

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

Proc. 161 / 2023 R.G. Es. Imm.

COPIA PRIVACY

Promossa da

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili in Gualdo Tadino (PG)”

Udienza fissata **18.4.2024 ore 12:30**



Indice

Premessa	(pag.03)
Verifiche preliminari del Consulente Tecnico	(pag.13)
Operazioni preliminari del Consulente Tecnico	(pag.13)
Quesito nr. 1 (individuazione dei beni)	(pag.20)
Quesito nr. 2 (sommara elencazione e descrizione sintetica)	(pag.22)
Quesito nr. 3 (verifica titolo di proprietà)	(pag.25)
Quesito nr. 4 (stato di possesso)	(pag.26)
Quesito nr. 5 (formalità, vincoli o oneri)	(pag.28)
Quesito nr. 6 (spese gestione, manutenzione)	(pag.44)
Quesito nr. 7 (proprietari nel ventennio)	(pag.46)
Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica)	(pag.48)
Quesito nr. 9 (formazione lotti)	(pag.54)
Quesito nr. 10 (descrizione analitica dei beni)	(pag.56)
Quesito nr. 11 (gravami-vincoli ulteriori)	(pag.63)
Quesito nr. 12 (spese gestione, manutenzione)	(pag.64)
Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato)	(pag.64)
Quesito nr. 14 (comproprietà e divisibilità)	(pag.71)
Conclusioni	(pag.71)
Allegati	(pag.79)



PREMESSA

Con **DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.**, notificato a mezzo *PEC* il 05.12.2023 dalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, *l'Ill.mo G.E.*

, nominava, quale esperto stimatore nell' intestata procedura, il sottoscritto Dott. Marco Gregori, iscritto presso la Camera di Commercio di Perugia quale intermediario in affari immobiliari al nr. PG- , al ruolo dei periti ed esperti presso la stessa Camera di Commercio al num accreditato presso il Borsino Immobiliare dell'Umbria ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2857 (e con l'iscrizione nr. 93 della domanda secondo la nuova Normativa nel "Portale Albo CTU, periti ed elenco Nazionale" del Ministero di Giustizia), con Studio in Perugia

Il Sottoscritto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito in data 06.12.2023 con deposito telematico avente stessa data.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta, al seguente ufficio:

VERIFICHE PRELIMINARI

"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. 599 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; 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;"*

Veniva quindi richiesto di provvedere a rispondere ai seguenti:

QUESITI

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 eseguiti;*

***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 propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine*



edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della 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 e 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. 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;

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) *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;*



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 nonchè 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;*



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;*

Veniva infine disposto di provvedere:

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 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;*

16) *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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17) *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.);*

18) *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;*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al



debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file)";*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita,*



precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Verifiche Preliminari

Lo Scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Allo stesso modo, detta verifica veniva completata anche dal Custode incaricato, il quale provvedeva a darne comunicazione a mezzo PEC del 08.01.2024, con apposita nota informativa avente ad oggetto “*INC. 255/2023 COMUNICAZIONE ESITO VERIFICHE DOCUMENTAZIONE DICUI ALLART. 567 C.P.C. - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE.161/2023 R.V.*”.

In esito alla verifica preliminare effettuata consultando i documenti presenti nel fascicolo telematico, la documentazione risulta completa.

Operazioni preliminari del Consulente Tecnico

In data 05.12.2023, lo Scrivente provvedeva ad estrarre copia completa della documentazione depositata in atti e disponibile all'interno del fascicolo telematico al fine di individuare gli immobili oggetto di procedura



e verificare la correttezza della documentazione ivi depositata a cura del Creditore precedente.

Alla stessa data, al fine di completare le verifiche preliminari riguardanti la correttezza della documentazione depositata in atti, il Sottoscritto effettuava una consultazione telematica (visura nr. **T368908/2023**) attraverso il portale della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di individuare catastalmente gli immobili oggetto della presente relazione ed eventuali variazioni catastali nel tempo intervenute.

In data 14.12.2023 al fine di reperire copia integrale degli atti di provenienza già individuati (atto di compravendita del 29.01.2014 ed atto di divisione del 31.10.2013) entrambi stipulati presso il NOTAIO Dott. Antonio Fabi in Gualdo Tadino, lo Scrivente inviava formale richiesta a mezzo *PEC* all'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia.

In data 15.12.2023, attraverso il portale *online* dell'Agenzia delle Entrate, lo Scrivente provvedeva a fissare, per la prima data utile disponibile, un appuntamento in presenza presso gli Uffici del Catasto (Ticket nr. 47212839930), al fine di recuperare copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa riguardanti gli immobili oggetto di procedura; detto appuntamento veniva fissato per il giorno 02.01.2024.

Al fine di organizzare l'inizio delle operazioni peritali, lo Scrivente provvedeva a contattare l'IVG, sì da individuare la prima data utile anche secondo le disponibilità del medesimo Istituto; poteva, pertanto, nei termini previsti nel Decreto di Nomina, disporsi, in data 18.12.2023, a cura dello



Scrivente, l'invio (a mezzo *PEC* per il debitore esecutato – individuato con il codice fiscale attraverso il portale INI-PEC del Ministero dello Sviluppo Economico, per i legali incaricati dal creditore procedente e l'IVG) della comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno **02 gennaio 2024, alle ore 11.30** presso l'indirizzo di Via Franco Storelli numero civico 81, Gualdo Tadino (PG) dove l'immobile oggetto di procedura è situato (**all.nr.01** comunicazioni 1 inizio operazioni peritali).

In data 02.01.2024, al fine di estrarre copia delle planimetrie catastali (utili per il successivo sopralluogo), lo Scrivente si recava presso gli **Uffici della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali** ed ivi estraeva i documenti disponibili e di interesse.

Nella stessa data, unitamente al delegato per l'IVG, _____, il Sottoscritto procedeva **all'inizio delle operazioni peritali** e, in assenza del Debitore esecutato, pur avendo potuto accedere all'interno della palazzina cielo terra il cui portone di accesso comune veniva aperto da un inquilino del più ampio immobile, non riusciva ad accedere all'immobile oggetto di interesse (**all.nr.02** verbale IVG sopralluogo 02.01.2024).

In data 03.01.2024 lo Scrivente provvedeva ad inviare richiesta a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 1390, avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es.Imm: verifica contratti registrati su immobiliposti in Gualdo Tadino (PG)*" alla **Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia** al fine di verificare se, sugli immobili oggetto di procedura, vi fossero contratti registrati di qualsiasi natura che ne potessero limitare il libero uso. Occorre specificare che la



predetta interrogazione veniva formulata fornendo i seguenti criteri per la verifica:

1. per immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG) al **Foglio 65**
cat. A/2;

2. per soggetto:

Nella stessa data lo Scrivente provvedeva ad inviare richiesta a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 1421, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es.Imm: richiesta copia denunciate successioni per verifica provenienza immobili posti in Gualdo Tadino (PG)”* alla medesima **Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia**, al fine di richiedere copia delle due dichiarazioni di successione individuate e verificare la corretta provenienza dell’immobile oggetto di esecuzione.

Sempre nella stessa data del 03.01.2024 lo Scrivente, al fine di recuperare documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistica dell’immobile, inviava a mezzo *PEC* formale richiesta di accesso atti al **Comune di Gualdo Tadino**, registrata con il numero di protocollo 155, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es. Imm. : richiesta accesso atti CTU verifica conformità edilizia immobile oggetto di esecuzione Via Storelli 81”*, specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative, i dati catastali dell’immobile oggetto di



esecuzione, l'ubicazione (sia con riferimento al numero civico catastale che con riferimento al numero civico di effettivo ingresso), il nominativo dei precedenti proprietari individuati, il nominativo del debitore esecutato ed i riferimenti già individuati relativi ad alcune pratiche amministrative.

Considerata l'assenza del Debitore esecutato alla data fissata per l'inizio delle operazioni peritali e la conseguente impossibilità di accedere all'interno dell'immobile oggetto di interesse, lo Scrivente provvedeva, in data 03.01.2024, al deposito nel fascicolo telematico di una istanza volta ad ottenere l'autorizzazione dell'Ill.mo G.E. ad accedere agli immobili oggetto di procedura anche con l'eventuale ausilio di un fabbro e delle forze pubbliche; detta istanza rimaneva priva di riscontro.

Il successivo 08.01.2024 lo Scrivente (*medio tempore* contattato telefonicamente dal Debitore esecutato) provvedeva, previo accordo con il Custode delegato, ad inviare (a mezzo *PEC* per il debitore esecutato – individuato con il codice fiscale attraverso il portale INI-PEC del Ministero dello Sviluppo Economico, per i legali incaricati dal Creditore procedente e l'IVG), una **SECONDA COMUNICAZIONE** relativa al **proseguo delle operazioni peritali**, fissate questa volta per il giorno **24 gennaio 2024, alle ore 09.45** presso l'indirizzo di Via Franco Storelli numero civico 81 ed 87, Gualdo Tadino (PG) dove l'immobile oggetto di procedura è situato (**all.nr.03** comunicazione 2 operazioni peritali).

Alla data prefissata per **il proseguo delle operazioni peritali** (24.01.2024), unitamente al delegato per l'IVG, _____ e del Debitore esecutato, resosi disponibile, il Sottoscritto proseguiva le



operazioni peritali riuscendo ad accedere all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione ed effettuando, di conseguenza, i rilievi completi dell'immobile, scattando numerose fotografie e cercando di assumere tutte le informazioni utili ed in conoscenza del Debitore esecutato in relazione all'immobile, alla sua provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni, chiedendo anche, ove possibile, di poter prendere visione di eventuale documentazione in suo possesso (**all.nr.04** verbale IVG sopralluogo 24.01.2024).

In data 12.02.2024, non avendo avuto riscontro alcuno da parte del Comune di Gualdo Tadino, il Sottoscritto inviava nuova comunicazione di sollecito indirizzata a mezzo *PEC* al medesimo Comune ed a mezzo posta ordinaria al Responsabile Settore del Territorio, Uffici Urbanistica, avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es. Imm. : SOLLECITO richiesta accesso atti CTU verifica conformità edilizia immobile oggetto di esecuzione Via Storelli 81*".

In esito a tale nuova richiesta, nei giorni immediatamente successivi, il Tecnico istruttore della pratica contattava lo Scrivente motivando il ritardo nella risposta nel fatto che, pur cercate le pratiche indicate nella richiesta di accesso atti, le medesime non erano state ancora reperite; al fine di agevolare la ricerca lo Scrivente forniva i riferimenti degli atti notarili attraverso i quali le pratiche in precedenza indicate venivano individuate ed il Tecnico si riservava di eseguire una nuova ricerca in Archivio, per la quale avrebbe provveduto a comunicarne l'esito.



In data 21.02.2024 con comunicazione a mezzo *PEC* avente ad oggetto “*Prot. N.5535 del 21-02-2024 - Re:Prot. (A) n.155 - POSTA CERTIFICATA: Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es. Imm. : richiesta accesso atti CTU verifica conformità edilizia immobile oggetto di esecuzione Via Storelli 81*” il Comune di Gualdo Tadino riscontrava che le pratiche richieste NON risultavano reperibili.

In esito alle precedenti richieste formulate all’Agenzia delle Entrate, la medesima riscontrava in data 22.02.2024 a mezzo posta ordinaria attraverso il Funzionario incaricato della pratica inviando la copia delle nr. 2 successioni richieste (utili a completare la verifica relativa alla provenienza dell’immobile) ed in data 26.02.2024 a mezzo *PEC* inviando l’esito riguardante l’esistenza di eventuali contratti registrati di qualsiasi natura, richiesti per la verifica dello stato di occupazione dell’immobile.

Il giorno 23.02.2024 lo Scrivente provvedeva ad eseguire una verifica presso gli Uffici della Conservatoria di Perugia, effettuando ispezioni ipotecarie telematiche (Ispezione n. **T250245** e n. **T251962**) ed estraendo le relative note disponibili in formato elettronico.

Nelle date del 05.03.2024 e 08.03.2024 lo Scrivente, infine, provvedeva ad estrarre dal portale “certificati *on-line*” del Comune di Perugia i certificati di stato di famiglia ed il Certificato anagrafico di matrimonio, quindi al Comune di Corciano copia integrale dell’atto di matrimonio e, ad ulteriore verifica, il certificato di stato civile tramite l’Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.



Per quanto prodotto dai competenti Uffici, in esito agli accessi atti richiesti, in virtù dei recuperati atti utili a ricostruire la provenienza dell'immobile ed in esito ai sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali e delle informazioni raccolte, era possibile, pertanto, procedere alla stesura della presente relazione, che di seguito sarà illustrata in risposta a ciascun quesito proposto dall'Ill.mo Giudice.

Relazione Peritale

Quesito num.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 bene oggetto di esecuzione risulta essere:

- A. una **abitazione di tipo civile**, sita al terzo piano catastale di un edificio cielo terra (condominio di fatto), di circa 107 mq catastali, ubicato in Via Franco Storelli numero civico catastalmente indicato 81, numero civico di effettivo accesso 87, Gualdo Tadino (PG).

Detto bene è meglio individuato presso l’Ufficio del Catasto del Comune di Gualdo Tadino (PG) come segue:



Immobile A
Catasto Fabbricati Comune di GUALDO TADINO (E230) (PG) Foglio 65
<u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u> Comune di GUALDO TADINO (E230) (PG) Foglio 65 Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023
<u>Classamento:</u> Rendita: Euro 440,28 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
<u>Indirizzo:</u> VIA FRANCO STORELLI n. 81 Piano 3
<u>Dati di superficie:</u> Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq

Dalla visura catastale effettuata sull'immobile A), risulta la seguente
intestazione:

intestazione catastale:

per il Diritto di Proprietà per 1/1.

dati catastali derivanti da:

Atto del 29/01/2014 Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Sede GUALDO
TADINO (PG) - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 1855.1/2014 Reparto PI di PERUGIA in atti dal
31/01/2014.

Confini:

immobile "A": Via Franco Storelli, Vicolo Toto, parti comuni,

salvo se altri.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali, alle visure storiche
catastali, alle planimetrie catastali ed all'estratto di mappa catastale allegate



alla presente relazione (**all.nr.05** “Visure catastali complete planimetrie ed estratto di mappa”).

Quesito num.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”.*

L’immobile oggetto di pignoramento, è situato nel centro storico della cittadina di Gualdo Tadino (PG), in Via Franco Storelli numero civico catastale 81, numero civico di effettivo accesso 87.

La zona, caratterizzata da abitazioni civili inserite in edifici cielo terra tra loro attigui caratteristici dei borghi Umbri e da attività commerciali di piccolo artigianato, risulta ben servita; poco distanti, infatti, risultano esservi parcheggi, bar, negozi, Uffici Asl e raggiungibili, sia a piedi che in auto, anche supermercati di medie dimensioni.

Trattandosi di un quartiere posto a ridosso del nucleo storico della cittadina il collegamento per mezzo del pubblico trasporto risulta di



La palazzina cielo terra è composta da numero 4 piani fuori terra per il lato di affaccio lungo la Via Storelli e parzialmente interrata nella parte retrostante; il piano terra, oltre al portone condominiale di accesso all'edificio, ospita un locale a destinazione commerciale, mentre i restanti piani sono costituiti da immobili a destinazione abitativa.

L'edificio, realizzato in muratura portante con salai interpiano e di copertura realizzati in latero cemento, è caratterizzato da facciate in pietra con architravi delle aperture in mattoni; gli sporti di gronda sono in zampini di cemento e tavelle intonacate in cemento, il manto di copertura in tegol coppo.

L'appartamento in questione, raggiungibile per il primo tratto dalla scala condominiale (priva di ascensore) e per il tratto di sbalzo dal terzo al quarto piano da una scala (priva di ascensore) in proprietà esclusiva è così composto: tratto di scala di accesso al piano, pianerottolo di sbarco al piano, sulla destra un piccolo locale disimpegno e sulla sinistra l'accesso vero e proprio all'abitazione, quindi un disimpegno dal quale sulla destra si accede ad una ampio soggiorno (con balcone) dal quale a sua volta si accede alla cucina (non abitabile), un secondo disimpegno dal quale sulla sinistra si accede all'unico bagno dell'abitazione ed alle due camere matrimoniali (una delle quali con accesso al medesimo balcone dal quale si accede anche dal soggiorno).

L'appartamento risulta abitabile sebbene necessiti di interventi di manutenzione e di messa a norma degli impianti.



Gli impianti, di fatti, non risultano a norma; l'abitazione è dotata di caldaia a metano posta nella piccola cucina ed è allacciata alla condotta dell'acqua pubblica.

Quesito num.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”.*

Il bene oggetto dell'intestata Procedura Esecutiva risulta così intestato:

per il Diritto di Proprietà per 1/1

dati catastali derivanti da:

Atto del 29/01/2014 Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) Repertorio . COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1855.1/2014 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 31/01/2014.

Detta intestazione risulta giusto atto di compravendita del 29.01.2014

di formalità a rogito Notaio Dott. Antonio Fabi in Gualdo Tadino, con il quale il Debitore esecutato, che all'epoca dichiarava di essere celibe, acquistava l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di



Gualdo Tadino al **Foglio 65**, , Rendita **Euro 440,28**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani (all.nr.06** atto di acquisto del 29.01.2014 Rep.

Quesito num.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’immobile oggetto di esecuzione durante le operazioni peritali risultava:

- a) alla data del primo accesso **occupato da alcuni soggetti** (i quali non era possibile identificare poiché non permettevano l’accesso all’abitazione);
- b) alla data del secondo accesso **apparentemente utilizzato dal Debitore** esecutato, il quale dichiarava di vivere presso l’immobile e confermava che i precedenti inquilini avevano lasciato l’abitazione pochi giorni prima.

A seguito di formale richiesta inviata a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 1390 del 05.01.2024, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es. Imm.: verifica contratti registrati su immobili*



posti in Gualdo Tadino (PG)” alla **Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia**, i predetti Uffici riscontravano a mezzo PEC del 26.02.204, comunicando che “**non risultano in ESSERE** contratti di affitto, comodato e contratti verbali registrati a nome del **Sig.** _____
ma, come da accordi le
invio, in allegato, copia della **LOCAZIONE SERIE _____ REGISTRATA**
IL 30/06/2022 – data inizio locazione 25/06/2022 data fine locazione 31/08/2023”.

Si dà atto, pertanto, che alla data attuale **NON risultano contratti registrati di alcun tipo sull’immobile oggetto di procedura.**

Si segnala, tuttavia, per dovizia informativa, il concluso contratto di locazione SERIE _____ : registrato il 30/06/2022 e concluso in data 31.08.2023, e quanto relazionato con riguardo alle attività svolte durante le operazioni peritali ed in particolare alla data di primo accesso, durante la quale si accertava la presenza di utilizzatori all’interno dell’immobile (quindi in data successiva all’agosto del 2023), i quali, tuttavia, non aprivano il portone di ingresso; allo stesso modo occorre relazionare che alla data di secondo accesso presenziava unicamente il Debitore esecutato, il quale dichiarava che gli inquilini avessero lasciato la casa pochi giorni prima e di essere rientrato nel possesso e nell’utilizzo personale dell’immobile.

Si allega alla presente il riscontro formulato dall’Agenzia delle Entrate unitamente alla copia del contratto di locazione cessato (**all.nr.07** esito accesso atti Agenzia delle Entrate e contratto di locazione).



Quesito num.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 urbanistico – edilizie, difformità catastali);*

Relativamente a tali verifiche lo Scrivente provvedeva in prima analisi ad eseguire una ricerca catastale storica sull’immobile oggetto di relazione (pratica nr. : T241331/2024), al fine di determinare la corretta identificazione catastale dello stesso e se, nel tempo, fossero intervenute variazioni e/o aggiornamenti.

Si precisa che l’attuale identificazione catastale è tale a seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2014 Pratica n. in atti dal 23/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85412.1/2014) con le seguenti Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).



Non risultano intervenute variazioni identificative del bene tra i dati inseriti ex Impianto meccanografico del 30/06/1987 e l'attualità.

Lo Scrivente procedeva, quindi, per lo scopo della presente, ad effettuare una Ispezione Ipotecaria con i seguenti criteri:

- a. **per immobile** utilizzando l'attuale identificazione catastale;
- b. **per soggetto** utilizzando il nominativo (e le collegate omonimie) del Debitore esecutato.

a. Visure ipotecarie per immobile

Utilizzando l'attuale identificazione catastale Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG) **Foglio 65**

dalla ispezione telematica per immobile Ispezione T250245 del 23/02/2024

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 65 - , nel

periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/02/2024 è emerso il seguente

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 08/11/2013** - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio
del 31/10/2013 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE del 31/01/2014** - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio
del 29/01/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico



3. ISCRIZIONE del 31/01/2014 - Registro Particolare Registro
Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio
del 29/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI
PERUGIA Repertorio del 06/07/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Individuate le formalità di cui sopra lo Scrivente provvedeva ad
estrarre copia integrale delle relative note individuate.

Nel dettaglio:

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio
del 31/10/2013 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E230 - GUALDO TADINO (PG) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 65**



Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,50 vani

Indirizzo VIA FRANCO STORELLI N. civico 81 Piano 3

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune E230 - GUALDO TADINO (PG) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 65

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,50 vani

Indirizzo VIA FRANCO STORELLI N. civico 81 Piano 2

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome

**negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In
regime di BENE PERSONALE**

Soggetto n. 2

In qualità di FAVORE Cognome

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome

relativamente a TUTTE le unità



negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n. 2 In qualità di CONTROLLO COGNOME

relativamente a TUTTE le unità
negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

2. TRASCRIZIONE del 31/01/2014 - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio

del 29/01/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1_Comune E230 - GUALDO TADINO (PG)_Catasto

FABBRICATI_Sezione urbana - **Foglio 65**

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,50 vani

Indirizzo VIA FRANCO STORELLI N. civico 81 Piano 3

Sezione C – Soggetti

A FAVORE Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE COGNOME

relativamente all'unità negoziale
n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.



CONTRO Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Cognome

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la
quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE.

3. **ISCRIZIONE del 31/01/2014** - Registro Particolare Registro
Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio
del 29/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E230 - GUALDO TADINO (PG) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 65**

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,50 vani

Indirizzo VIA FRANCO STORELLI N. civico 81 Piano 3

Sezione C – Soggetti

A FAVORE Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO



domicilio ipotecario eletto - relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

CONTRO Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

negoziale n. 1 **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri_prospetti che si ritiene utile pubblicare)







(Detto mutuo veniva concesso per la quota in linea capitale di € 80.000,00 per un'ipoteca di € 160.000,00 e per la durata di 30 anni – salva la possibilità di sospensione come sopra riportato).

4. TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI



PERUGIA Repertorio del 06/07/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E230 - GUALDO TADINO
(PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 65**

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -
Indirizzo VIA FRANCO STORELLI N. civico 81

Sezione C – Soggetti

A FAVORE Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE denominazione o

relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

CONTRO Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome

relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

(detto ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI veniva richiesto da



b. Visure ipotecarie per soggetto

Utilizzando quale criterio per la ricerca il nominativo del Debitore

ispezione telematica per immobile Ispezione T251962 del 23/02/2024, nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/02/2024 (periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 09/11/1992) è emerso il seguente Elenco sintetico delle formalità **(per le quali lo Scrivente ha tenuto conto esclusivamente delle formalità successive alla data di entrata nel patrimonio del Debitore esecutato dell'immobile oggetto di esecuzione):**

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2014 - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale FABI ANTONIO
del 29/01/2014 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in GUALDO TADINO (PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2014 - Registro Particolare

del 29/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti
in GUALDO TADINO(PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2017 - Registro Particolare

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 25/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2022 - Registro Particolare

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
PERUGIA Repertorio del 15/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO -
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUALDO
TADINO (PG) Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 - Registro Particolare

Pubblico ufficiale UNEP CORTE
D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio del 06/07/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Estratte ed esaminate le note di cui sopra, POSSONO ESCLUDERSI,
poiché afferenti ad altri immobili, le seguenti formalità:

- **9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2017 - Registro**



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2017 - Registro Particolare

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 25/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2022 - Registro Particolare

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
PERUGIA Repertorio del 15/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO -
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUALDO
TADINO (PG) Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 - Registro Particolare

Pubblico ufficiale UNEP CORTE
D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio del 06/07/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Estrate ed esaminate le note di cui sopra, POSSONO ESCLUDERSI,
poiché afferenti ad altri immobili, le seguenti formalità:

- **9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2017 - Registro**



- 10. **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2022** - Registro

Per le restanti formalità individuate, si rimanda a quanto in precedenza relazionato, poiché coincidenti con quanto già individuato attraverso le ispezioni ipotecarie eseguite per immobile.

Quanto sopra relazionato coincide con la certificazione notarile del 02.08.2023 prodotta e depositata in atti dal Creditore procedente a firma del Notaio.

In esito alle verifiche ipotecarie svolte può ritenersi che, alla data del 23.02.2024 (data di verifica ipotecaria svolta dallo Scrivente) sull'immobile oggetto di Procedura **NON risultano iscritti ulteriori gravami** rispetto alla ISCRIZIONE del 31/01/2014 -

(ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario) ed alla TRASCRIZIONE del 01/08/2023 -

(verbale di pignoramento immobili).

Al fine di verificare, inoltre, l'eventuale esistenza di "*convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*" lo Scrivente provvedeva dapprima a richiedere al Comune di Perugia (Comune di residenza del debitore esecutato) il certificato di **Stato di Famiglia** ed il **Certificato Anagrafico di matrimonio** dai quali poteva desumersi come il debitore sia l'unico componente del suo nucleo familiare ma come questi avesse contratto matrimonio il 01.12.2007 presso il Comune



di Corciano, Perugia - Comune di
Corciano, Perugia).

Considerato che la data dell'unione matrimoniale (anno 2007) risulta anteriore alla data di acquisto dell'immobile (anno 2014) e che alla data di stipula dell'atto di compravendita dell'immobile il Debitore dichiarava di essere "celibe", lo Scrivente provvedeva a richiedere al Comune di Corciano, copia dell'atto integrale di matrimonio.

Dall'analisi del predetto documento risultava confermato l'atto di matrimonio avente data 01/12/2007, a margine del quale risultano due annotazioni:

1. annotazione del 06.07.2021 con la quale l'Ufficiale di Stato Civile segnala che con Provvedimento del Tribunale di Perugia in data 01.10.2019 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi;
2. annotazione del 29.11.2021 con la quale l'Ufficiale di Stato Civile segnala che in data 17.11.2021 i coniugi hanno presentato presso il Tribunale di Perugia ricorso per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

In virtù di quanto sopra, pertanto, sebbene il debitore, durante la stipula dell'atto di compravendita con il quale acquisiva l'immobile oggetto di esecuzione dichiarasse di essere celibe nonostante fosse realmente unito in matrimonio (tutt'ora valido in base alla documentazione fornita dall'Ufficiale di Stato Civile) in virtù del regime patrimoniale dichiarato



dalle Parti nell'atto di matrimonio (separazione dei beni ex art. 162 c.c. secondo comma), non appare possano esistere vincoli di alcun genere derivanti da *“convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge”* sull'immobile in questione.

Infine, a seguito di specifica richiesta formulata al Comune di Gualdo Tadino, Ufficio Urbanistica, utile a comprendere l'esistenza di eventuali *“vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico”* il medesimo Ufficio riscontrava confermando che l'immobile risulta essere in **“zona A”** (aggregati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale); unitamente a detto riscontro il Comune di competenza inviava anche il richiesto estratto cartografico del PRG di zona (Via Storelli numerici civici 81 ed 87).

Nelle zone “A” sono consentiti interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche delle preesistenze edilizie e degli spazi pubblici. Le NTA del PRG Parte strutturale per tali zone fissano gli obiettivi, le prestazioni e le prescrizioni di tutela delle caratteristiche morfologiche.

Nelle zone omogenee A del P.R.G. si applicano le norme speciali per i centri storici di cui al Capo II della L.R. n°1/2015. Gli interventi hanno il compito di individuare le Unità edilizie e le relative caratteristiche tipologiche e costruttive nonché il loro stato di conservazione o alterazione. In linea generale gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente



sono assoggettati ai contenuti di cui all'Allegato 2 al Regolamento Edilizio comunale “Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela”. Gli interventi edilizi sono inoltre consentiti previa classificazione dell’immobile oggetto di intervento ai sensi della DGR 420/2007. Tali interventi dovranno pertanto attenersi alle corrispondenti norme ed alle modalità di realizzazione contenute nella medesima DGR – Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 – a 44. La classificazione dell’immobile è effettuata di volta in volta dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio su proposta del soggetto richiedente.

Si rimanda, pertanto, alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di competenza ed ai rispettivi allegati, documenti che regolano le eventuali modalità di intervento nella zona di interesse.

Si allegano le visure ipotecarie complete e le relative note disponibili in formato elettronico ed immagine utili alla redazione della presente (all.nr.08 ispezioni ipotecarie complete ed atto di matrimonio).

Quesito num.6: *“a fornire altre informazioni per l’acquirente, concernenti:*

- a. l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*



d. eventuali cause in corso”.

L'immobile oggetto di procedura (appartamento di civile abitazione) ricade in una palazzina di nr. 4 piani (lato Via Franco Storelli) fuori terra nella quale insistono nr. 1 locale commerciale al piano terra, nr. 1 appartamento di tipo popolare al piano primo, nr. 1 appartamento di tipo civile al piano secondo oltre all'appartamento oggetto della presente al piano catastale terzo ed ultimo.

Per quanto sopra esposto, sebbene il bene oggetto della presente, ricada in un **condominio di fatto**, in base alle informazioni reperite dall'attuale proprietario ed alle ispezioni ipotecarie eseguite, NON risulta formalmente costituito alcun un condominio.

Oltre ciò, durante le operazioni peritali, non si aveva conoscenza di spese condominiali e/o spese comuni sostenute e/o da sostenere inerenti le parti un uso comune.

Al riguardo si rimanda anche al contratto di locazione serie 3T registrato il 30/06/2022 nel quale, sebbene agli art.li 13 **“rapporti di vicinato (nel caso di condominio)”** e 16 **“oneri delle parti”** le parti avessero statuito (cit.) *“..omissis..il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere, ed osservare ogni altra norma legittimamente emanata..omissis..”* ed ancora *“..omissis..sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie restando a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione..omissis..”* nulla di fatto è indicato con riguardo



all'ammontare delle spese straordinarie eventualmente deliberate e con riguardo ad una eventuale quota mensile/annuale fissa/variabile da corrispondere/sostenere per l'ordinaria gestione.

All'attualità, in base alle informazioni reperite ed alle verifiche documentali espletabili, inoltre, appare NON vi siano cause e/o liti pendenti riguardanti il condominio di fatto.

Quesito num.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;*

A seguito delle verifiche ipotecarie, dell'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, del reperimento degli atti (compravendita e divisione) presso l'Archivio Notarile, delle visure catastali storiche, dell'analisi della certificazione notarile prodotta in atti dal Creditore procedente, l'immobile, come individuato, risulta avere avuto i seguenti proprietari:

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino al 04.03.1977

· per il diritto di proprietà di 1/1;



✓ dal 04.03.1977 al 13.10.1978

1.

per il diritto di proprietà di 1/3 oltre al diritto di abitazione spettante
al coniuge superstite;

2.

per il diritto di proprietà di

1/3;

3.

per il diritto di proprietà di

1/3;

quali eredi *ex Lege* in virtù della **Successione** presentata in
data 18.08.1977

✓ dal 13.10.1978 al 31.10.2013

1.

per il diritto di **proprietà di**

1/2;

2.

per il diritto di **proprietà di**

1/2;



quali eredi *ex Lege* in virtù della **Successione** presentata in
data 05.03.1979

✓ dal 31.10.2013 al 29/01/2014

1.

per il diritto di **proprietà di**

1/1;

in virtù di **Atto di Divisione** a rogito Notaio Dott. Fabi Antonio Registro
del
31/10/2013.

✓ dal 29/01/2014 all'attualità

per il diritto di **proprietà di 1/1;**

in virtù di **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Dott. Fabi Antonio
del 29/01/2014.

Si allegano alla presente l'**all.nr.09** Successione del 1977;
all.nr.10 Successione del 1979; **all.nr.11** Atto di divisione
Notaio Fabi del 2013 e si rimanda al precedente **all.nr.06** atto di acquisto
del 29.01.2014

Quesito nr. 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”.

Come richiamato nel precedente paragrafo **Operazioni Del Consulente Tecnico** lo Scrivente formalizzava un accesso atti a mezzo PEC del 03.01.2024 presso il Comune di Gualdo Tadino avente ad oggetto “Tribunale di Perugia R.G. 161/2023 Es. Imm. : richiesta accesso atti CTU



verifica conformità edilizia immobile oggetto di esecuzione Via Storelli 81”.

Detta richiesta veniva protocollata con il Nr. 155 del 03-01-2024.

Occorre specificare che nella predetta richiesta venivano forniti come elementi per la ricerca i seguenti criteri:

a. per IMMOBILE:

bene Immobile identificato al **CF** del vostro Comune al **Foglio 65**,
avente destinazione di A/2;

b. per UBICAZIONE CATASTALE

Via **Franco Storelli nr. 81** (con accesso fisico dal numero civico 87);

c. per i nominativi dei PRECEDENTI PROPRIETARI

d. per il nominativo dell'ATTUALE INTESTATARIO

e. per le PRATICHE EDILIZIE INDIVIDUATE negli atti di
provenienza:

Concessione edilizia **nr. 47 del 10.12.1976** presumibilmente intestata a

;

Concessione edilizia **nr. 87 del 02.05.2000** presumibilmente intestata a

In esito alla predetta richiesta, ed al successivo sollecito sempre a
stesso mezzo del 12.02.2024 (richiesta di sollecito protocollata con il Nr.
4515 del 12-02-2024) inviato anche al Responsabile Settore del Territorio,



Uffici Urbanistica, il Comune interpellato, riscontrava quanto di seguito (cit.) “In riferimento a Vs. richiesta di accesso a documenti amministrativi in merito al fabbricato di cui all’oggetto, a seguito delle dovute ricerche effettuate agli atti di questo Comune, si comunica che per lo stesso, risultano rilasciati i seguenti permessi autorizzativi rubricati nei registri in possesso dell’Ufficio Urbanistica ai n. 47 del 10/12/1976, intestato a per la sopraelevazione di fabbricato; n. 87 del 02/05/2000 per sistemazione interna ma che in archivio il permesso n. 47 del 10/12/1976 e la concessione edilizia n. 87 del 02/05/2000 non risulta attualmente reperibile”.

In virtù di quanto sopra relazionato lo Scrivente può, pertanto, riferire che:

- per l’immobile in questione risultano rilasciati i permessi autorizzativi rubricati nei registri dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino al nr. 47 del 10/12/1976, (intestato alla predente proprietaria inerente la sopraelevazione di fabbricato) e nr. 87 del 02/05/2000 (inerente opere di sistemazione interna);
- NON è stato possibile prendere visione di detti permessi autorizzativi, stante l’impossibilità del Comune di Gualdo Tadino di reperirli presso i propri archivi;
- NON è stato, pertanto, possibile procedere all’effettiva verifica con riguardo alla rispondenza dell’immobile nel suo stato attuale rispetto ai permessi autorizzativi risultanti presso il Comune di competenza;



- NON risulta rilasciato un certificato di agibilità/abitabilità:
- per quanto occorrer possa, si rimanda alle dichiarazioni rese dalle Parti nell'ATTO NOTARILE PUBBLICO (COMPRAVENDITA) del 29/01/2014 *Numero di repertorio* Gualdo Tadino (PG) Dott. Fabi Antonio e nel precedente ATTO NOTARILE PUBBLICO (DIVISIONE) del 31/10/2013 *Numero di* a rogito medesimo Notaio in Gualdo Tadino (PG) Dott. Fabi Antonio;
- le planimetrie allegate all'atto di Divisione (anno 2013) controfirmate dalle Parti corrispondono alla attuale planimetria depositata presso gli Uffici del Catasto coincidente all'effettiva disposizione dell'immobile nel suo stato attuale.

In considerazione di quanto sopra esposto, lo Scrivente ritiene forza maggiore opportuno, stante l'impossibilità di verificare la conformità urbanistica dell' immobile oggetto di Procedura ai titoli edilizi ed autorizzativi a questo riferibili, di dover applicare un **deprezzamento cauzionale** per le possibili difformità/abusi (ciò in conseguenza della completa mancanza di documentazione disponibile presso il Comune di competenza) anche con riferimento ad eventuali mancate certificazioni e/o comunicazioni riguardanti la parte strutturale degli immobili e l'effettiva autorizzazione ad abitare degli stessi (apparentemente non rilasciata), **forfettariamente individuato nella misura del 10 %**, rispetto al più



probabile valore di mercato dell'immobile, del quale si terrà conto nella successiva valutazione economica formulata in risposta al quesito nr. 13.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata in atti, invariata rispetto alla planimetria allegata all'atto di Divisione risalente al 2013.

Infine, si rammenta che l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere, come in precedenza relazionato, in **“zona A”** (aggregati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale), zona all'interno della quale sono consentiti interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche delle preesistenze edilizie e degli spazi pubblici. Le NTA del PRG Parte strutturale per tali zone fissano gli obiettivi, le prestazioni e le prescrizioni di tutela delle caratteristiche morfologiche.

Nelle zone omogenee A del P.R.G. si applicano le norme speciali per i centri storici di cui al Capo II della L.R. n°1/2015. Gli interventi hanno il compito di individuare le Unità edilizie e le relative caratteristiche tipologiche e costruttive nonché il loro stato di conservazione o alterazione.

In linea generale gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono assoggettati ai contenuti di cui all'Allegato 2 al Regolamento Edilizio comunale “Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela”.

Gli interventi edilizi sono inoltre consentiti previa classificazione dell'immobile oggetto di intervento ai sensi della DGR 420/2007. Tali



interventi dovranno pertanto attenersi alle corrispondenti norme ed alle modalità di realizzazione contenute nella medesima DGR – Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 – a 44. La classificazione dell’immobile è effettuata di volta in volta dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio su proposta del soggetto richiedente.

Si rimanda, pertanto, alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di competenza ed ai rispettivi allegati, documenti che regolano le eventuali modalità di intervento nella zona di interesse.

Si allegano l’esito negativo dell’accesso atti effettuato presso il Comune di Gualdo Tadino, quale parte integrante del presente elaborato e l’estratto di PRG che individua la zona di interesse (**all.nr.12** “esito accesso atti Comune di Gualdo Tadino ed estratto PRG”).

Proprio in conseguenza dell’esito accesso atti comunicato dal Comune di Gualdo Tadino ed al suo contenuto, si invitano eventuali interessati ad eseguire, anche con proprio tecnico di fiducia, tutte le opportune verifiche sull’immobile, con specifica manleva nei confronti dello scrivente CTU e della Procedura stessa.

Quesito nr. 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. 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 giudizio dello Scrivente, per naturale conformazione dell'immobile e della sua identificazione catastale, può unicamente disporsi la vendita in un **UNICO Lotto** ovvero:

LOTTO 1

composto dal seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG):

A) una **abitazione di tipo civile**, posta al piano terzo catastale di in una palazzina cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di totali 107 mq catastali, ubicata in Franco Storelli, numero civico catastale 81 numero civico di effettivo accesso 87, Gualdo Tadino (PG) meglio individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al **Foglio 65, Particella** , Rendita **Euro 440,28**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**;

Confini:

immobile "A": Via Franco Storelli, Vicolo Toto, parti comuni,

salvo se altri.



Accessi:

immobile "A": Via Franco Storelli numero civico 87 (numero civico catastale 81).

con la specifica che, per detto immobile, considerata l'impossibilità del Comune di appartenenza di reperire copia dei permessi autorizzativi pur individuati, NON è possibile accertare la conformità edilizia-urbanistica ed è apparentemente privo del certificato di agibilità/abitabilità; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato considerato un deprezzamento cauzionale.

Risulta tuttavia conforme dal punto di vista catastale, risultando l'elaborato grafico depositato presso i competenti Uffici, rispondente allo stato attuale dell'immobile.

Quesito nr. 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.)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da:

A) una **abitazione di tipo civile**, posta al piano terzo catastale di in una palazzina cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di totali 107 mq catastali, ubicata in Franco Storelli, numero civico catastale 81 numero civico di effettivo accesso 87, Gualdo Tadino (PG) meglio individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al **Foglio 65, Particella** , Rendita **Euro 440,28**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**;

Confini:

immobile "A": Via Franco Storelli, Vicolo Toto, parti comuni,

salvo se altri.

Accessi:

immobile "A": Via Franco Storelli numero civico 87 (numero civico catastale 81).

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE "A"



Trattasi di una **abitazione di tipo civile**, posta al piano terzo catastale di in una palazzina cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di totali 107 mq catastali, ubicata in Franco Storelli, numero civico catastale 81 numero civico di effettivo accesso 87.

La palazzina cielo terra è composta da numero 4 piani fuori terra per il lato di affaccio lungo la Via Storelli ed in parte contro terra nella parte retrostante; il piano terra, oltre al portone condominiale di accesso, ospita un vano a destinazione commerciale mentre nei restanti piani immobili a destinazione abitativa.

Il più ampio edificio, il cui anno di fabbricazione è ante '67, realizzato in muratura portante con solai interpiano e solaio di copertura in latero cemento, è caratterizzato da facciate in pietra con architravi delle aperture in mattoni; gli sporti di gronda sono in zampini di cemento e tavelle intonacate in cemento, il manto di copertura in tegol coppo.

L'appartamento in questione (presumibilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70 a seguito di sopraelevazione dell'edificio originario), raggiungibile per il primo tratto dalla scala condominiale (priva di ascensore) e per il tratto di sbalzo dal terzo al quarto piano (secondo e terzo piano catastali) da una scala (priva di ascensore) in proprietà esclusiva è così composto: tratto di scala di accesso al piano, pianerottolo di sbarco al piano, sulla destra un piccolo locale disimpegno e sulla sinistra l'accesso vero e proprio all'abitazione, quindi un disimpegno dal quale sulla destra si accede ad una ampio soggiorno (con balcone) dal quale a sua volta si accede



alla cucina (non abitabile), un secondo disimpegno dal quale sulla sinistra si accede all'unico bagno dell'abitazione ed alle due camere matrimoniali (una delle quali con accesso al medesimo balcone dal quale si accede anche dal soggiorno).

L'appartamento è apprezzabile dal punto di vista degli spazi, caratteristici dei manufatti di stessa epoca costruttiva, certamente limitato dalla presenza di un unico bagno (il quale, peraltro, è dotato di un piccolo punto d'aria – apertura finestrata di piccole dimensioni – creata in corrispondenza di una controparete oltre che ad un punto luce – finestra fissa interna – in corrispondenza del disimpegno ingresso); sebbene di modesta profondità il balcone, che affaccia lungo la Via Storelli, assicura un buono “sfogo” esterno, sicuramente apprezzabile.

Le finiture, segnate dagli anni ed obsolete, permettono comunque una discreta utilizzabilità dell'immobile (come peraltro dimostra il recente contratto locatizio concluso).

Gli impianti NON risultano a norma.

Nel dettaglio:

- scale di accesso in proprietà esclusiva rivestite in marmo;
- pavimenti corridoio ingresso e salotto in mattonelle di ceramica;
- pavimenti e rivestimenti cucina e bagno in mattonelle di ceramica;
- pavimenti delle camere in *parquet* in legno massello (compromesso dall'umidità nella parte in corrispondenza dell'apertura sul balcone);
- pareti intonacate e tinteggiate;



- impianti sottotraccia parzialmente a norma;
- porte interne in legno tamburato di color marrone;
- finestre in legno (compromesse dalle intemperie) con vetro singolo e persiane in legno (compromesse dalle intemperie);
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio;
- caldaia a metano marca non leggibile;

Occorre segnalare che le zone del *parquet* in corrispondenza delle finestre in ognuna delle due camere risultano ammalorate per le infiltrazioni d'acqua (presumibilmente ancora possibili stante lo stato d'uso delle finestre); risultano, inoltre, punti di condensa ed umidità, con distacchi del manto di tinteggiatura, in diversi punti dell'abitazione.

L'abitazione è allacciata alla pubblica fornitura per quanto riguarda il gas, l'elettricità e l'acqua.

Nonostante l'anno di fabbricazione (per il quale può relazionarsi che il più ampio edificio è stato edificato ante '67 e l'appartamento in questione probabilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70, trattandosi di sopraelevazione di edificio esistente) e gli interventi edilizi posti in essere presumibilmente nell'anno 2000 per diversa distribuzione degli spazi interni, l'appartamento risulta in discrete condizioni d'uso, certamente utilizzabile ed abitabile, sebbene necessiti di interventi di manutenzione per le parti edili e di aggiornamento per la parti impiantistiche.



Con riguardo, di fatti, a quest'ultimo aspetto gli impianti non risultano a norma, con gran parte delle prese distaccate dalla loro sede e parte dei cavi elettrici aggiunti con passaggi esterni.

Occorre, infine, ricordare che la scala di accesso al piano, tra il piano secondo e terzo catastale, risulta come descritto negli atti di provenienza, in proprietà esclusiva (e non comune) all'immobile in questione.

Stante l'impossibilità per gli Uffici Urbanistici del Comune di appartenenza di reperire le copie dei documenti autorizzativi (pur apparentemente risultanti agli atti) presso i propri archivi, per detto bene NON può relazionarsi in alcun modo con riguardo alla sua regolarità edilizia ed urbanistica; di tale aspetto si terrà giusto conto nella individuazione del più probabile valore di mercato, al quale, a scopo prudenziale, verrà applicato un deprezzamento cauzionale.

Il bene oggetto di disamina appare, tuttavia, conforme dal punto di vista catastale, risultando la planimetria depositata in atti, la cui data di presentazione risulta effettuata in data 23/05/2013 (prot. n. PG0093423), rispondente allo stato attuale dell'immobile.

Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie Netta divisa per ambienti, il Coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la Superficie Commerciale divisa per ambienti, l'Altezza utile divisa per ambienti, l'Esposizione e le Condizioni relative allo stato manutentivo:



LOTTO 1

Unità Immobiliare civile abitazione sita nel Comune di GUALDO TADINO (E230) (PG) Catasto dei Fabbricati FOGLIO 65, CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
<u>Piano</u>	<u>Locale</u>	<u>Superficie netta (mq.)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Altezza utile media (m.)</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
piano secondo-terzo	vano scale	7,13	0,50	3,57	--	nord	discrete
piano terzo	ripostiglio	2,09	0,50	1,05	2,68	nord-ovest	discrete
piano terzo	disimpegno ingresso	2,87	1,00	2,87	2,68	nord	discrete
piano terzo	soggiorno	18,20	1,00	18,20	2,68	sud	discrete
piano terzo	cucina non abitabile	6,62	1,00	6,62	2,68	sud-ovest	discrete
piano terzo	disimpegno zona notte	3,66	1,00	3,66	2,68	nord	discrete
piano terzo	bagno	5,64	1,00	5,64	2,68	nord	discrete
piano terzo	camera 1	16,88	1,00	16,88	2,67	sud-est	discrete
piano terzo	camera 2	17,00	1,00	17,00	2,68	nord	discrete
piano terzo	balcone (soggiorno-camera 1)	5,81	0,25	1,45	--	sud	discrete
piano terzo	Mura perimetrali e divisori interni			27,49			
Sommano		85,90	-	104,42	-	-	-
<i>Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione</i>							

In relazione alle superfici indicate nella suesposta tabella occorre evidenziare come il significativo scostamento tra la superficie netta e la superficie commerciale, oltre a trovare ragione nell'incidenza data dalle mura perimetrali (ed in piccola parte anche interne all'abitazione) caratteristiche di una struttura in muratura portante di vecchia edificazione, trova altresì motivazione anche nella conformazione interna delle pareti poste a nord (per intenderci quelle del bagno e della camera posta lungo lo stesso lato) le quali, come anche visibile dalla planimetria catastale, presentano delle contropareti realizzate internamente al perimetro, molto probabilmente per contenere fenomeni di umidità e/o dispersioni di calore,



le quali diminuiscono in modo sensibile l'effettiva superficie netta abitativa utilizzabile rispetto alla effettiva consistenza dell'immobile.

Considerando, pertanto, l'impossibilità di "misurare" con rilievi sul posto le parti comprese nelle "intercapedini" ed il dato di rilevato nella visura catastale confrontato quindi con la planimetria catastale (dati relativi alla planimetria del 23/05/2013, prot. n. PG0093423), lo Scrivente utilizzerà la Superficie catastale totale per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Si allega documentazione fotografica completa del LOTTO 1, costituito dall'immobile "A" (**all.nr.13** "documentazione fotografica") e si rimanda alle planimetrie in precedenza individuate con l'allegato nr. 05 ed all'esito dell'accesso atti effettuato presso il Comune di Gualdo Tadino in precedenza individuato con l'allegato nr.12.

Quesito nr. 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 in parola, effettuando le possibili verifiche, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.



Quesito nr. 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”.*

Si rimanda a quanto ampiamente relazionato in risposta al precedente quesito numero 06.

Quesito nr. 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; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto”.

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, alle banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI e GEOPOI) aventi funzione di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire supporto ai servizi estimativi, ai dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, ai dati rilevati da Operatori di settore, Intermediari Immobiliari e Notai, risulta essere il più corretto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto sono state inoltre considerate tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinino le specifiche peculiarità; oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà dell'immobile ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di Uffici Pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, servizi di Trasporto Pubblico e Parcheggi, sono stati presi



in considerazione anche i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Sono stati considerati inoltre la libertà da vincoli legali dovuti a contenziosi civili, nonché i seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- piano, fruibilità, esposizione e luminosità;
- presenza o meno di ascensore/montacarichi;
- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.) e loro stato manutentivo;
- presenza di terrazze, balconi;
- presenza di giardino/parcheggio privato e/o spazio aperto esclusivo e/o condominiale;
- fruibilità aree esterne e rete viaria circostante;
- presenza di posto auto scoperto esclusivo e/o assegnato;
- presenza di cantina, fondo, magazzino, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo e stato manutentivo;
- presenza di doppio bagno con/senza finestra e completo di tutti gli elementi;
- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati da non oltre dieci anni;



- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche;
- replicabilità di una costruzione avente stesse caratteristiche;
- possibilità di commercializzazione;
- conformità/differenza urbanistiche e/o catastali e/o strutturali;
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia);
- possibilità di valorizzazione;
- presenza o meno dell'esistenza di abusi edilizi;
- presenza o meno della licenza di abitare/certificato di abitabilità/agibilità;
- presenza o meno della conformità strutturale (certificati e collaudi).

Per la determinazione, quindi, della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima sono stati eseguiti gli opportuni rilievi sul posto confrontati poi con le misurazioni eseguite sulla planimetria catastale, apportando quindi anche i giusti adeguamenti dovuti alla destinazione d'uso in rapporto alla finitura degli ambienti.

Si è inoltre tenuto conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non



portanti); c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali; Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

Altre pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Per quanto sopra esposto, tenendo giusto conto dello stato attuale e d'uso degli immobili e considerando quanto precedentemente relazionato in risposta al quesito nr. 9 ovvero di disporre la vendita in nr. 1 lotto, lo Scrivente, di seguito, indicherà il valore attribuito al bene appartenente all'unico Lotto, ottenuto applicando le opportune e prudenziali detrazioni oltre che i necessari incrementi afferenti il:

- a. “deprezzamento cauzionale” inerente eventuali difformità allo stato non riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla apparente mancanza dell'autorizzazione ad abitare;
- b. “deprezzamento cauzionale” in considerazione del fatto che il bene, soggetto a forzata vendita, verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura;
- c. “incremento replicabilità”, agli attuali valori di mercato, di un bene simile a quello posto in vendita, alle sue attuali condizioni di utilizzabilità e manutenzione, pur tenendo conto di quanto proposto dal mercato di zona.



Con particolare riguardo al precedente punto “c” di fatti, a giudizio di chi scrive, pur considerando le proposte del mercato della zona di riferimento, alcune ben al di sotto del costo di costruzione, non può non tenersi giusta considerazione dell’effettivo costo di costruzione per un immobile simile ed avente stesse caratteristiche; a ciò si aggiunga come un bene come quello in esame, è comunque in grado di produrre reddito, come dimostrato dal recente contratto locatizio allo stato concluso.

Pertanto:

LOTTO 1

= [immobile “A”]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l’attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari a:

euro 750,00 per mq di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d’uso) per l’immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed accessori.

Pertanto si avrà:

LOTTO 1

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
Immobilie A Civile abitazione	107,0	750,00	80.250,00
Totale parziale complessivo valore LOTTO 1			80.250,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni e gli incrementi analiticamente esposti in precedenza:



Totale parziale LOTTO 1	80.250,00
a. <u>“deprezzamento cauzionale” inerente eventuali difformità allo stato non riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla apparente mancanza dell’autorizzazione ad abitare (10%);</u>	- 8.025,00
b. <u>Il deprezzamento “cauzionale” in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (5% del valore al netto del punto Sub a));</u>	- 3.611,25
c. <u>“incremento replicabilità”, agli attuali valori di mercato, di un bene simile a quello posto in vendita, alle sue attuali condizioni di utilizzabilità e manutenzione, pur tenendo conto di quanto proposto dal mercato di zona (10 % del valore al netto dei punti Sub a) e b));.</u>	+ 6.861,37
Più probabile valore di mercato LOTTO 1 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà	75.475,12

Il più probabile valore di mercato per la quota di 1/1 di diritti di proprietà dell’immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze ed accessori nel suo stato attuale, detratto delle quote cauzionali riferibili all’impossibilità di certificare la conformità edilizia ed urbanistica (solo presunta), alla mancanza del certificato di agibilità/abitabilità, tenuto conto di una vendita forzata non soggetta a garanzia per vizi, e tenuto conto dell’incremento di replicabilità attribuito al bene in parola sarà, pertanto, pari al valore arrotondato a corpo di

euro 75.500,00

(settantamilacinquecento/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A)	75.500,00



Quesito nr. 14: *“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”.*

Come relazionato in risposta ai precedenti quesiti, l’immobile oggetto di procedura, afferente un **unico lotto (lotto 1)** sarà posto in vendita per il **diritto di 1/1 di proprietà** , così come attualmente intestato al Debitore esecutato.

Conclusioni

In risposta ai quesiti proposti può concludersi quanto di seguito.

L’immobile oggetto di procedura è costituito da una **abitazione di tipo civile**, posta al piano terzo catastale di in una palazzina cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di totali 107 mq catastali, ubicata in Franco Storelli, numero civico catastale 81 numero civico di effettivo accesso 87, Gualdo Tadino (PG).



In virtù della sua naturale conformazione e della sua identificazione catastale, detto bene può essere considerato in un unico lotto di vendita, così composto:

LOTTO 1

A) una **abitazione di tipo civile**, posta al piano terzo catastale di in una palazzina cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di totali 107 mq catastali, ubicata in Franco Storelli, numero civico catastale 81 numero civico di effettivo accesso 87, Gualdo Tadino (PG) meglio individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al **Foglio 65, Particella** , Rendita **Euro 440,28**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**;

Confini:

immobile "A": Via Franco Storelli, Vicolo Toto, parti comuni,
salvo se altri.

Accessi:

immobile "A": Via Franco Storelli numero civico 87 (numero civico catastale 81).

con la specifica che, per detto immobile, considerata l'impossibilità del Comune di appartenenza di reperire copia dei permessi autorizzativi pur individuati, NON è possibile accertare la conformità edilizia-urbanistica ed è apparentemente privo del certificato di agibilità/abitabilità; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato considerato un deprezzamento cauzionale.

Risulta tuttavia conforme dal punto di vista catastale, risultando



l'elaborato grafico depositato presso i competenti Uffici, rispondente allo stato attuale dell'immobile.

L'appartamento in questione (presumibilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70 a seguito di sopraelevazione dell'edificio originario, quest'ultimo ante '67), raggiungibile per il primo tratto dalla scala condominiale (priva di ascensore) e per il tratto di sbalzo dal terzo al quarto piano (secondo e terzo piano catastali) da una scala (priva di ascensore) in proprietà esclusiva è così composto: tratto di scala di accesso al piano, pianerottolo di sbarco al piano, sulla destra un piccolo locale disimpegno e sulla sinistra l'accesso vero e proprio all'abitazione, quindi un disimpegno dal quale sulla destra si accede ad una ampio soggiorno (con balcone) dal quale a sua volta si accede alla cucina (non abitabile), un secondo disimpegno dal quale sulla sinistra si accede all'unico bagno dell'abitazione ed alle due camere matrimoniali (una delle quali con accesso al medesimo balcone dal quale si accede anche dal soggiorno).

Nonostante l'anno di fabbricazione (per il quale può relazionarsi che il più ampio edificio è stato edificato ante '67 e l'appartamento in questione probabilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70, trattandosi di sopraelevazione di edificio esistente) e gli interventi edilizi posti in essere presumibilmente nell'anno 2000 per diversa distribuzione degli spazi interni, l'appartamento risulta in discrete condizioni d'uso, certamente utilizzabile ed abitabile, sebbene necessiti di interventi di manutenzione per le parti edili e di aggiornamento per la parti impiantistiche (non a norma).



Il valore attribuito al bene appartenente all'unico Lotto, ottenuto applicando le opportune e prudenziali detrazioni oltre che i necessari incrementi afferenti il:

- d. “deprezzamento cauzionale” inerente eventuali difformità allo stato non riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla apparente mancanza dell'autorizzazione ad abitare;
- e. “deprezzamento cauzionale” in considerazione del fatto che il bene, soggetto a forzata vendita, verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura;
- f. “incremento replicabilità”, agli attuali valori di mercato, di un bene simile a quello posto in vendita, alle sue attuali condizioni di utilizzabilità e manutenzione, pur tenendo conto di quanto proposto dal mercato di zona.

ritenendo quale valore unitario congruo per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, l'importo di **euro 750,00 per mq** di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per l'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed accessori, è stato così determinato:

LOTTO 1

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
Immobile A Civile abitazione	107,0	750,00	80.250,00
Totale parziale complessivo valore LOTTO 1			80.250,00



A tale valore sono state apportate le detrazioni e gli incrementi

analiticamente esposti nella relazione ed afferenti:

Totale parziale LOTTO 1	80.250,00
d. <u>“deprezzamento cauzionale” inerente eventuali difformità allo stato non riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla apparente mancanza dell’autorizzazione ad abitare (10%);</u>	- 8.025,00
e. <u>Il deprezzamento “cauzionale” in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (5% del valore al netto del punto Sub a);</u>	- 3.611,25
f. <u>“incremento replicabilità”, agli attuali valori di mercato, di un bene simile a quello posto in vendita, alle sue attuali condizioni di utilizzabilità e manutenzione, pur tenendo conto di quanto proposto dal mercato di zona (10 % del valore al netto dei punti Sub a) e b));</u>	+ 6.861,37
Più probabile valore di mercato LOTTO 1 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà	75.475,12

Il più probabile valore di mercato, pertanto, per la quota di 1/1 di diritti di proprietà dell’immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze ed accessori nel suo stato attuale, detratto delle quote cauzionali riferibili all’impossibilità di certificare la conformità edilizia ed urbanistica (solo presunta), alla mancanza del certificato di agibilità/abitabilità, tenuto conto di una vendita forzata non soggetta a garanzia per vizi, e tenuto conto dell’incremento di replicabilità attribuito al bene in parola è stato individuato, pertanto, nel valore a corpo arrotondato di

euro 75.500,00

(settantamilacinquecento/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A)	75.500,00



Nella valutazione sopra esposta si è tenuto, inoltre, conto che la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti (anche di terzi), ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto, anche edilizio ed urbanistico, in cui al momento il bene immobile si trova.

Al riguardo si considerano parte integrante della presente valutazione tutti i documenti allegati, invitando eventuali interessati a verificare e ad approfondire tutti gli aspetti tecnici utili e necessari alla valutazione, con proprio tecnico di fiducia, tenendo conto che la vendita non sarà soggetta a garanzia per vizi e/o ad eventuali successive pretese nei confronti dello Scrivente e della Procedura.

L'immobile è attualmente utilizzato dal Debitore esecutato e NON risultano registrati contratti di qualsiasi natura che ne possano limitare il libero uso.

I precedenti proprietari risultano essere:

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino al 04.03.1977

1.

per il diritto di proprietà di 1/1;

✓ dal 04.03.1977 al 13.10.1978

1.

per il diritto di proprietà di 1/3 oltre al diritto di abitazione spettante al coniuge superstite;



2.

per il diritto di proprietà di

1/3;

3.

per il diritto di proprietà di

1/3;

quali eredi *ex Lege* in virtù della **Successione** presentata in
data 18.08.1977

✓ dal 13.10.1978 al 31.10.2013

1.

per il diritto di **proprietà di**

1/2;

2.

per il diritto di **proprietà di**

1/2;

quali eredi *ex Lege* in virtù della **Successione** presentata in
data 05.03.1979

✓ dal 31.10.2013 al 29/01/2014



1.

per il diritto di **proprietà di**

1/1;

in virtù di **Atto di Divisione** a rogito Notaio Dott. Fabi Antonio Registro

del

31/10/2013.

✓ dal 29/01/2014 all'attualità

1.

per il diritto di **proprietà di 1/1;**

in virtù di **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Dott. Fabi Antonio

del 29/01/2014.

NON risultano iscritti ulteriori gravami rispetto alla ISCRIZIONE del 31/01/2014 - (ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario) ed alla TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - (verbale di pignoramento immobili).

L'immobile oggetto di valutazione ricade in **zona "A"** (aggregati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale).

Sebbene l'immobile oggetto della presente ricada in un condominio di fatto, in base alle informazioni reperite dall'attuale proprietario ed alle ispezioni ipotecarie eseguite, NON risulta formalmente costituito alcun un



condominio e non sono state indicate spese (ordinarie e straordinarie) inerenti le parti comuni.

Allegati

Si uniscono nr. 13 allegati per l'elaborato peritale inviato alle Parti e nr. 15 allegati per l'elaborato peritale depositato in Tribunale (quest'ultimo comprensivo dell'allegato nr. 14 **“ricevute invio dell'elaborato peritale alle Parti”** e dell'all.nr.15 **“Copia perizia Privacy”**).

Gli allegati in calce indicati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. **all.nr.01** “comunicazioni 1 inizio operazioni peritali”;
2. **all.nr.02** “verbale IVG sopralluogo 02.01.2024”;
3. **all.nr.03** “comunicazione 2 operazioni peritali”;
4. **all.nr.04** “verbale IVG sopralluogo 24.01.2024”;
5. **all.nr.05** “Visure catastali complete planimetrie ed estratto di mappa”;
6. **all.nr.06** “atto di acquisto del 29.01.2014 ”;
7. **all.nr.07** “esito accesso atti Agenzia delle Entrate e contratto di locazione”;
8. **all.nr.08** “ispezioni ipotecarie complete ed atto di matrimonio”;
9. **all.nr.09** “Successione del 1977”;
10. **all.nr.10** “Successione del 1979”;
11. **all.nr.11** “Atto di divisione Notaio Fabi del 2013”;



12. **all.nr.12** “esito accesso atti Comune di Gualdo Tadino ed estratto PRG”;
13. **all.nr.13** “documentazione fotografica”;
14. **all.nr.14** “ricevute invio dell’elaborato peritale alle Parti” (non presente nell’invio alle Parti);
15. **all.nr.15** “Copia perizia Privacy” (non presente nell’invio alle Parti).

Tanto si doveva riferire in coscienza e nella esecuzione dell’Ufficio ricevuto.

Perugia, li 11.03.2024

Con ossequio ed in fede

Dott. Marco Gregori



