

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

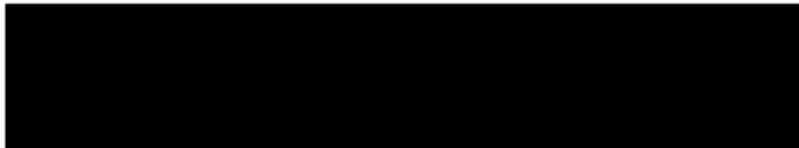
PROCEDURA ESECUTIVA R. G. ES. IMM. n°87/2024

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
Redatta dal C. T. U. Geom. CRISTIAN CECCHETTI

Debitore esecutato:



Creditore procedente:



1. PREMESSA

Il sottoscritto Cristian Cecchetti iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n°4813 ed iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici dell'intestato Tribunale al n°2702, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio.

Prestato giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice in frontespizio, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere al seguente quesito:

- 1. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e dell'identificazione catastale degli immobili, 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 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 ad essa afferenti; 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;*
- 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 e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;*



5. Ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico), e di quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura di liquidazione 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:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
7. Ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente.
8. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione 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 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 loro formazione identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.
10. A descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare, per ciascuno di essi la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie



- commerciale, la superficie commerciale, 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, pavimentazioni, 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. Ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato anche in relazione alla eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica dai eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica de eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati a carico dell'acquirente;
 12. A valutare in caso di pignoramento in quota indivisa, (...) tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per quote indivise ed esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene;
 13. Ad allegare alla relazione di stima almeno due fotografie esterne e due interne, di ogni singolo edificio, nonché la planimetria del singolo bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o permesso o licenza edilizia e atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria. 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.
 14. Ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o mail, e ad allegare all'originale alla perizia



- un'attestazione ad aver proceduto a tale invii.*
15. *A sospendere le operazioni peritali in caso 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 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 delle parti.*

Lo scrivente, al fine di adempiere l'incarico conferito, veniva autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili di proprietà dell'esecutato in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliari e servizi catastali) acquisendone copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di peritali, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo della Documentazione Tecnica.

L'oggetto di causa prende le mosse dagli Atti di esecuzione Immobiliare da parte della

contro il Sig

per i seguenti immobili:

- MAGAZZINO; ubicato in Bastia Umbra, via Sicilia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 2657 Subalterno 48.
- NEGOZIO; ubicato in Bastia Umbra, via Firenze e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 2657 Subalterno 50.

[vedi punti successivi per l'esatta individuazione e consistenza catastale]



Sono compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili indicati al N.C.E.U. al

- foglio 5 part. 2657 sub. 1 – rampa garage, corsie garage, scala antincendio, atrio;
- foglio 5 part. 2657 sub. 2 – C.T, portici e parcheggi;
- foglio 5 part. 2657 sub. 3 – vani tecnici;
- foglio 5 part. 2657 sub. 4 – vano scala, BCNC ai subb. 48 e 50.;

Gli immobili sopra descritti sono tutti nella piena proprietà, del Sig. [REDACTED]

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante sopralluoghi, rilievi tecnici e acquisizione di dati.

L'inizio delle operazioni è avvenuto il giorno **25 maggio 2025**, come puntualmente comunicato alle parti.

Si sono così iniziate ad assumere informazioni da ispezione ipocatastale alla Conservatoria di Perugia e presso lo sportello catastale dell'Agenzia del Territorio e successivamente presso gli uffici tecnici del Comune di Bastia Umbra.

Contestualmente a tale comunicazione è stato fissato per il **18 giugno 2024** il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

Le comunicazioni sono state trasmesse mezzo PEC per la parte procedente e mezzo raccomandata A/R al Debitore esecutato. L'indirizzo per la raccomandata è stato confermato dal certificato di residenza estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente.

Il primo sopralluogo è andato deserto, si è quindi provveduto a indire una nuova convocazione per il giorno **15 Luglio 2024**, informando contestualmente anche il custode IVG Umbria e le forze dell'ordine per l'eventuale accesso forzoso.

Nel secondo appuntamento, dopo l'intervento del "tecnico-fabbro" della ditta [REDACTED] e alla presenza delle forze dell'ordine, Polizia del Commissariato di Assisi, è stato possibile verificare le misure dei locali e l'esatta



corrispondenza con le planimetrie depositate e si è provveduto con il produrre una adeguata documentazione fotografica.

Il percorso peritale, da qui in poi, è stato quindi caratterizzato da un'attività conoscitiva durante la quale si sono esaminati i luoghi di causa e realizzando opportuna documentazione fotografica e procedendo con la comparazione delle planimetrie autorizzate presso gli uffici tecnici comunali e presso il Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi.

4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi, in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita d'immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni, lo scrivente ritiene ora di essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale
- Cap. n. 2 – Descrizione
- Cap. n. 3 – Regolarità edilizie
- Cap. n. 4 – Gravami
- Cap. n. 5 – Formazione dei lotti e singole coerenze.
- Cap. n. 6 – Valutazione.

come di seguito nelle pagine seguenti.



piani fuori terra sono collocati appartamenti di tipo residenziale. Il tutto è collegato da due rampe di scale e due ascensori.

L'immobile è complessivamente in discreto stato di conservazione e l'edificio è ben collocato in riferimento ai principali servizi primari e secondari della zona.

Il locale destinato a magazzino si presenta con pavimento in gres porcellanato, la pareti sono intonacate e tinteggiate e presentano in alcuni punti segni di umidità da risalita. L'impianto elettrico è a vista, su canalina esterna.

Le finiture e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare sono da intendersi in discrete condizioni e di media qualità, tali da garantirne l'utilizzo e il funzionamento per ancora anni a venire. Gli impianti tecnologici risultano essere ben distribuiti e ben adeguati all'utilizzo ed alla destinazione dei locali.

Il magazzino è collegato al negozio tramite una scala interna (bene comune censito al subalterno 4), che ne garantisce una maggiore funzionalità.

- 2) **NEGOZIO**; ubicato in Bastia Umbra, via Firenze e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 2657 Subalterno 50.

L'unità immobiliare è una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da sei piani fuori terra, oltre ad uno sottotrada. Le facciate esterne sono realizzate con involucro in ceramica, con le rientranze dei balconi intonacate e tinteggiate.

Al piano sottotrada sono allocate n.40 autorimesse e locali di deposito. Al piano terra sono presenti n.4 locali adibiti a negozio ed un ampio atrio. Nei restanti piani fuori terra sono collocati appartamenti di tipo residenziale. Il tutto è collegato da due rampe di scale e due ascensori.

L'immobile è complessivamente in buono stato di conservazione e l'edificio è ben collocato in riferimento ai principali servizi primari e secondari della zona.

Il locale destinato a negozio è servito da vetrine che ne compongono il perimetro esterno con due distinti ingressi posti uno nel prospetto principale e uno nel prospetto posteriore.

Il locale destinato a negozio si presenta con pavimento in gres porcellanato, la pareti sono intonacate e tinteggiate. È presente inoltre un controsoffitto sentro al quale passano gli impianti di illuminazione e riscaldamento. L'impianto elettrico



- CONCESSIONE EDILIZIA N.114 DEL 16/06/2003.
- PERMESSO A COSTRUIRE N.209 DEL 15/11/2005.
- AGIBILITA' PARZIALE N.118 DEL 30/11/2006.
- DEPOSITO STRUTTURALE PROT. 072404 DEL 18/06/2003.
- COLLAUDO STRUTTURALE PROT. 162189 DEL 18/12/2004.

Tutte le pratiche sono state presentate a nome di CO.RI.EDIL SRL con sede in Bastia Umbra (Pg) P.IVA 01828630549.

A seguito dell'accesso atti e del sopralluogo effettuato del sottoscritto, in merito alla conformità edilizia si può dichiarare quanto segue:

CAP. N. 3.1 – CONFORMITÀ CATASTALE

Che sussiste l'esatta corrispondenza tra l'ultima planimetria depositata e lo stato effettivo dei luoghi per quanto concerne la dimensione e l'altezza dei vani, la divisione degli spazi e la loro destinazione descritta, ciò premesso si può dichiarare ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio 2010 n. 78 che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata e allegata planimetria catastale **sono conformi** allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

CAP. N. 3.2 – CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è **corrispondente** agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati e depositati presso gli uffici competenti.

Quanto dichiarato nei punti precedenti deve tener conto delle seguenti osservazioni:

NEGOZIO: all'interno del locale commerciale è presente una parete divisoria non rappresentata nei grafici depositati presso il comune di Bastia Umbra. Inoltre il controsoffitto realizzato porta la quota interna dichiarata di 2,90m alla quota interna attuale di 2,70m.



4. TRASCRIZIONE del 22/01/2014 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 1494 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 682 del 28/11/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 04/02/2022 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 3061 Pubblico ufficiale BRUGNONI SARA Repertorio 2908/2018 del 01/02/2022 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 19725 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 200280 del 01/08/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5564 del 2003
7. TRASCRIZIONE del 09/04/2024 - Registro Particolare 7443 Registro Generale 10073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1384 del 08/04/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NEGOZIO; ubicato in Bastia Umbra, via Firenze e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 2657 Subalterno 50

Ventennio:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 17233 Registro Generale 28835 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 229869/39668 del 10/07/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 387 Registro Generale 2350 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 228107/39219 del 11/05/2006 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5564 del 2003
3. ISCRIZIONE del 13/06/2013 - Registro Particolare 1729 Registro Generale 14447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2322/2011 del 10/05/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 22/01/2014 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 1494 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 682 del 28/11/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Il sottoscritto C.T.U. Geometra Cristian Cecchetti ritiene che il valore arrotondato dell'unità immobiliare oggetto di stima corrisponda al seguente valore di mercato:

LOTTO 1 = € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00)

I lotti sono stimati ad un valore pari a quello di mercato. Pertanto tale valore è equivalente all'importo al quale il lotto sarebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Io, Geometra Cristian Cecchetti, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero 16 pagine dattiloscritte e numero 4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Il tecnico

Geom. Cristian Cecchetti

ELENCO ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI
3. TITOLI EDILIZI
4. VISURA IPOTECARIA

