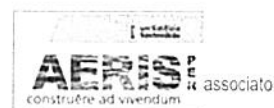


Es.Imm. 33/25 R.G.Es.

[REDACTED] contro **[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]**

RELAZIONE PERITALE

Francesco
Masciarelli
Architetti



Sommario

Tribunale civile di Perugia	0
Sommario	1
1 Introduzione.....	3
2 Iter delle operazioni	11
3 Relazione Peritale	13
3.1 Esatta individuazione dei beni	13
3.2 Descrizione sintetica dei beni	14
3.2.1 La zona e il P.R.G.	14
3.2.2 Descrizione degli immobili	15
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	16
3.4 Stato di possesso dei beni	17
3.4.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
3.4.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente.....	18
3.5 Individuazione precedenti proprietari.....	18
3.6 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale	18
3.7 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	20
3.8 Descrizione analitica degli immobili costituenti i LOTTI	20
3.9 Valore di mercato degli immobili	21
3.9.1 Considerazioni e criteri di stima.....	22
3.9.2 La stima "sintetico comparativa"	22
3.10 LOTTO 1 – conteggi estimativi	22
4 Conclusioni	23



5	Allegati	25
---	----------------	----



1 Introduzione

Il giorno 02 aprile 2025, l'Ill.ma Giudice Esecutrice Dott.ssa Sara Fioroni nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Arch. Francesco Masciarelli nell'esecuzione immobiliare n°33/2025 R.G.Es. promossa da:

Also SPV S.r.l.

con sede legale in Conegliano, Via V. Alfieri n. 1, C.F./P.IVA 05045600263, in persona dell'amministratore unico, Dott. Omberto Guido, nato a Bergamo il 26.12.1978, C.F. 0NTGDU78126A7949 e per essa la mandataria DOVALUE SPA, con sede legale in Verona, Via dell'Agricoltura, n. 7, C.F. 0390840239, P.IVA 02659940239, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Parello (C.F. 01111CU59H07A0456), con domicilio eletto a Verona, Via Sacconi n. 24 (luca.parello@avvocati-perugiapedini.it).

contro

Enawegbe Marie Arah Tu Abunay, (C.F. **NWGMRH68P53Z305N**), nata a **Victoria**, **Camerun** il **13.09.1968**, residente in **Gualdo Tadino (PG)** **località Cerasa n.16**, relativamente ai beni di seguito descritti ai numeri da 1 a 3, per le quote di diritto di proprietà specificate al punto 3.1.

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di *"bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"* e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

1. Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;



2. qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
3. provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
 - ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;



si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *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, 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 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.
14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il



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

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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. 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;



DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis da. c.p.c., 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;
- 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).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno **30 giorni** prima dell'udienza fissata con il provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis da. c.p.c.;



avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi;

in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto. La causa veniva rinviata dal G.E..

2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Fissava, in data 28 aprile 2025, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10.00 del 28 maggio 2025, e convocava le parti presso il proprio studio in via Ballarini n. 13a/15, Corciano, Perugia (ALL 01).

In data 30 aprile 2025 effettuava ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria provinciale di Perugia (ALL 02), mentre in data 05 maggio 2025 effettuava ispezione ipotecaria fisica, reperendo le necessarie informazioni.

In data 30 aprile 2025 effettuava accesso atti telematico presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, e in pari data, otteneva copia degli elaborati catastali richiesti (ALL 03).

In data 05 maggio 2025 effettuava richiesta telematica di accesso atti presso il Comune di Gualdo Tadino (ALL 04), per l'acquisizione degli atti autorizzativi relativi al fabbricato parte del



compendio oggetto di stima. In data 20 maggio 2025, copia dei detti atti venivano predisposti e inviati a CTU telematicamente (ALL 05).

Effettuava richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il comune di Gualdo Tadino, in data 07 maggio 2025 (ALL 06), che veniva predisposto ed inviato a CTU in data 20 maggio 2025 (ALL 07).

In data 29 maggio 2025 effettuava richiesta telematica di accesso atti presso il Comune di Gualdo Tadino (ALL 08), per l'acquisizione del certificato di residenza dell'esecutata, certificato in data 29 maggio 2025 (ALL 09).

In data 19 giugno 2025 effettuava un primo accesso fisico presso il compendio oggetto di procedura, previa comunicazione alla proprietà senza esito, alla presenza continua di personale del custode giudiziario dei beni IVG. L'immobile risultava in abbandono e non accessibile, stante l'assenza di alcuna risposta alle richieste di accesso effettuate da CTU. Del sopralluogo veniva redatto verbale (ALL 10).

In data 30 giugno 2025 effettuava richiesta telematica accesso presso l'Agenzia delle Entrate (ALL 11), previa verifica, per il rilascio di copia dei contratti di locazione relativi a fabbricati e/o terreni parte del compendio oggetto di stima. Copia di tali documenti veniva predisposta ed inviata successivamente a CTU (ALL 12).

In data 04 luglio 2025 predisponendo, stante l'irreperibilità dell'esecutata come risultante anche in atti formali, una comunicazione all'Ill.ma Giudice Esecutrice Dott.ssa Sara Fioroni relativa all'accesso forzoso da tenersi il giorno 15 luglio 2025 e, contestualmente a tale comunicazione, depositava presso la cancelleria anche la comunicazione all'esecutata stante la relativa irreperibilità (ALL 13).

In data 15 luglio 2025 effettuava l'accesso forzoso previsto, previa comunicazione e alla presenza continua della forza pubblica (ALL 14) e del custode giudiziario nominato. Del sopralluogo veniva redatto ulteriore verbale (ALL 15).



3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°33/2025 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 17 marzo 2025 al n° 5364 part., in favore di [redacted] con sede legale in [redacted] C.F./P.IVA [redacted] e per essa la mandataria [redacted] con sede legale in [redacted] C.F. [redacted], P.IVA [redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] con domicilio eletto a [redacted]

contro

[redacted] (C.F. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] (PG) [redacted] n. [redacted] relativamente ai beni di seguito descritti e per le quote di diritto di proprietà specificate che, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm., colpisce i beni immobili censiti come appresso:

- Comune di Gualdo Tadino

Frazione Pieve di Compresseto n. 14

Beni immobili 1-3

1- C.F., Foglio 55 Particella 339 Subalterno 3 graffato Particella 562

Piano T-1, Rendita: € 83,67, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie:

Totale: 73 m², Totale escluse aree scoperte 72 m²;

2- C.T., Foglio 55 Particella 335

Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario € 1,78, Superficie: 430 m², SEMINATIVO di classe 3;

3- C.T., Foglio 55 Particella 706

Redditi: dominicale € 0,60, agrario € 1,12, Superficie: 290 m², SEMINATIVO ARBORATO di classe 3.

I confini sono con Ridolfi Ubaldo, Albanesi, parti comuni e condominiali, vie e spazi pubblici, salvo altri.



Attualmente intestati a:

Enawedbe Marie Arah Tu Abunaw (C.F. **NWGMRH68P53Z306N**), nata a **Victoria** in **Camerun** il **13.09.1968** residente in **Gualdo Tadino (PG) Località Cerasa n. 16**, per le quote seguenti

Beni immobili da 1 a 3, per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Si allegano mappe, planimetrie e visure catastali (anche storiche) degli immobili (ALL 03).

3.2 Descrizione sintetica dei beni

3.2.1 La zona e il P.R.G.

Il Cespite si trova nei pressi del nucleo abitato della frazione di Pieve di Compresseto, Gualdo Tadino (PG), e l'area sulla quale insistono i beni che lo compongono sono definite, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino (CDU – ALL 07), come appresso:

- Foglio 55, Particelle n. 335, 562, 706: "Zone agricole E 1 – Territorio extraurbano a dominante agricola", ossia le porzioni di territorio destinate o destinabili prevalentemente all'utilizzazione agricola o agroforestale nel rispetto dell'integrità fisica del territorio e dell'equilibrio ecologico, di cui all'art. 5.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale.

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati a:

- o svolgimento cicli produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e le limitazioni ambientali;
- o infrastrutturazione del territorio;
- o difesa ed idrogeologico;
- o recupero paesaggistico e ambientale;
- o interventi edilizi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuovi edifici nonché l'ampliamento di quelli esistenti è ammessa nel rispetto della normativa regionale. È ammessa la realizzazione di serre.



L'area di cui il Cespite è parte è soggetta al vincolo derivante dalla D.G.R. 1111 e 1112/2012, che aggiorna la classificazione sismica dei Comuni umbri, e dalle norme che disciplinano gli interventi nelle zone classificate sismiche (D.G.R. 596/2020).

Sono presenti opere di urbanizzazione coerenti con una zona agricola, con residenze a bassa densità edilizia (FOTO 1, 2, 3, 4).

3.2.2 Descrizione degli immobili

Bene immobile 1.

È costituito dalla porzione cielo-terra di un immobile, parte di un complesso edificato di maggiore dimensione realizzato in epoche diverse (FOTO 1, 2, 3, 4), che presenta la seguente distribuzione, e le relative destinazioni d'uso (definite catastalmente) distinte per piano:

- Cantina con dispensa e locale di sgombero al piano terra-seminterrato (FOTO 10, 11, 12);
- WC esterno al piano terra (FOTO 9);
- Disimpegno con bussola esterna, cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo (FOTO 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19);
- Soffitta non abitabile al piano secondo (FOTO 20).

L'immobile è articolato su tre livelli, dei quali il piano terra-seminterrato e il piano primo sono collegati da una scala esterna, mentre il piano primo e il secondo (soffitta non abitabile) risultano collegati da una scala retrattile posta nel vano soggiorno (FOTO 16). Il servizio igienico del piano terra-seminterrato è posto all'esterno dell'edificio, e ricavato nel sottoscala.

L'immobile presenta struttura in muratura portante, con solai e copertura in latero-cemento e manto in coppi in laterizio. Si sono riscontrati: pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoni e porte interne in legno; serramenti in legno e vetro con tapparelle (ove presenti) in materiale plastico (FOTO 3, 5, 7); impianto di riscaldamento di tipo elettrico o ad etilene/kerosene; produzione di acqua calda con boiler elettrici; uso di cucina con bombole di propano; impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia non a norma (FOTO 10, 14, 17, 19, 21). Il tutto in mediocri/cattive condizioni di manutenzione, con la presenza (riscontrata) di pavimentazioni esterne ammalorate (FOTO 5, 8), e infiltrazioni di acqua e/o umidità di risalita a livello di alcune



murature (FOTO 12, 22). Non è stato possibile riscontrare natura, posizione e condizioni degli impianti di adduzione e scarico, oltre che idrico-sanitari, a disposizione dell'immobile.

Beni immobili (terreni) da 2 a 3.

Si tratta di due rate di terreno agricolo della qualità di seminativo (Foglio 55, Particella 335) e seminativo arborato (Foglio 55, Particella 706).

La prima risulta posta a monte dell'Immobile 1, accessibile (con difficoltà) da una corte comune, sostanzialmente incolta e inutilizzata (FOTO 1, 2, 23).

La seconda è invece posta a valle dell'Immobile 1, accessibile dalla strada di accesso alle proprietà limitrofe e di uso comune, sulla quale sono presenti annessi precari, non autorizzati e apparentemente realizzati con materiali di risulta (FOTO 1, 2, 24, 25, 26).

La costruzione del Bene immobile 1 è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, e risulta poi riattato a seguito di eventi sismici con atto autorizzativo di cui all'ALL 05, di seguito indicato:

- Concessione n. 60 del 01.04.1985.

All'interno del Bene immobile 1, sono presenti arredi e mobili di varia natura, anche se di scarso/nessun valore e in cattive/pessime condizioni.

Utilizzazione

Il Cespite risulta attualmente, complessivamente utilizzato come segue:

Beni immobili da 1 a 3.

- attualmente non in uso e in stato di sostanziale abbandono.

3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili oggetto di esecuzione attualmente intestati a

Enawedde Marie Alain Ndou Abouaw (C.F. **NWGMRH68P53Z306N**), nata a **Victoria** in **Cameroon** il **13.09.1968**, residente in **Gualdo Tadino (PG) Località Cerasa** n. **16** sono di seguito riepilogati:



- Comune di Gualdo Tadino

Frazione Pieve di Compreseto n. 14

Beni immobili da 1 a 3, per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

I titoli di proprietà con i quali tali immobili sono stati acquisiti sono i seguenti:

- notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino (PG), del 26/05/2004 rep.48512/11994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 28/05/2004 al n. 10775 di formalità.

3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione attualmente intestati a

Enawedbe Marie Arah Tu Abunawa (C.F. **NWGMRH68P53Z306P**), nata a **Victoria** in **Camerun** il **13/09/1968**, residente in **Gualdo Tadino (PG) località Cerasa n.16**, sono di seguito riepilogati:

- Comune di Gualdo Tadino

Frazione Pieve di Compreseto n. 14

Beni immobili da 1 a 3, per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

risultano attualmente in uso come segue:

- attualmente non in uso e in stato di sostanziale abbandono.

3.4.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno.



3.4.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Iscrizioni e trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

- Pignoramento Immobiliare n. 5364 del 17/03/2025.

Iscrizioni e trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

- nessuna.

3.5 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio.

[REDACTED], (C.F. **[REDACTED]**), nata a **[REDACTED]** in **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, residente in **[REDACTED]** (PG) località **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**

Relativamente all'intero Cespite.

3.6 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso l'Agenzia del Territorio e il comune di Gualdo Tadino, sono state reperite le seguenti informazioni per gli immobili oggetto di pignoramento:

Bene immobile 1, è costituito dalla porzione cielo-terra di un immobile, parte di un complesso edificato di maggiore dimensione. L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, e risulta poi riattato a seguito di eventi sismici con Concessione n. 60 del 01.04.1985.

Le destinazioni d'uso riscontrate in fase di sopralluogo sono le seguenti:



- Cucina, soggiorno-pranzo e camera al piano terra-seminterrato (FOTO 10, 11, 12);
- WC esterno al piano terra (FOTO 9);
- Disimpegno con bussola esterna, cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo (FOTO 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19);
- Soffitta al piano secondo (FOTO 20).

Difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

La destinazione d'uso riscontrata del piano terra-seminterrato dell'immobile non è quella indicata catastalmente, non risultando alcuna altra indicazione al riguardo negli atti autorizzativi disponibili. L'uso abitativo, oltre a non risultare formalmente autorizzato, risulta anche non compatibile con le norme igienico-sanitarie. Il bagno esterno è anch'esso non formalmente autorizzato, oltre che in condizioni igieniche non conformi. Non risulta inoltre chiaramente autorizzata la bussola di ingresso al piano primo, e una serie di aperture esterne, e le sistemazioni esterne, risultano difformi da quanto indicato negli atti disponibili così come evidenziato negli schizzi di rilievo del CTU allegati (ALL 16).

Inoltre, come indicato al punto 3.2.2, nella rata di terreno agricolo individuata catastalmente al Foglio 55, Particella 706 sono presenti annessi precari e non autorizzati da quanto risulta dai documenti resi disponibili dall'amministrazione comunale (FOTO 1, 2, 24, 25, 26).

Le spese per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica, o alla rimessa in pristino di quanto irregolarmente realizzato nel caso di non sanabilità, e catastale, sommariamente stimate relativamente ai Beni immobili 1 e 3 sopra descritti, ammontano indicativamente a quanto appresso.

OGGETTO	COSTO
Sanatoria difformità urbanistiche, incluse pratiche, sanzioni, oneri e costi (o eventuale rimessa in pristino) inclusiva di eventuale verifica di Sicurezza (VdS) ex 8.3 delle NTC 2018, demolizioni e smaltimento	8 000,00 €
Ev. allestimento e redazione pratica DOCFA, Diritti e spese inclusi	2 500,00 €
Ev. predisposizione e presentazione Agibilità o Dichiarazione che tiene luogo	1 500,00 €
COSTO TOTALE	12 000,00 €

diconsi euro dodicimila,00 oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti.



3.7 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 1 LOTTO: LOTTO UNICO per gli Immobili 1, 2, 3.

3.8 Descrizione analitica degli immobili costituenti i LOTTE

Quota di 1/1 dei diritti **Enawedbe Marie Aran Tu Abunaw** (C.F. **NWGMRH68P53Z306N**), nata a **Victoria** in **Cameroon** il **13.09.1968** residente in **Gualdo Tadino (PG)** **Località Cerasa** n. **16** relativamente alla quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà degli Immobili 1, 2, 3.

Il LOTTO 1 è costituito da tre immobili: Immobile 1, porzione cielo-terra di edificio, costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su due livelli oltre soffitta non abitabile; Immobile 2, terreno agricolo seminativo; Immobile 3, terreno agricolo seminativo arborato con annessi precari e non autorizzati.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Gualdo Tadino come segue:

Frazione Pieve di Compresseto n. 14

Beni immobili 1-3

1- C.F., Foglio 55 Particella 339 Subalterno 3 graffato Particella 562

Piano T-1, Rendita: € 83,67, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie:

Totale: 73 m², Totale escluse aree scoperte 72 m²;

2- C.T., Foglio 55 Particella 335

Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario € 1,78, Superficie: 430 m², SEMINATIVO di classe 3;

3- C.T., Foglio 55 Particella 706

Redditi: dominicale € 0,60, agrario € 1,12, Superficie: 290 m², SEMINATIVO ARBORATO di classe 3.



I confini sono con ~~Ridolfi Ubaldo Albanesi~~ parti comuni e condominiali, vie e spazi pubblici, salvo altri.

Immobile	Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda m ²	Coeffic.	Sup. commerc. m ²	Stato man./finit.
1	T	civile abitazione	50	45%	22,5	cattive
	1	civile abitazione	50	75%	37,5	mediocri
Superficie commerciale lorda					60	

Immobile	Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda m ²	Coeffic.	Sup. commerc. m ²	Stato man./finit.
2		terreno agricolo	430	85%	365,5	mediocri
3		terreno agricolo	290	80%	232	mediocri
Superficie commerciale lorda					597,5	

3.9 Valore di mercato degli immobili

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili e dei terreni oggetto di stima, si è condotta un'indagine finalizzata al reperimento dei dati necessari alla sua corretta valutazione. I dati raccolti sono stati rilevati presso le principali Agenzie Immobiliari e studi Notarili della zona, e dalla pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" del II° trimestre 2025, con riferimento a transazioni relative a beni con caratteristiche e collocazione simili a quelli oggetto di stima.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle attrezzature, si è fatto riferimento a transazioni relative a beni con caratteristiche tecniche e/o produttive simili a quelli stimati. Tutti i dati sono riferiti al momento di redazione della stima, cioè il mese di ottobre 2025.



3.9.1 Considerazioni e criteri di stima

Nella stima di immobili a destinazione ordinaria si può procedere trattando questi come normali fabbricati, ed effettuare la loro valutazione secondo i criteri tipici della stima degli immobili, ovvero applicando il criterio di stima "sintetico comparativo".

3.9.2 La stima "sintetico comparativa"

La stima sintetico comparativa consiste nella raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato per transazioni aventi come oggetto beni assimilabili a quelli stimati, ed in una successiva comparazione tra questi ultimi ed i dati reperiti, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità di finiture per gli immobili e di colture e possibile uso per i terreni;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili e i terreni oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Il valore venale tiene inoltre conto del fatto che gli immobili oggetto di stima, presentano le irregolarità urbanistiche e/o catastali sopra descritte. Non risultano presenti, ad una semplice analisi a vista, rifiuti tossici o nocivi.

3.10 LOTTO 1 – conteggi estimativi

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, avremo per il LOTTO 1, costituito da:



	U.M. commerc. m ²	COSTO UNITARIO €/m ²	DIRITTI PROPRIET	VALORE DI STIMA €
Bene immobile 1	60	600	1	36 000 €
Bene immobile 2	365	15	1	5 475 €
Bene immobile 3	232	15	1	3 480 €
TOTALE LOTTO 1				44 955 €

Per un valore totale complessivo arrotondato del LOTTO 1 pari a:

Euro 45.000,00 (diconsi centro quarantacinquemila,00)

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m² o altre unità di misura, ma si tratta in ogni caso di valutazione a corpo e non a misura.

4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andiamo in definitiva a precisare che:

- il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di compendio sito nel Comune di Gualdo Tadino, costituito da:
- Immobile 1: porzione cielo-terra di edificio, costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su due livelli oltre soffitta non abitabile, individuato al C.F., Foglio 55 Particella 339 Subalterno 3 graffato Particella 562, Piano T-1, Rendita: € 83,67, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 73 m², Totale escluse aree scoperte 72 m²; Immobile 2, terreno agricolo seminativo, individuato al C.T., Foglio 55 Particella 335, Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario € 1,78, Superficie: 430 m², SEMINATIVO di classe 3; Immobile 3, terreno agricolo seminativo arborato, individuato al C.T., Foglio 55 Particella 706, Redditi: dominicale € 0,60, agrario € 1,12, Superficie: 290 m², SEMINATIVO ARBORATO di classe 3;
- il fabbricato costituente l'Immobile 1 risulta edificato anteriormente al 1967 e in seguito con atti allegati, risulta privo di agibilità e presenta le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali da sanare, o rimuovere, sopra descritte e valutate;



- sul terreno costituente l'Immobile 3 risultano edificati annessi privi di autorizzazione, quindi irregolari dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale, da rimuovere come sopra indicato;
- alla proprietà costituente il Lotto unico è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

LOTTO 1: Euro 45.000,00.

Corciano, lì 18 novembre 2025

Il CTU

Architetto Francesco Masciarelli



5 Allegati

Documentazione Fotografica (DF)

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali
2. Documentazione ipocatastale
3. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure, etc.)
4. Richiesta comune Gualdo Tadino accesso atti documentazione amministrativa
5. AUT 06 – 1985
6. Richiesta CDU comune Gualdo Tadino
7. CDU
8. Richiesta comune Gualdo Tadino certificato di residenza eseguita
9. Certificato di residenza storico eseguita
10. Verbale OOPP 01
11. Richiesta verifica esistenza ed eventuale copia contratti locazione presso AdE
12. Risposta richiesta contratti locazione AdE
13. Comunicazione accesso forzoso e deposito presso la Cancelleria del Tribunale
14. Comunicazione accesso forzoso Carabinieri Gualdo Tadino
15. Verbale OOPP 02
16. Schizzi di rilievo Immobile 1 del CTU

