

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Procedimento 61/2024 R.G. Es. Imm.

Promossa da:

- omissis -

Mandataria: - omissis -

Contro

- omissis -

Oggetto:

Relazione di Stima del CTU

Città di Castello 03/12/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza datata 17.04.2024, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni, ha nominato quale C.T.U. esperto nella esecuzione immobiliare sopra emarginata, il sottoscritto tecnico Geometra Federico Patriarchi libero professionista, con studio in Città di Castello Fraz. Trestina Viale Parini 25, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4626.

In data 22/04/2024 è stato depositato il giuramento da parte del CTU per l'accettazione dell'incarico.

I quesiti formulati dal Giudice con l'ordinanza del 17.04.2024 sono i seguenti:

"1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma

2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- 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;

- 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 gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 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 esegutati;

- 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;

- 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 i 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);

- 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;

- 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 procedente;

- 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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 dall'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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di

un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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 etc..) 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.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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 condizioni 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 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 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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 definitiva 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

Successivamente in data 03/05/2024 tramite PEC alla parte procedente e in data

04/05/2024 tramite raccomandata A/R alla parte esecutata, lo scrivente ha disposto l'inizio delle operazioni peritali come sopra indicato, per la data 22/05/2024 presso l'immobile oggetto di perizia.

All'inizio delle operazioni peritali era presente il funzionario dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia e – *omissis* - comproprietario dell'immobile.

Si è proceduto ad effettuare una ricognizione dei luoghi con rilievi tecnici e fotografici.

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, ed eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento immobiliare n. 6023 del 20/03/2024 a favore di – *omissis* - con sede in Conegliano Treviso, a cui l'esecuzione immobiliare 61/2024 fa riferimento, interessa i beni immobili come di seguito elencati al Paragrafo 1.

1) Identificazione dei beni oggetto di stima (Comune di Gualdo Tadino Foglio 65 part.IIa 373 sub 7 e part.IIa 374 sub 13 fra loro graffate).

A) Unità immobiliare adibita a civile abitazione sita in Comune di Gualdo Tadino Vicolo del Curiale 3.

Trattasi di immobile di civile abitazione posto al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 65 part.IIa 373 sub 7 e part.IIa 374 sub 13 fra loro graffate, categoria A/3 classe 3 vani 4,5 rendita catastale euro 267,27.

L'identificazione catastale sopra riportata riguarda l'unità immobiliare come rappresentata nella relativa planimetria depositata in catasto, che si allega alla presente relazione (allegato1).

Planimetrie depositate in catasto con protocollo PG0260971 del 27.10.2006;

I dati catastali e la planimetria di cui innanzi **non** è conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e sussistono piccole difformità rispetto a quanto rilevato sul posto alla data del sopralluogo e precisamente l'apertura

del muro portante fra tinello e cucina come meglio individuato nell'allegato7. Inoltre si segnala che sulla visura catastale e planimetria, l'indirizzo dell'appartamento riporta un numero civico errato in quanto è stato indicato il n. 5 mentre l'immobile si trova al n.3 come indicato anche nei certificati di residenza.

2) Descrizione analitica della civile abitazione:

Il fabbricato di civile abitazione si trova all'intero delle mura storiche di Gualdo Tadino a pochi passi dalla Via principale Corso Italia su una traversa di via Franco Storelli, il cui ingresso principale si affaccia su Vicolo del Curiale 3, zona centrale e fulcro delle attività della città stessa. L'intero complesso rispetta il perfetto stile dell'epoca di realizzazione e dei caratteri architettonici tipici degli edifici dei centri storici umbri.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte integrante di un quartiere del centro storico, composto da più unità abitative con ingressi indipendenti lungo il Vicolo del Curiale.

3) Accertamento della proprietà

La proprietà è attualmente così suddivisa fra le parti eseguite:

- *omissis* - per la quota di 1/2 diritto di piena proprietà indivisa; - *omissis* - per la quota di 1/2 diritto di piena proprietà indivisa, pertanto risulta la piena proprietà degli eseguiti per 1/2 ciascuno.

Tutta la proprietà sopra descritta è pervenuta agli attuali intestatari in forza di Atto notarile di compravendita Notaio Antonio Fabi in Gualdo Tadino del 11/06/2007 numero 66613/19312 del repertorio, registrato a Gualdo Tadino il 15/06/2007 al n.1051 serie 1T, trascritto a Perugia il 19/06/2007 al n. 20627 RG e al 11649 RP.

4) Verificare il titolo di possesso

Alla data della presente relazione l'appartamento di cui al Punto A risulta occupato dagli attuali proprietari, - *omissis* - e dalla figlia.

5) Esistenza di Formalità vincoli e oneri gravanti sul bene

Dalle risultanze dei registri immobiliari risultano sui beni oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria n. 5513 del 19/06/2007 favore: B@NCA 24-7 SPA, con sede in Bergamo (BG), (domicilio ipotecario eletto: Presso propria sede) e contro: - *omissis* -; per Euro 90.000,00 di cui 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino (PG), in data 11/06/2007 rep. 66614/19313.

- Pignoramento Immobiliare n. 6023 del 20/03/2024 favore: - *omissis*- con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: - *omissis*-) e contro: - *omissis* -, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia (PG), in data 19/02/2024 rep. 903/2024.

6) Altre informazioni per l'acquirente

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di perizia la stessa non fa parte di condomini e non sono stati riscontrati particolari gravami/servitù in genere oltre a quelli derivanti per natura e tipologia dell'immobile stesso essendo all'interno di un centro storico.

7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione degli estremi

Dalla risultanza dei Registri Immobiliare e dalla relazione notarile prodotta dal creditore nel ventennio risultano i seguenti passaggi:

a) Originariamente i beni erano di proprietà:

- *omissis* -, per i diritti di 3/9 della piena proprietà, -*omissis*-, per i diritti di 2/9 della piena proprietà, -*omissis*-, per i diritti di 2/9 della piena proprietà, -*omissis*-, per i diritti di 2/9 della piena proprietà, per essere ad essi pervenuti in forza di Atto Notarile pubblico di Successione, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Montepulciano (SI) il 21/06/1999 rep. 94/401, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 28/05/2001 al n. 7949 di formalità;

In morte di *-omissis-*, deceduto il 24/12/1998 per l'intera piena proprietà.

b) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino (PG), del 11/06/2007 rep. 66613/19312, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19/06/2007 al n. 11649 di

formalità; a favore di: *-omissis-*, per i diritti di 1/2 della piena proprietà, *-omissis-*, per i diritti di 1/2 della piena proprietà; contro: *- omissis -* per la quota di 3/9 – *omissis -* per la quota di 2/9, *- omissis -* per la quota di 2/9, *- omissis -* per la quota di 2/9

8) Verifica della regolarità edilizia urbanistica dell'immobile

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di perizia ricade nell'area in Zona A disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 63 del 04.08.2006 e coordinato con le successive Varianti parziali ai sensi dell' "**Art. 3.1.1. - Centri storici - Zone A**".

I vincoli dedotti dal PRG - Parte Strutturale "Carta dei Vincoli e delle previsioni Strutturali" sono i seguenti:

- Fasce di Rispetto dei Corsi d'acqua (D.Lgs.42/2004, art.142,c.1 lett.c);
- Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell'immobile lo stesso risulta:

Fabbricato antecedente al 01/09/1967 come si evince dalla mappa di impianto allegata (allegato3) e come dichiarato sull'atto di acquisto Notaio Fabi Antonio del 11.06.2007, in data 01/10/2024 è stato richiesto l'accesso atti presso il Comune di Gualdo Tadino dal quale non risultano rilasciati titoli autorizzativi rubricati nei registri in possesso dell'Ufficio Urbanistica (allegato3).

Successivamente alla data di presentazione della planimetria catastale 27/10/2006, sono stati realizzati degli interventi per i quali **non** è stato richiesto il titolo abilitativo

presso gli uffici competenti.

Per tale motivo è necessario sanare le parti non autorizzate, presentando apposita richiesta di sanatoria presso il Comune di Gualdo Tadino, per la parte urbanistica. Per quanto riguarda la parte sismica sarà necessario eventualmente presentare la richiesta di Valutazione della Sicurezza presso la Regione Umbria.

Sarà inoltre necessario correggere le planimetrie catastali con una Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (catasto) in quanto dal sopralluogo effettuato risultano non conformi a quanto presente sul posto.

Nello specifico gli interventi che costituiscono le irregolarità riscontrate riguardano:

Piano Terra:

- Allargamento dell'apertura su muratura portante fra vano tinello e cucina come meglio indicato nell'elaborato allegato. (allegato7).

Costi per la sanatoria da presentare presso il Comune di Gualdo Tadino e relativa oblazione da pagare si possono quantificare in euro 2.000,00, per eventuale pratica Regione Umbria con Valutazione della Sicurezza senza lavori euro 1.500,00, variazione presso l'agenzia Entrate per conformità catastale dell'immobile euro 500,00 il tutto per un **costo complessivo di euro 4.000,00 circa**.

Fabbricato privo di certificato di agibilità;

9) Proceda alla Formazione dei lotti

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza del bene pignorato costituito come detto da un'unica unità immobiliare, la vendita sarà fatta in un unico lotto.

10) Descrizione Analitica del lotto

Unità Immobiliare sita nel Comune di Gualdo Tadino all'interno del centro storico limitrofa al corso principale.

La struttura portante è realizzata in muratura di pietra e mattoni lasciati a vista. Le

strutture orizzontali quale solaio interpiano, sono in latero cemento, il manto di copertura in coppi e sottocoppi, in comune con altre proprietà che si intersecano all'interno dell'agglomerato tipico delle abitazioni situate nei centri storici. Le facciate esterne dell'abitazione sono lasciate a sassi e mattoni debitamente stuccate con rinzafo storico, le quali si affacciano a nord su vicolo Curiale, a sud su vicolo del Molino, mentre le altre due facciate sono in aderenza con altri fabbricati di altra proprietà.

L'accesso avviene da Vicolo del Curiale attraverso un portone in legno come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (allegato6).

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello: il piano terra è composto da ingresso, bagno, disimpegno, tinello, cucina, camera e soggiorno con piccolo terrazzino che si affaccia sul lato nord a servizio della sala. Si evidenzia che sul disimpegno e ingresso insistono degli scalini a dimostrazione che l'accesso all'appartamento e il bagno sono su un livello rialzato rispetto al piano di calpestio dell'intero appartamento.

La pavimentazione interna risulta in parte rifatta con gres porcellanato, per la parte ricadente nel disimpegno, nel bagno, nel tinello e in cucina, mentre in graniglia di pietrisco per le restanti parti.

Le divisioni interne sono realizzate con muratura a forati debitamente intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono tutti in legno dotati di vetro singolo, ad esclusione di quella che insiste sul locale ad uso tinello in alluminio, corredate da una sola persiana sulla porta finestra dalla quale si accede al terrazzino rivolto sul lato sud.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia in parte con canaline esterne come da foto allegate (allegato6) e di impianto idrico-sanitario, dove l'acqua calda, è ottenuta da un boiler alimentato a corrente presente in bagno, la stufa a pellet nel soggiorno è l'unica fonte di

riscaldamento, in quanto non sono presenti né caldaia né termosifoni.

Lo stato di conservazione è al quanto mediocre in particolar modo in riferimento agli impianti che dovranno essere oggetto di manutenzione.

Tabella

Destinazione d'uso	Mq netti di superficie calpestabile	H locali
TINELLO	Mq 9.78	2.60
CUCINA	Mq 9.49	2.16
CAMERA	Mq 16.90	2.50
SALA	Mq 13.42	Hm 2.45
DISIMPEGNO/INGRESSO	Mq 7.49	2.45
BAGNO	Mq 2.46	2.43
TERRAZZINO ESTERNO	Mq 1.84	

11) Criteri di stima e valore attuale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La valutazione allo stato attuale alla data del sopralluogo del 22/05/2024 per l'unità immobiliare oggetto di perizia viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilità.

La ricerca di mercato è stata condotta utilizzando fonti ufficiali e non, come Listino dei prezzi degli immobili I° Trimestre 2024 Camera di Commercio Borsino Immobiliare – Agenzia del territorio banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 Il semestre, Aste Giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Le misurazioni della civile abitazione posta al piano terra sono state effettuate su planimetria in scala 1:200 ricavata presso L'agenzia delle Entrate di Perugia e tramite le misurazioni sul posto effettuate il giorno del sopralluogo avvenuto in data

22/05/2024.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta viene calcolata come segue:

1. 100% delle superfici calpestabili dell'appartamento al piano terra;
2. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.
3. 25% Terrazze a livello della civile abitazione;

La valutazione tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, è tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente tecnico.

Il valore del bene da stimare in base ad altri immobili simili o quasi simili a quello oggetto di perizia e in base ai valori ricercati sulle fonti sopra esposte, è da considerarsi in una forbice fra 700,00/900,00 euro/mq.

Pertanto il valore dell'immobile destinato a civile abitazione, è **stimato pari a euro/mq 800,00. (euroottocento/00).**

Superfici:

100% superficie calpestabile abitazione e 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. = **74,05 mq**

25% mq terrazze al piano terra lato sud mq 1.84 x 25% = **0,46 mq**

Totale 74,51 mq

N.	Descrizione dell'immobile	mq.	Euro/mq	Totale euro
1	Fabbricato di civile abitazione con soggiorno, cucina, tinello, camera bagno e terrazzo	74,51	800,00	59.608,00

A cui andranno detratte le spese per la sanatoria e l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare:

Pertanto il Valore del lotto Unico diviene euro **59.608,00 - 4.000,00 = euro 55.608,00** (cinquantacinquemilaseicentootto/00) pertanto il corrispondente valore da inserire nell'emendamento del bando di vendita viene arrotondato ad euro **56.000,00** (cinquantaseimila/00)

CONCLUSIONI

Al termine del proprio lavoro lo scrivente così conclude che è stato:

- accertata la proprietà degli immobili al momento del pignoramento;
- I beni sono stati individuati, descritti analiticamente e valutati, stabilendo il prezzo da indicare nel bando di vendita;
- eseguite indagini finalizzate al reperimento dei dati urbanistici e catastali relativi all'immobile oggetto di esecuzione e di cui è stata evidenziata la necessità di una sanatoria urbanistica e strutturale oltre che di una variazione catastale;
- accertato che non ci sono gravami che ostacolano la vendita dell'immobile;
- accertato che l'immobile risulta occupato dalla famiglia esecutata;
- eseguita la stima del valore di mercato;
- formato un solo lotto;
- Il fabbricato ricade in classe energetica ancora da valutare con Attestato di Prestazione Energetica.

12) Attestazione di invio perizia alla parte debitrice e alla parte creditrice.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Federico Patriarchi dichiara di aver proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- Parte debitrice: - *omissis* -
- Parte creditrice: - *omissis* - Mandataria: - *omissis* - e Avvocato Francesco Piselli, come da allegato 9.
-

Tanto si doveva ad evasione del ricevuto incarico

Città di Castello 03/12/2024
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Federico Patriarchi)



ELENCO ALLEGATI:

1. Planimetrie catastale - piante catastali unità immobiliari;
2. Visure Catastali;
3. Documentazione Urbanistica e mappa d'impianto
4. Atti di provenienza: Notaio Antonio Fabi Rep. 66612/19312
5. Estratto PRG e Vincoli Comune di Gualdo Tadino
6. Documentazione fotografica
7. Rilievo con indicazioni delle difformità riscontrate a seguito del sopralluogo
8. Dimostrazione invio copia della relazione ai creditori e al debitore

Città di Castello 03.12.2024