tadino (PG) di cui alla procedura.

A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di  
separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU del Comune di Gualdo Tadino al  
Fg. 40, part. 591, sub 28 e al Fg. 40, part. 591, sub 36 riportato in NCEU al Foglio 40,



part. 591 sub 44, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 44, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 46, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Fabi Antonio del 20/04/2005, Rep. n. 54808 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/05/2005 al n. di R.G. 18158 e al numero di Registro Particolare 10546, da [REDACTED] nato a [REDACTED] (PG) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per gli immobili siti in Comune di Gualdi Tadino (PG) di cui alla procedura.

A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale, [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 28, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 36, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 44, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 45, riportato in NCEU al Foglio 40, part. 591 sub 46, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio



Fabi Antonio del 20/04/2005, Rep. n. 54808 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/05/2005 al n. di R.G. 18157 e al numero di Registro Particolare 10545, da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG) di cui alla procedura.

A [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 300/900 di piena proprietà, degli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 29/04/1995 repertorio n. 6/276 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/06/1997 al n. di R.G. 12377e al numero di Registro Particolare 9117, da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 31/10/1994 degli immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG) di cui alla procedura.

Per maggior dettaglio si veda la documentazione allegata al fascicolo di esecuzione e il certificato ipotecario aggiornato.

\* \* \*

### **8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità**

In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione, il C.T.U.



ha effettuato a mezzo PEC in data 07/10/2024, richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Perugia; (Allegato n° 8)

In data 20/11/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, per effettuare le necessarie verifiche, e ritirare copia della documentazione agli atti del comune. Per l'immobile in questione sono stati rinvenuti i seguenti documenti, a nome del Sig. Brunetti Isidoro:

- Nulla-osta per esecuzione lavori edili, prot. N. 331/1968;
- Permesso di Costruzione (Variante) n° 7 del 17/03/1969;
- Permesso di Costruzione (Variante) n° 226 del 24/01/1974;(Allegato n° 9)

nome del Sig. [REDACTED]:

- Variante alla D.I.A. presentata in data 14/02/2003 n° 27362 del 09/08/2005, Prot. 31078 del 15/09/2005; Ristrutturazione edificio per civile abitazione;
- Variante alla D.I.A Prot. 29209 del 07/01/1999, per opere interne, Prot. 27362 del 02/08/2005; (Allegato n° 10)

### 8.1 AGIBILITÀ

In data 20/11/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino dove poteva ritirare copia della documentazione in atti, relativa all'Agibilità. Dalle verifiche effettuate si è potuto verificare che per l'immobile in oggetto è stato richiesto dal Sig. [REDACTED] permesso di abitabilità, in data 24/11/1978, Prot. 010110 ed in data 20/09/1978 il Comune di Gualdo Tadino autorizzava l'Abitabilità. (Allegato n° 11)

\* \* \*

### **9. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti**

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in **UNICO LOTTO**.



Tabella riepilogativa dei Lotti:

### **LOTTO UNICO**

| <b>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI a OLEKSYK</b> |             |               |              |            |             |            |             |             |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>ALLA su:</b>                                         |             |               |              |            |             |            |             |             |             |
| <b>Immobili in Comune di Gualdo Tadino</b>              |             |               |              |            |             |            |             |             |             |
| <b>Rif.</b>                                             | <b>Cat.</b> | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Vani</b> | <b>Sup.</b> | <b>R.C.</b> |
| 1                                                       | F           | 40            | 591          | 53         | A/3         | 3          | 3,5         |             | 207,87      |
| 2                                                       | T           | 40            | 591          | 56         | C/6         | 4          |             | Mq. 21      | 44,47       |

### **10. DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO**

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili posti nel Comune di Gualdo Tadino (Pg), Via Jacopetti, così censiti:

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 1**

Trattasi di appartamento posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 R.C. € 207,87 della superficie complessiva di mq. 52,20: (Allegato n° 12)

#### Tipologia del bene:

Civile abitazione della superficie complessiva di mq. 52,20;

Altezza interna utile dei vari livelli: P. T. m. 2,95;

Composizione interna: l'immobile ha una superficie complessiva di mq. 137,68; civile abitazione posta da P.T. di un fabbricato, costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, n° 2 camere, bagno e terrazzo;

*Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:*



| <i>Immobilabile</i>                  | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |            | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Appartamento P.T                     | 51,00                               | 100%       | 51,00                               |
| Tarrazzo P.T.                        | 4,80                                | 25%        | 1,20                                |
| Totale                               |                                     |            | 52,20                               |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                                     | <b>mq.</b> | <b>52,20</b>                        |

Esposizione: esposizione prevalente sud

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Tipo di fondazioni: in muratura a sacco.

Strutture verticali: in muratura

Solai: sono di tipo piano.

Manto di copertura: lastrico solare

Scale: interne in marmo

**Caratteristiche interne dell'immobile:**

Infissi esterni in costituiti da serranda in PVC;

Infissi interni costituiti da porta in legno tamburate, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: in piastrelle di ceramica

Scale interne: non presenti;

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: caldaia autonoma a gas e termosifoni in alluminio, in buono stato

Dotazioni condominiali: corte esterna

Posti auto comuni: non delimitati su spazi condominiali.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 2**



Trattasi di garage censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino, al Fg. 40, part. 591, sub 56, cat. C/3, cl. 4, mq. 21, R.C. € 44,47 della superficie complessiva di mq. 21,00. (All. n. 13);-

*Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:*

| <i>Immobile</i>                      | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |            | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Garage P.T                           | 21,00                               | 100%       | 21,00                               |
| Totale                               |                                     |            | 21,00                               |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                                     | <b>mq.</b> | <b>21,00</b>                        |

Esposizione: esposizione prevalente sud.

Condizioni di manutenzione: l'intero edificio, e quindi anche l'immobile di cui è causa si trova in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche strutturali del bene:**

Tipo di fondazioni: in muratura a sacco.

Strutture verticali: in muratura

Solai: sono di tipo piano.

Manto di copertura: non esiste

Scale: non ci sono

**Caratteristiche interne dell'immobile:**

Infissi esterni costituiti da serranda basculante metallica;

Infissi interni non esistono;

Pavimentazioni: in cemento

Scale interne: non presenti;



Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico: non presente

Impianto termico: non presente

Dotazioni condominiali: corte esterna

Posti auto comuni: non delimitati su spazi condominiali .

\* \* \*

## **11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

### 11.1 Relazione di stima

Il tecnico ritiene opportuno applicare come criterio di stima, il metodo sintetico comparativo, procedendo nel seguente modo:

- è stato stabilito il prezzo unitario degli immobili in base al prezzo medio pagato nella zona per beni aventi caratteristiche simili;
- si sono quindi effettuati i dovuti calcoli.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, e di immobili analoghi; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e d'uso.

Si è ritenuto opportuno considerare l'immobile in 1 unico lotto e nel suo valore si è tenuto conto anche dei beni comuni non censibili.

### 11.2 Valutazione dei beni

LOTTO UNICO:

- 1) ) appartamento posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 R.C. € 207,87 della superficie complessiva di mq. 52,20:



- 2) garage posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40,  
part. 591, sub 56, cat. C/6, cl. 4 mq. 21,00 - R.C. € 44,47 della superficie  
complessiva di mq 21,00.

**Valore della proprietà:**

1) Appartamento

Mq. 52,20 x € 1.550,00 = € 80.910,00

(Euro Trecentosessantatremilaottantotto/00)

2) Garage

Mq. 21,00 x € 750,00 = € 17.550,00

(Euro Trecentosessantatremilaottantotto/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO € 96.660,00

(Euro novantaseimilaseicentosessanta/00)

VALORE CHE SI ARROTONDA A € 96.000,00

(Euro novantaseimila/00)

Confini: parti comuni, Goracci, strada, salvo se altri.

-----

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Convocazione esecutato;
- 2) Visura NCEU appartamento;
- 3) Visura NCEU garage;
- 4) Planimetrie appartamento;
- 5) Planimetria garage;
- 6) Elaborato planimetrico;
- 7) Visura storica ventennale;
- 8) Richiesta Accesso atti al Comune di Gualdo Tadino;
- 9) Concessioni edilizie
- 10) D.I.A.



- 11) Agibilità
- 12) Planimetria CATASTALE
- 13) Documentazione fotografica.

-----

Tanto si doveva dire in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto, 11/11/2024

IL TECNICO

(Dott. Agr. Pietro Stefanetti)

