

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Es. Imm.. 07\2024 R.G.

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr.ssa Sara FIORONI

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

assistita dall'Avv. dall'Avv. Giulia Migliorini
giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it

CONTRO

sig. [REDACTED]

sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti

Voc. Caccia, 46 06055 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cel 360236313

Email studioagrariomassetti@gmail.com

Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro



MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo, con studio in Marsciano (PG) – 06072 Fraz. San Biagio della Valle – voc. caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 ed al n.997 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, veniva incaricato dall'Ill.ma dott.ssa **Sara Fioroni** Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, a mezzo PEC ricevuta il 20/02/2024, nella procedura esecutiva n. 07/2024, promossa da [REDACTED]

In data 21/02/2024 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento in forma scritta inserendo l'atto nel fascicolo processuale del portale Giustizia in modalità telematica.

L'oggetto dell'incarico è la stima di una autonoma abitazione con laboratorio artigiano e deposito per l'idraulica e un lotto di terreno edificabile, in Comune di Gualdo Tadino (PG) - via Fratelli Filippetti snc.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

il sottoscritto C.T.U dopo aver ricevuto la nomina e dopo aver verificato la consistenza documentale accettava l'incarico (**allegato 1**). In data 26/02/2024 comunicava alle parti e all'IVG, la data d'inizio delle operazioni peritali per il giorno del 18/03/2024 ore 09.40 in Gualdo Tadino (PG) - via Fratelli Filippetti snc. - (**allegato 2**); In data 15/03/2024 tornavano al mittente entrambe le raccomandate inviate con motivazione indirizzo insufficiente (**allegato 3**); Dopo una ricerca su internet veniva reperito l'indirizzo PEC dell'esecutato (Inipec), al quale è stato immediatamente spedito l'avviso d'inizio operazioni peritali, che risultava consegnato, (**allegato 4**).

Intanto in data 25/02/2024 era già stata acquisita la planimetria catastale del fabbricato presso i servizi catastali, necessaria ai fini delle verifiche nelle operazioni peritali; mentre le visure catastali venivano consultate, quelle prodotte dal creditore procedente (**allegato 5**).

Quindi, in data 18/03/2024 come previsto, alle ore 9:45 il sottoscritto CTU insieme al sig. [REDACTED] e [REDACTED] IVG si recavano presso l'immobile oggetto di causa. Dopo aver citofonato, si presentava [REDACTED], assenti in quel momento.

Una volta ritornati entrambi gli esecutati a casa e dopo avergli esibito l'incarico del Giudice delle esecuzioni immobiliari, si è potuto svolgere il 1° accesso ed eseguire le verifiche dei vani del fabbricato, eseguendo misurazioni di controllo e acquisendo documentazione fotografica (**allegato 6**), nonché acquisire copia dell'atto di provenienza (Notaio E. Sergiacomi rep. 108387) - (**allegato 7**). Al termine è stato redatto verbale (**allegato 8**).

In data 28/03/2024, veniva richiesto al SUAPE di Gualdo Tadino il certificato di destinazione urbanistica del terreno contiguo al fabbricato, regolarmente rilasciato in data 03/04/2024, pervenuto Via Pec firmato digitalmente (**allegato 9**).

In data 05/04/2024 lo stesso SUAPE, rilasciava le copie delle concessioni edilizie richieste fin dal 18/03/2024 (**allegato 10**), ad esclusione del certificato di agibilità in quanto non risulta richiesto.

In data 22/05/2024 veniva presentata istanza di accesso agli atti presso la direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, richiedendo l'esistenza o meno in atti di un



eventuale titolo di locazione a terzi , dei locali Laboratorio artigiano e locale di deposito **(allegato 11)** .

L'agenzia delle entrate benchè sollecitata a provvedere il rilascio di una risposta non ha ancora fatto pervenire alcun esito. Nel caso che L'agenzia delle Entrate rispondesse dopo che sia stato effettuato il deposito della perizia, sarà cura del Ctu integrare immediatamente la documentazione in atti .

In data 04/06/2024 , il Ctu effettuava una seconda visita in loco per la ulteriore verifica e per eseguite un rilievo fotogrammetrico con APR, dello stato dei luoghi all'esterno del fabbricato e nel terreno edificabile , per acquisire maggiori informazioni e misure utili della predisposizione della bozza grafica dei frazionamenti delle aree di accesso , in favore dei 3 Lotti , sulla scorta del 2^a sopralluogo è stato possibile redigere una planimetria degli esterni dei lotti A e B con le indicazioni grafiche per l' eventuale tipo di frazionamento. **(allegato 12)**.

In data 05/06/2024 veniva effettuata la visura ipocatastale attraverso i servizi telematici **(allegato 13)**.

Al termine dell'incarico l'elaborato peritale veniva inviato alle parti come da attestazioni/ricevute **(allegato 14)**.

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice Dr.ssa Sara FIORONI:

Provveda:

- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- 2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e 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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge , pesi o limitazioni d'uso – oneri reali , obbligazioni Porter-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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);*
- 6) *A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti a. l'importo annuo delle spese fisse di*
- a. gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. eventuali cause in corso*
- 7) *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data è numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente*
- 8) *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*
- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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.);*
- 11) *verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) *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.*
- 13) *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;*
- 14) *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;*
- 15) *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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) 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.);

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'III.mo G.E

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

Il pignoramento 07/2024 R.G.Es. Imm, vede come creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] assistita dall'Avv. Giulia Migliorini.

Gli Immobili interessati dalla procedura sono censiti al Catasto Fabbricati e Catasto dei Terreno del Comune di Gualdo Tadino con i seguenti identificativi :

Catasto	Titolarietà - quota	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Confinanti
F	Proprietà' per 1/1 [REDACTED]	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano S1-T - 1	63	1698	2	Cat.C/2	04	108 m ²	Euro: 200,80	
F	Proprietà' per 1/1 [REDACTED]	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano T-1	63	1698	7	Cat.A/2	03	7,5 vani	Euro: 600,38	[REDACTED]
F	Proprietà' per 1/1 [REDACTED]	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano S1	63	1698	8	Cat.C/3	03	120 m ²	Euro: 309,87	[REDACTED]



T	Proprietà' [REDACTED]	GUALDO TADINO(PG)	63	1694	SEMIN ARBOR	04	783 mq	R.D. €: 1,42 R.A. €: 2,63	[REDACTED]
T	Proprietà' [REDACTED]	GUALDO TADINO(PG)	63	1697	SEMINATIVO	04	133 mq	R.D. €: 0,21 R.A. €: 0,48	[REDACTED]

Dalle verifiche eseguite risulta che c'è corrispondenza fra le certificazioni catastali e corrette le particelle catastali e i dati indicati all'atto di pignoramento. Occorre tuttavia segnalare che il subalterno 2 part. 1698 cat C2 si ubica realmente al piano S1, mentre nelle certificazioni catastali e planimetrie viene descritto ai piani S1-T - 1.

2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Vengono elencati di seguito gli immobili (fabbricati e terreni) distinti da lettera in base al classamento catastale ; si precisa che i vari subalterni del fabbricato sono inclusi in un unico corpo di fabbrica autonomo :

IMMOBILE	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Utilizzo	Consistenza Catastale
A	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano T-1	63	1698	7	Cat.A/2	" abitazione di tipo civile	7,5 vani
B	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano S1	63	1698	8	Cat.C/3: "	Laboratorio per arti e mestieri: idraulica	120 m ²
B1	GUALDO TADINO(PG) VIA FRATELLI FILIPPETTI n. SNC Piano S1-T - 1	63	1698	2	Cat.C/2 : "	Magazzini e locali di deposito al servizio del laboratorio d'idraulica	108 m ²
C	GUALDO TADINO(PG)	63	1694		SEMIN ARBOR	Terreno edificabile : zona residenziale in completamento zone B2.2: - IF max = 1,7 mc./mq. - UF max= 0,567 mq/mq	783 mq
	GUALDO TADINO(PG)	63	1697		SEMINATIVO	Terreno edificabile : zona residenziale in completamento zone B2.2: - IF max = 1,7 mc./mq. - UF max= 0,567 mq/mq	133 mq

Gli immobili si ubicano nella parte sud della città di Gualdo Tadino di ad una distanza di circa 1,1 km dal centro storico e a circa 800 m dalla zona industriale . La zona è residenziale , con



presenza di servizi per il trasporto pubblico e con presenza nelle vicinanze di farmacia, negozi di generi alimentari e abbigliamento.

Il corpo di fabbrica che insiste nella part. 1698 , raggruppa:

- una civile abitazione ove vive la famiglia [REDACTED] al PT-1;
- Un Magazzino e un laboratorio da idraulico con relativo deposito, ufficio , sala d'attesa e WC al Piano 1S

Con ingressi autonomi ma collegati da una scala interna .

Il terreno edificabile è contiguo ubicato nel lato ovest del fabbricato ed è coltivato a orto dalla famiglia. Si precisa che l'ingresso ovest dal quale si accede direttamente al laboratorio al piano 1S , insiste oltre che nella part. 1698 , in parte anche nella part 1697. Detto ingresso è delimitato da una scarpata per tutta la lunghezza della rampa di accesso al piano sotto strada occupando una parte di superficie edificabile della part. 1697; inoltre si evidenzia che la strada di accesso al lotto insiste per circa 3 metri nelle particelle 1694-1697-1698 . Il tutto meglio rappresentato e relazionato nel capitolo di formazione dei lotti.

3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

I seguenti immobili censiti al catasto dei fabbricati del Comune di Gualdo Tadino risultano in **Piena proprietà** del sig. [REDACTED]

- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC, di vani 7,5 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7**, rendita € 600,38.
- Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 120 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 8**, rendita € 309,87.
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 108 riportato nei NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 2**, rendita € 200,80.

I seguenti immobili censiti al catasto dei terreni del Comune di Gualdo Tadino

- Semin Arbor, Are 7 Ca 83 riportato nel NCT al **Foglio 63 Particella 1694**.
- Seminativo, Are 1 Ca 33 riportato nel NCT al **Foglio 63 Particella 1697**.

risultano in **Comproprietà** tra i [REDACTED]

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;*



L'abitazione , è occupata dal sig. [REDACTED] . Il Laboratorio e il magazzino è sede dell'attività artigianale di termoidraulica [REDACTED] .

- 5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge , pesi o limitazioni d'uso – oneri reali , obbligazioni propter-rem , servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);*

Il Fabbricato abitativo , il laboratorio e magazzino non hanno condominio e non risultano gravati da oneri e vincoli.

Le formalità di natura pregiudizievole che saranno cancellate e/o regolarizzate dalla procedura sono :

1. ISCRIZIONE del 15/10/2004 - Registro Particolare 7709 Registro Generale 32174
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 51130 del 12/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 2760 Registro Generale 13191
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 75357/24925 del 14/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO
3. ISCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 59 Registro Generale 507
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 72717 del 03/01/2012
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99
4. TRASCRIZIONE del 22/01/2024 - Registro Particolare 1641 Registro Generale 2116
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 5563 del 03/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI che rimangono : nulla da riferire

6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- a. *l'importo annuo della 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;*

Nulla da riferire



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 procedente*

VENTENNIO PRECEDENTE

Sulla scorta della relazione Notarile si rileva :

- nel ventennio preso in esame, **alla data del 22/01/2024**, si rilevano le seguenti provenienze:

Pervenuto a:

- [REDACTED]
- [REDACTED] al catasto terreni di cui al **Foglio 63 Particella 1694 e al Foglio 63 Particella 1697** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sergiacomi Enzo del 27 ottobre 1994 repertorio n. 108387 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 16 novembre 1994 al numero di registro generale 22115 e numero di registro particolare 14917 da [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Gualdo Tadino (PG) di cui alla procedura.

Inoltre :

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 **di piena proprietà bene personale** :
- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC, di vani 7,5 riportato nel C.F. al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7**, rendita € 600,38.
 - Laboratorio per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 120 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 8**, rendita € 309,87.
 - Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 108

riportato nei NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 2**, rendita € 200,80.

di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sergiacomi Enzo del 27 ottobre 1994 repertorio n. 108387 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 16 novembre 1994 al numero di registro generale 22115 e numero di registro particolare 14917 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Gualdo Tadino (PG) di cui alla procedura.

8) *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*

Regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato in base alle seguenti concessioni edilizie :

C.E. n° 240 del 01/12/1998

C.E. n°254 del 27 /06/2001

C.E. n° 90 del 02/12/2013 (richiesta di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della l.r. 03/11/04 n. 21 su edificio di civile abitazione e laboratorio artigianale situato in via f.lli Filippetti di cui alla concessione edilizia n. 240/98 e variante n. 254/01).

Il SUAP ha dichiarato che non è stato mai rilasciato certificato di Agibilità - Abitabilità e quindi dovrà essere richiesto previa verifiche di tutti gli impianti da tecnici abilitati e nel caso di assenza di problematiche occulte, le spese tecniche si stimano in **€ 2.000,00 circa**.

Per quanto riguarda la parte abitativa del fabbricato è tutto sostanzialmente corrispondente. Per quanto riguarda il Magazzino e locali di deposito part. 1698 sub 2 adibiti all'attività di artigiano, occorre segnalare la presenza di un soppalco non autorizzato, realizzato con travi in acciaio (H) con pavimento realizzato in tavole di legno da 2 cm.

Interpellato il SUAPE, è emerso che nel caso sia stato realizzato fra il 2015 e 2018, il soppalco rientrerebbe nei lavori di edilizia libera (come previsto dall'art. 17 c. 1 let. c, R.R. n 2 /2015),

ma per i quali è necessario richiedere il permesso edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione di circa € 1.000,00 oltre spese generali e tecniche per scia, verifica sismica e aggiornamento catastale, stimate intorno ad € 2.000,00 e quindi in totale la spesa complessiva di regolarizzazione si aggirerebbe in **€ 3.000,00**. Diversamente, cioè nel caso non fosse possibile la regolarizzazione, il soppalco andrebbe demolito; in tal caso si è stimato che fra lavori e smaltimento del materiale di risulta si andrebbe incontro ad una spesa equivalente a quella di regolarizzazione

E' necessario anche segnalare che per la rampa di accesso presente nel lato ovest del fabbricato, regolarmente autorizzata, tramite la quale si accede direttamente al laboratorio al piano 1S, va determinata la superficie con frazionamento catastale. Stessa cosa va effettuata per determinare la superficie catastale della rampa d'accesso al magazzino. Ciò in quanto è tecnicamente possibile la formazione del 2° lotto "B" costituito da Laboratorio e magazzino, con relativi accessi autonomi. Spesa prevista per il T.F. e aggiornamento Docfa **€ 2.000,00**.

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



Per la conformazione e natura degli immobili interessati dal pignoramento, per le categorie catastali e soprattutto per le destinazioni urbanistica e funzionali, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in n 3 Lotti. Occorre segnalare la presenza di superficie stradale privata per accesso ai lotti:

“**LOTTO A**” costituito da:

- Parte abitativa del fabbricato PT-1 (Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7) con corte e giardino pertinenziale con ingresso autonomo (part. 1698 ente Urbano) e strada d'accesso di proprietà;

“**LOTTO B**” costituito da:

- Parte del fabbricato ubicato al piano 1S destinata ad attività artigianale (idraulica) (Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 8 e Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 2 e part.1697 parte –

(rampa di accesso) . Magazzino e Laboratorio hanno ingressi autonomi attraverso rispettive rampe d'accesso carrabili . Per lo stato in essere di questi 2 accessi, è necessario prevedere una suddivisione funzionale delle aree esterne a ciascun Lotto previsto . Le aree da frazionare insistono nelle part. 1698 (ente urbano) e part. 1697 parte dove insiste , nel lato nord, una strada d'accesso in proprietà.

“**LOTTO C**” Terreno quasi totalmente Edificabile (FG. 63 Part. 1694 e FG 63 Part. 1697 parte residua da frazionamento) il lato nord, è occupato da una strada d'accesso di proprietà.

In considerazione che i piani del Lotto “A” e del Lotto “B” sono comunicati fra loro per mezzo di una scala interna , sarà possibile separare fisicamente i due lotti chiudendo con muratura la porta posta al piano 1S.

L'aggiornamento catastale verrà eseguito con Docfa per una spesa come indicato alla risposta del precedente quesito , che sarà divisa a metà fra i due lotti .

- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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.);*

DESCRIZIONI ANALITICHE

Lotto A

Come anzidetto il lotto “A” è l'intero fabbricato costituito da :

- Parte abitativa del fabbricato PT-1 (Foglio 63 Part. 1698 Subalterno 7)

DESCRIZIONE ABITAZIONE SUPERFICI PERTINENZIALI :

Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC, di vani 7,5 riportato nel C.F. al Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7, rendita € 600,38.

L'abitazione si sviluppa al PT mentre e al 1^a piano si ubica la soffitta accessibile tramite scala interna . La costruzione è dei primi anni 2000 . L'ingresso all'abitazione è posto nel prospetto nord , al livello del piano stradale (oltre che da una porta finestra nel prospetto sud) e



presenta una corte con giardino nel prospetto nord, est e sud di circa 452 mq con recinzione su due lati con esclusione del lato sud e del lato ovest delimitato quest'ultimo da una scarpata della una rampa d'accesso al piano 1S dove si ubicano i vani del lotto B.

Si accede all'appartamento dal prospetto principale passando da un cancello in ferro, per il giardino con pratino, passaggio pavimentato con lastre prefabbricati (50x50). Il giardino si presenta in buono stato di manutenzione.

L'ingresso all'abitazione è al piano stradale leggermente rialzato, presenta: Vano ingresso dove è presente la scala che consente di salire in soffitta e scendere nei vani al piano 1S (Lotto B: laboratorio e magazzino), soggiorno, cucina, n 2 bagni, n 3 camere da letto e un locale disimpegno. Nel lato ovest è presente un terrazzo largo 80 cm, che si sviluppa per tutta la lunghezza del prospetto per una superficie di 9,07 mq..

I vani abitativi del P.T sono sostanzialmente corrispondenti all'ultima C.E n 90 con altezza costante pari a cm 2,73.

I vani sono tutti rifiniti e arredati, con pavimentazione di ottima qualità, è presente l'impianto di riscaldamento che può essere azionato dalla caldaia a gas alimentata da rete pubblica, posta all'esterno, nel prospetto principale, o da un caminetto a legna con circuito ad acqua collegato ai radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti.

L'acqua calda viene prodotta da un pannello solare termico posto sul terrazzo est della soffitta. Inoltre sono presenti n 2 pompe di calore con collegato un fancoil a muro posto nel vano cucina e un diffusore d'aria a soffitto nella zona "notte". Le finestre, finestroni e porta finestra sono in legno color noce scuro dotate di ante richiudibili e doppio vetro, in ottimo stato d'uso.

L'impiantistica idro-termo-elettrica – e di smaltimento delle acque reflue è presente e funzionante. Si ritiene sia comunque necessaria una verifica dell'impiantistica da eseguirsi con personale e/o tecnici specializzati, in sede di richiesta del certificato d'agibilità.

Attraverso una comoda scala interna che decorre dal vano ingresso, si accede alla soffitta, che si trova allo stato grezzo. È divisa in due parti e presenta una altezza nel vano più grande di cm 260 al centro e cm 90 in gronda, mentre il vano minore ha una h max di cm 252 e in gronda cm 139. Dispone di due terrazzi a tetto aperti su tre lati.

Componenti Edilizie dell'abitazione

Struttura portante: Cemento armato

Tamponature / Pareti esterne: in laterizio intonacato attualmente senza tinteggiatura

Infissi: finestre e finestroni: in PVC con doppio vetro e persiane
porte interne in legno color duglas

Pavim.interna prevalente: piastrelle in ceramica

Pavim.esterna: lastre cemento e pratino

Portone d'ingresso: struttura in alluminio con vetri.

Tramezzature interne: muratura

Tinteggiature interne: tinteggiature a tempera,

Caratteristiche Impianti Appartamento

Antenna TV.: presente

Citofono: presente

Allaccio Telefonico fisso: presente

Antifurto: assente

Elettrico: funzionante

Idrico: presente e funzionante con allaccio alla rete pubblica

apparecchi sanitari: presenti



Termico e raffrescamento : presente

Il Lotto A ha disponibile una corte con giardino e un sedime stradale . La superficie esterna al fabbricato viene suddivisa in base all'utilizzo in favore dell'abitazione come di seguito illustrato:

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO			
Part. Derivata	mq	uso attuale	DESTINAZ.LOTTO
1698/a	97	giardino	A
1698/a	77	strada privata	A
1698/d	355	giardino	A
1698/d	41	strada privata	A
sommano	570		

DESCRIZIONI ANALITICHE

Lotto B

LABORATORIO DA ARTIGIANO IDRAULICO E MAGAZZINO:

Laboratorio per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 120 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 8**, rendita € 309,87.

Magazzino e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 108 riportato nei NCEU al **Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 2**, rendita € 200,80.

Si tratta di locali ubicati al Piano 1S , dedicati all'attività di artigiano esercitata come idraulico dal sig. ██████████

I vani contraddistinti dalle due classi catastali C2 e C3, sono comunicanti tramite una scala interna . Il Laboratorio (cat C3) è posto ad una quota più bassa del Magazzino (cat.C2) .

LABORATORIO:

Il laboratorio si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti tinteggiate e soffitto rifinito con pannelli isolanti .

La porta d'accesso esterna è in ferro verniciato marrone , con vetro nella zona superiore.

L'accesso dall'esterno avviene tramite una rampa , posta nel lato ovest, dalla cui previsione di assegnazione della superficie esterna, sede della rampa e della strada d'accesso si evidenziano le seguenti superfici pertinenziali :

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO			
Part. Derivata	mq	uso attuale	DESTINAZ.LOTTO
1698/b	110	rampa accesso	B (laboratorio)
1698/b	10	strada privata	B (laboratorio)
1697/b	30	rampa accesso	B (laboratorio)
1697/b	8	strada privata	B (laboratorio)
sommano mq	158		

Fanno parte del Laboratorio i seguenti vani : un ufficio con Wc, un archivio e sala d'attesa. La superficie lorda comprende anche un passaggio che congiunge il laboratorio con il vano scala attraverso il quale si può accedere al lotto "A" abitazione. Il laboratorio dispone di acqua ed



energia elettrica , lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso sub irrigazione .
L'altezza dei vani è di cm 297.

MAGAZZINO:

Il magazzino o locale di deposito è posto ad un livello rialzato rispetto al laboratorio. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una rampa, posta nel prospetto Nord del fabbricato. La superficie della rampa è ubicata nella part. 1698 e dalla cui previsione di assegnazione della superficie esterna, sede della rampa e della strada d'accesso si evidenziano le seguenti superfici pertinentziali:

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO			
Part. Derivata	mq	uso attuale	DESTINAZ.LOTTO
1698/c	21	rampa accesso	B (Magazzino)
1698/c	17	strada privata	B (Magazzino)
sommano mq	38		

Come accennato il magazzino presenta un soppalco che occupa $\frac{3}{4}$ circa dell'area a magazzino , realizzato con travi in acciaio profilo "H" incassate nel muro perimetrale e collegate in serie fra loro. Il soppalco è pavimentato con tavole di legno per impalcature edilizie con una altezza utile di cm 210 di cm 530 di altezza del vano originario. . Il magazzino si presenta pavimentato con mattonelle in ceramica pareti tinteggiate a tempera color bianco . E presente e funzionante l'impianto elettrico .

DESCRIZIONI ANALITICHE

Lotto C

**Come anzidetto il lotto "C" è il terreno, individuato catastalmente:
FG. 63 Part. 1694 (mq 783) e FG 63 Part. 1697 parte (mq 95)**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino risulta che sono classificate nel PRG Vigente del come Zona B2.2.e per la relativa regolamentazione e attuazione valgono le prescrizioni e le Norme di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. che prevede:

Le zone B2 sono zone con destinazione prevalente a residenza e servizi privati nelle quali è ammessa l'attuazione per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici.

Il PRG Parte operativa articola le zone B2 fissando i parametri IF, Uf, SP/SF e H max. o NP max. differenziati in rapporto alle diverse caratteristiche dei tessuti edilizi in essere. Le tavole del PRG Parte operativa individuano le seguenti sottozone nelle quali, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri differenziati:

- zone B2.2:
- IF max = 1,7 mc./mq.
- UF max= 0,567 mq/mq
- SP min = 25% della SF
- H max = 10,5 m.

Si evidenzia che entro la part. 1694 è presente un pozzo artesiano di dimensioni e realizzazione non note .



L'ipotesi di attribuzione dei terreni al lotto C è il seguente :

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO			
Part. Derivata	mq	uso attuale	DESTINAZ.LOTTO
1694	685	Terr. Ed. B2.2	C
1694	98	strada privata	C
1697/a	94	Terr. Ed. B2.2	C
1697/a	1	strada privata	C
sommano mq	878		

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendenti e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non destinate all'abitazione e/o non produttive di reddito sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% del garage comunicante con vani principali abitativi
- 50% fondi e cantine comunicanti con vani principali abitativi – 25% se non comunicanti
- 35% dei balconi e terrazze coperti su 3 lati – 25% se scoperti su 2 lati ;
- 35% Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 - soffitte e cantine;
- 35% porticati , terrazzi e accessori diretti,
- 10% dei giardini e cortile.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. E' stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestable di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.

CRITERI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE DELLA RATA DI TERRENI EDIFICABILE

Il terreno edificabile viene valutato in base alla media dei prezzi rilevati presso:

- Listino immobili CCIAA
- Intervista a Agenzie Immobiliari della zona
- Comune di Gualdo Tadino



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO "A"**Comune di GUALDO TADINO**

DESTINAZIONE	SUP LORDA(SUC) MQ	COEFF	SUP COMMERCIALE PARAMETRATA (mq)	SUP . CALPESTABILE mq
ABITAZIONE (FG.63 Part. 1698 Sub. 7)				
<u>PIANO TERRA</u>				
vani abitativi(soggiorno, cucina, n 2 bagni, n 3 camere da letto e n 2 loc. disimpegno)	134,08	1	134,08	111,5
scala esterna d'accesso esclusiva per PT (lato Sud)	7,08	0,35	2,478	7,08
terrazzo aperto (lato Ovest)	9,07	0,35	3,1745	9,07
<u>PIANO PRIMO</u>				
soffitta (n 2 Vani comunicanti)	108,13	0,35	37,8455	82,28
n 2 terrazzi a tetto	48,26	0,35	16,891	48,26
SOMMANO	306,62		194,469	258,19
VANO SCALA INTERNA PIANI 1S-T-1	15,61	0,35	5,4635	15,61
Giardino e altra Superficie pertinenziale (Parametrata) (part. 1698/a- 1698/d) da bozza TF	570	0,10	57,00	570
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A"		mq.	256,93	974,34

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO "B"**Comune di GUALDO TADINO**

DESTINAZIONE	SUP LORDA(SUC) MQ	COEFF	SUP COMMERCIALE PARAMETRATA (mq)	SUP . CALPESTABILE mq
LABORATORIO (artig. Idraulico) E LOCALE DI DEPOSITO				
<u>PIANO 1-S</u>				
Laboratorio (artig. Idraulico) con Ufficio, Wc, archivio, sala attesa (FG. 63 ParT. 1698 Sub. 8)	133,91	1,00	133,91	120,67
rampa d'accesso carrabile esclusiva per Laboratorio - superficie prevista da bozza TF(part. 1698/b e 1697/b)	158	0,10	15,8	165
Locale di deposito (FG 63 ParT. 1698 Sub. 2)	114,04	1,00	114,04	104,35
vano scala esclusivo al servizio del piano 1S	5,4	0,35	1,89	4,36
rampa d'accesso carrabile esclusiva per Magazzino - da bozza TF(part. 1698/c)	38	0,10	3,4	34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B"		mq.	269,04	428,38



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO "C"**TERRENO EDIFICABILE**

DESTINAZIONE	ID. CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE mq
terreno edificabile in via f.lli Filippetti snc	FG. 63 part. 1694	685
sedime strada d'accesso privata	FG. 63 part. 1695	98
terreno edificabile in via f.lli filippetti snc (porzione da frazionare in favore del lotto "B" - la superficie residua è	FG. 63 part. 1697/a	94
sedime strada d'accesso privata	FG. 63 part. 1697/a	1
SOMMANO mq		878

11) *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;*

I beni pignorati non risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico .

12) *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*

Non risultano sono spese gestionali , spese straordinarie

13) *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;*

PROCEDURA DI STIMA FABBRICATI

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati



nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il **metro quadrato commerciale** di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Perugia;

è agevole costatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto di: a) assenza di garanzia da vizi anche in funzione del fatto che l'agibilità dovrà essere richiesta previa verifica degli impianti (idro-termo-elettrico e fognario) per la quale il sottoscritto ritiene equo apportare una correzione al valore determinato con prezzi di mercato, applicando una detrazione del 3%. Alla valutazione lorda vanno inoltre detratti i costi stimati per spese tecniche per aggiornamenti catastali per il frazionamento corte esterna pari a $\frac{1}{2}$ poiché per l'altra metà a carico del lotto B

PROCEDURA DI STIMA TERRENO EDIFICABILE

Anche nella procedura di stima dei terreni edificabili è stata adottata la metodologia sintetico-comparativa che tiene conto di diversi fattori fra i più importanti cui sono:

- L'ubicazione;
- La cubatura edificabile;
- La destinazione di zona;
- La forma dell'area edificabile;
- La superficie disponibile;
- La natura del terreno.

Eseguito lo studio dei parametri su elencati si è proceduto alla determinazione del prezzo medio a mq catastale .

Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Per i terreni edificabili è stato interpellato anche il comune di Gualdo Tadino .



VALUTAZIONE LOTTO "A"

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE CALCOLATO €
Civile abitazione ai piani T-1 (fg 63 part. 1698 sub 7) ,	194,469	930,00	180.856,17
Superfici comuni (paramtrate) vano scala interno e corte esterna con strada accesso	62,46	930,00	58.091,06
sommano superfici commerciali mq	256,93	Valore lordo €	238.947,23
Detrazioni e Valore Finale			
Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene che viene posto in vendita , nonché le spese tecniche stimate necessarie per aggiornamenti catastali e richiesta agibilità .			
a) assenza di garanzia da vizi :coeff. -3%			-€ 7.168,42
b) sese tecniche Tipo Frazionamento part. 1698 per determinazione spazi esterni pertinenziali lotto A - (1/2)			-€ 1.000,00
c)spese tecniche richiesta certificato agibilita/abitabilita con verifica impiantistica Lotto A (1/2)			-€ 1.000,00
VALORE FINALE LOTTO "A"			€ 229.778,81

VALUTAZIONE LOTTO "B"

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE CALCOLATO €
Laboratorio ufficio, archivio, sala attesa, Wc, al piano 1S (FG 63 part. 1698 sub 8)	133,91	800,00	107.128,00
Magazzino/loc. deposito al piano 1S (FG 63 part. 1698 sub 2) e vano scala interno	115,93	650,00	75.354,50
Superfici comuni (paramtrate) vano scala interno e rampe di accesso al piano 1S (prezzo unitario ponderato tra -laborat- magazz) e strada privata	19,20	730,40	14.023,68
sommano superfici commerciali mq	269,04	Valore lordo €	196.506,18
Detrazioni e Valore Finale			
Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché le spese necessarie per l per istanze di regolarizzazioni edilizie, agibilita e/o ripristini .			
a) assenza di garanzia da vizi :coeff. -3%			-€ 5.895,19
b) spese tecniche e oblazione per permesso regolarizzazione difformità ,oltre aggiornamenti Catastali : Soppalco o demolizione se non ammissibile la regolarizzazione .			-€ 3.000,00
c) ese tecniche Tipo Frazionamento part. 1698 per determinazione spazi esterni pertinenziali Lotto B -(1/2)			-€ 1.000,00
c) Richiesta certificato agibilita/abitabilita con verifica impiantistica (1/2)			-€ 1.000,00
VALORE FINALE LOTTO "B"			€ 185.610,99



VALUTAZIONE LOTTO "C"

IMMOBILE (TERRENO EDIFICABILE con strada d'accesso privata)	SUPERFICIE COMMERC. mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE CALCOLATO €
Superficie (edificabile) costituita dalla part. 1694(mq.685) e porzione della part. 1697 (mq 94)	779	61	47.519,00
Sedime stradale (fascia nord) entro la part. 1694 e 1697 (strada bianca privata)	99	65	6.435,00
Valore lotto C			53.954,00

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto

- dell' ubicazione; La cubatura edificabile;
- La destinazione di zona; La forma dell'area edificabile;
- La superficie disponibile; La natura del terreno

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

I beni interessati dalla procedura esecutiva n 07/2024 vengono proposti in vendita in tre lotti come di seguito riepilogati

DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA PER BASE D'ASTA €
LOTTO "A"	229.778,81
LOTTO "B"	196.506,18
LOTTO "C"	53.954,00

Detti importi rappresentano la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. III./ma l'elaborato , il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio allegate **(ALLEGATO 14)**.

Marsciano (PG), 04/06/2024

il C.T.U. Perito Agrario Massetti Paolo

