

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA****III SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI****Sig. Giudice dell'Esecuzione:****Dott.ssa Sara Fioroni****Procedura Esecutiva iscritta al n. 74/2024 R.G.E.****Promossa da****SAPHIRA SPV S.R.L.****(Avv.to Gianluca de Lima Souza)****Contro****ORISSIS****OGGETTO:****“Valutazione di un'unità immobiliare destinata a  
civile abitazione ubicata a Sigillo (PG)”****Udienza rinvio: 11 marzo 2025**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Francesco Procopio, geometra libero professionista con Studio in Foligno in Corso Cavour n. 102, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 2473 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 618, con ordinanza del 10 giugno 2024 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 13 giugno 2024, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 10 febbraio 2025, ai seguenti

**Q U E S I T I**

*“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.*

*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;*



Provveda quindi:

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 la 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 esegutati;*

*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 esempio 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 etc.);

**11)** a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 condizione 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; **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.*

*Provveda il CTU 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.*

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

*Riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto,*



al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

***In caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'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, come previsto dall'art. 173 bis del 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 ed 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.***



**OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO**

In primo luogo lo scrivente esaminava i documenti depositati in atti e, dall'esame dei medesimi, rilevava che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia sia la visura che la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, aggiornati all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale insiste detto bene.

In data 4 luglio 2024 alle ore 11:20, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite comunicazione inviata al Legale del Procedente, agli Esecutati ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. Riccardo Conti, presso il bene sito nel Comune di Sigillo in Via Petrelli Fulgenzo civico 28.

In detta data ed ora, lo scrivente accedeva presso il bene pignorato, costituito da un'unità immobiliare residenziale che si sviluppa su tutta l'altezza del fabbricato. Durante le operazioni peritali lo scrivente, accompagnato dall'esecutata, prendeva visione del bene pignorato, ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella documentazione precedentemente estratta.

Durante il sopralluogo lo scrivente scattava alcune fotografie



che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 12); di tale accesso veniva inoltre redatto dal Custode apposito verbale, visionabile nel fascicolo telematico della Procedura.

Successivamente il sottoscritto effettuava l'Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sigillo al fine di verificare le regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sullo stesso.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione ipocatastale necessaria per verificare eventuali ulteriori gravami relativi al bene in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico della Procedura.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quello in parola, al fine di determinare il valore dello stesso.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

**Per quanto concerne il capitolo 1**, lo scrivente riporta di seguito l'individuazione catastale del bene oggetto di pignoramento:

| Comune di Sigillo - Catasto Fabbricati |            |            |           |             |           |
|----------------------------------------|------------|------------|-----------|-------------|-----------|
| Intestati:                             |            |            |           |             |           |
| Casagrande Enrica - Proprietà per 1/2  |            |            |           |             |           |
| Cassetta Enrico - Proprietà per 1/2    |            |            |           |             |           |
| Foglio                                 | Particella | Subalterno | Categoria | Consistenza | Rendita € |
| 16                                     | 143        | 3          | A/4       | 9 vani      | 357,9     |







per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno, a questi pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita, come da Certificato Notarile in Atti, a rogito Notaio G. Brunelli di Perugia del 10/12/1985, trascritto a Perugia il 09/01/1986 ai numeri 510/387 e successivo atto di rettifica sempre per Notaio G. Brunelli di Perugia del 09/02/1987 trascritto il 25/02/1987 ai numeri 4241/3127, a favore di — OMISDI S —

—. Beni oggetto di compravendita: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterni 1 e 2 (poi soppressi e sostituiti dal subalterno 3 della particella 143).

**Per quanto concerne il capitolo 4**, lo scrivente riferisce che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava essere, al momento del sopralluogo, occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.

**Per quanto concerne il capitolo 5** lo scrivente riferisce che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione – Ipoteca legale del 28/04/2004, trascritta a Perugia il 06/05/2004, Repertorio 23980, Registro Particolare 3258, Registro Generale 14370, a favore di SO.RI.T SPA e contro



ORISSIS. Bene oggetto di ipoteca: piena proprietà per i

diritti di 1/2 al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterno 3 (All. n. 3);

- Iscrizione – Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 19/07/1990, trascritta a Perugia il 22/07/2016, Repertorio 91941/17032, Registro Particolare 2787, Registro Generale 17860, a favore di Sezione del credito fondiario del Banco di Sicilia e contro

– ORISSIS – Beni oggetto di ipoteca: piena

proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterno 1 ed al foglio 16, particella 143, subalterno 2 (All. n. 4); lo scrivente precisa che i beni in parola sono stati soppressi ed hanno generato il subalterno 3 della particella 143 (oggetto di pignoramento);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 28/03/2017, trascritto a Perugia il 10/05/2017, Repertorio 1671, Registro Particolare 8364, Registro Generale 12024, a favore di Unicredit SpA e contro – ORISSIS –

Beni oggetto di pignoramento: piena proprietà per i diritti di 1/1 ciascuno in comunione legale al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterno 3 (All. n. 5);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 22/02/2024, trascritto a Perugia il 03/04/2024, Repertorio 823, Registro Particolare 7004, Registro Generale 9528, a favore di



Saphira SPV Srl e contro ——— OMISIS ———

Beni oggetto di pignoramento: piena proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno in comunione legale al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterno 3 (All. n. 6);

**Per quanto concerne il capitolo 6** lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese condominiali;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico degli esecutati spese condominiali scadute non pagate;
- non sussistono eventuali cause in corso.

**Per quanto concerne il capitolo 7** lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza dell'unità immobiliare, nell'ultimo ventennio ed ultraventennale, è la medesima di quella già riportata nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico, opportunamente aggiornata, completata e di seguito esposta:

- Atto di compravendita, come da Certificato Notarile in Atti, a rogito Notaio G. Brunelli di Perugia del 10/12/1985, trascritto a Perugia il 09/01/1986 ai numeri 510/387 e successivo atto di rettifica sempre per Notaio G. Brunelli di Perugia del 09/02/1987 trascritto il 25/02/1987 ai numeri 4241/3127, a favore di ——— OMISIS ———



— . Beni oggetto di compravendita: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo al foglio 16, particella 143, subalterni 1 e 2 (poi soppressi e sostituiti dal subalterno 3 della particella 143).

Sulla base di quanto sopra si evince che la proprietà degli immobili in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio ed oltre, è stata la seguente:

- — ;
- — 0 Acquisti — per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno.

**Per quanto concerne il capitolo 8**, lo scrivente riferisce che, dopo aver presentato telematicamente la domanda di Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sigillo, questi trasmetteva allo scrivente la seguente documentazione amministrativa:

- Permesso a Costruire n. 96/2006 del 10/07/2009, Prat. N. 145/2006 inerente "intervento di riparazione e miglioramento sismico ai sensi della L.R. 30/98 fabbricato adibito a civile abitazione (All. n. 7);
- Variante n. 1779 del 12/03/2012 al Permesso a costruire n. 96/2006 del 10/07/2009 (All. n. 8).

**Per quanto concerne il capitolo 9**, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliare indipendente destinata a civile abitazione, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita dello stesso, disporre la



formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

### **Lotto uno**

| Comune di Sigillo - Catasto Fabbricati |            |            |           |             |           |
|----------------------------------------|------------|------------|-----------|-------------|-----------|
| Foglio                                 | Particella | Subalterno | Categoria | Consistenza | Rendita € |
| 16                                     | 143        | 3          | A/4       | 9 vani      | 357,9     |

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini.

**Per quanto concerne il capitolo 10**, lo scrivente riferisce che il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a civile ed è ubicato nel Comune di Sigillo, Via Petrelli Fulgenzo numero 28.

L'immobile in parola è raggiungibile, come già precedentemente accennato, percorrendo la pubblica via che attraversa il centro di Sigillo, denominata Via Giacomo Matteotti, dalla quale ci si immette su Via Petrelli Fulgenzo: una volta entrati in Via Petrelli Fulgenzo, il fabbricato in questione si trova sulla destra.

Di quanto sopra si rimanda all'estratto di mappa (All. n. 9) ed alla foto aeree con sovrapposizione catastale nella quale il bene oggetto di pignoramento è stato contrassegnato con etichetta rossa (All. n. 10).

Si riporta di seguito la descrizione dell'unità immobiliare pignorata e le sue caratteristiche.

### **Unità immobiliare residenziale (Fg. 16, Part. 143, Sub. 3)**

L'**immobile residenziale** è costituito da un fabbricato indipendente, di remota costruzione, che si sviluppa su tre livelli





fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

L'edificio è raggiungibile dalla pubblica via ed è accessibile attraverso tre portoncini, due siti al piano terra ed uno al piano seminterrato.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale;
- tetto a due falde con manto di copertura in pianelle e sovrastanti coppi;
- gronde e discendenti in lamiera verniciata;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 3 riportate nell'allegato fotografico.

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncini di accesso in legno o in alluminio e vetro satinato;
- pavimenti in parte in piastrelle di monocottura ed in parte parquet;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione delle cucine e dei bagni che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitti intonacati e tinteggiati ad eccezione di quelli del piano seminterrato che sono al grezzo;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa.



L'appartamento è così composto:

- al piano sottostrada da tre fondi ed un ripostiglio;
- al piano terra da ingresso-cucina, camera, bagno e vano scala;
- al piano primo da soggiorno e cucina-tinello;
- al piano secondo da disimpegno, due camere da letto e bagno.

Lo scrivente precisa che al piano sottostrada ed al piano secondo sono state aperti due passaggi che mettono in comunicazione l'unità immobiliare in parola con quella adiacente e che dette aperture sono state realizzate senza autorizzazione: ne consegue, pertanto, che sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, così come indicato nella planimetria catastale e nei progetti depositati presso il Comune di Sigillo. Si chiarisce inoltre che le somme necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi verranno decurtate dal valore complessivo dell'unità immobiliare.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 159 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 140 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

| Vano n.                 | Foglio | Particella | Salsiterna | Piano       | Locale                               | Superficie netta (mq.) | Coefficiente | Superficie commerciale | Altezza utile media (m.) | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------|--------|------------|------------|-------------|--------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|-------------|------------|
| 1                       | 16     | 143        | 3          | Sottostrada | Fondo                                | 13,20                  | 0,40         | 6,08                   | 2,80                     | Nord        | Normali    |
| 2                       | 16     | 143        | 3          | Sottostrada | Fondo                                | 17,20                  | 0,40         | 6,88                   | 2,80                     | Nord        | Normali    |
| 3                       | 16     | 143        | 3          | Sottostrada | Fondo                                | 4,08                   | 0,40         | 1,63                   | 2,80                     | Interno     | Normali    |
| 4                       | 16     | 143        | 3          | Sottostrada | Ripostiglio                          | 1,44                   | 0,40         | 0,58                   | 2,80                     | Interno     | Normali    |
| 5                       | 16     | 143        | 3          | Terra       | Ingresso-cucina                      | 16,28                  | 1,00         | 16,28                  | 2,80                     | Ovest       | Normali    |
| 6                       | 16     | 143        | 3          | Terra       | Camera da letto                      | 19,04                  | 1,00         | 19,04                  | 2,80                     | Nord-Est    | Normali    |
| 7                       | 16     | 143        | 3          | Terra       | Bagno                                | 2,86                   | 1,00         | 2,86                   | 2,80                     | Interno     | Normali    |
| 8                       | 16     | 143        | 3          | Terra       | Vano scala                           | 3,60                   | 0,25         | 0,92                   | -                        | Interno     | Normali    |
| 9                       | 16     | 143        | 3          | Primo       | Soggiorno                            | 14,96                  | 1,00         | 14,96                  | 2,70                     | Ovest       | Normali    |
| 10                      | 16     | 143        | 3          | Primo       | Cucina-tinello                       | 22,68                  | 1,00         | 22,68                  | 2,70                     | Est         | Normali    |
| 11                      | 16     | 143        | 3          | Secondo     | Disimpegno                           | 11,00                  | 1,00         | 11,00                  | 2,75                     | Est         | Normali    |
| 12                      | 16     | 143        | 3          | Secondo     | Camera da letto                      | 15,20                  | 1,00         | 15,20                  | 2,75                     | Ovest       | Normali    |
| 13                      | 16     | 143        | 3          | Secondo     | Camera da letto                      | 12,58                  | 1,00         | 12,58                  | 2,75                     | Nord-Est    | Normali    |
| 14                      | 16     | 143        | 3          | Secondo     | Bagno                                | 2,93                   | 1,00         | 2,93                   | 2,75                     | Nord        | Normali    |
| -                       | 11     | 55         | 2          | -           | Mura perimetrali e divisorii interni | -                      | -            | 6,83                   | -                        | -           | -          |
| <b>Complessivamente</b> |        |            |            |             |                                      | <b>159,05</b>          | -            | <b>140,24</b>          | -                        | -           | -          |

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei



vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 11, oltre che alle fotografie allegate dal numero 4 al numero 20.

**Per quanto concerne il capitolo 11** lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.

**Per quanto concerne il capitolo 12** lo scrivente riferisce che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

**Per quanto concerne il capitolo 13** lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, 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. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, del bene oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare nonché i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, oltre a siti internet specializzati nella compravendita di beni immobili.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo dello stesso, i seguenti parametri:



- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- posizione e vicinanza a servizi;
- accessibilità;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale dei fabbricati è stata applicata la norma ex UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

#### **Lotto uno**

##### **Unità immobiliare residenziale (Fg. 16, Part. 143, Sub. 3)**

##### ***Abitazione***

mq. 159 di superficie netta e mq. 140 di superficie commerciale

Mq. 140 ad Euro/mq. 650,00 = **Euro 91.000,00**

Al valore sopra determinato vanno sottratte le spese necessarie al ripristino dell'immobile, ovvero alla chiusura delle porte che sono state realizzate senza autorizzazione. Lo scrivente ritiene che per detta opera, essendo un lavoro di modesta entità, non sia possibile applicare i valori del prezziario regionale e che detto valore debba essere quantificato a corpo; considerando che quanto necessario da fare corrisponde all'asportazione delle porte ed alla chiusura dei passaggi in muratura tradizionale, con successiva applicazione di intonaco e tinteggio, detta somma può



essere quantificata in **Euro 3.000,00** onnicomprensivi.

Sulla base di quanto sopra riportato ne consegue che il valore complessivo dell'unità immobiliare pignorata ammonta ad **Euro 88.000,00.**

**Per quanto concerne il capitolo 14** lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

**Lotto uno**

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo**  
a           0415815           pari ad **Euro 88.000,00.**

**Per quanto concerne il capitolo 18** si allegano le ricevute delle raccomandate relative all'invio della consulenza tecnica d'ufficio all'esecutato ed al legale del creditore procedente (All. n. 13).

\* \* \* \* \*

**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali
- 3) Ipoteca legale R.P. 3258 del 06/05/2004
- 4) Ipoteca volontaria R.P. 2787 del 22/07/2016
- 5) Pignoramento R.P. 8364 del 10/05/2017
- 6) Pignoramento R.P. 7004 del 03/04/2024
- 7) Permesso a Costruire n. 96 del 10/07/2009
- 8) Variante al Permesso a Costruire n. 1779 del 12/03/2012





9) Estratto di mappa

10) Foto satellitare con sovrapposizione catastale

11) Planimetria catastale

12) Allegato fotografico

13) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed  
agli Esecutati

\* \* \* \* \*

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Foligno, 10 ottobre 2024

L'ESPERTO

Geom. Francesco Procopio

