

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n. 180/2024 R.G

DOVALUE SpA (per ITACA SPV Srl) contro

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Udienza rinvio: 27/05/2025 ore 12.00

Esperto stimatore: Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Deposito telematico: 22/01/2025

Diritti: piena proprietà per la quota di 1/1 o in alternativa, avendo accertato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni", diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti all'esecutato.

Bene: porzione di fabbricato costituita da appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante

Ubicazione: comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2.

Stato: finiture dell'appartamento mediocri e in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Il muro di sostegno prospiciente la strada pubblica via Ponte delle Cartiere (ricadente in parte sulla corte comune) a causa di cedimento è oggetto di lavori di urgente messa in sicurezza e di rifacimento con accollo delle spese da parte di proprietaria di altra unità immobiliare e comproprietaria della corte comune.

Lotti: lotto unico.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, foglio 40 particella 691 subalterno 4 (A/3); subalterno 5 (b.c.n.c.- corte - a tutti i subalterni).

Occupazione: occupato dall'esecutato.

Titolo di occupazione: proprietà.

Regolarità catastale: non presente per diversa distribuzione delle tramezzature interne.

Differenze rispetto al pignoramento: l'esame degli atti di acquisto del 28/12/2006 del bene esecutato e di vendita del 31/10/2007 della particella n.2036 (ex 691/parte - frazionamento di corte comune) hanno evidenziato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni" con la ex moglie (non esecutata).

Irregolarità/abusi: nessuno.

Valore di vendita giudiziaria: € 68.000,00 (quota di un 1/1) e € 27.000,00 (quota di 1/2 pro-indiviso)

Vendibilità: appena sufficiente per localizzazione e stato dei beni.

Oneri: pratiche catastali e edilizie di regolarizzazione ai fini della richiesta di agibilità e al rilascio dell'APE

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagg.11-12



INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci con ordinanza di nomina in modalità telematica del 31 luglio 2024, come notifica a mezzo PEC in pari data, veniva nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara FIORONI.

In data 01 agosto 2024 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

- 1) *"Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*



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:*

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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa; 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 dell'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 all'articolo 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 sull'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 e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, 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 utile interna, 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, ecc.) 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. a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 delle 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; 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;

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 e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

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

17. riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

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 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.



Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno **27/05/2025 ore 12.00**) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio della copia alle parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/09/2024, giovedì, alle ore 10:00 presso il proprio studio in Perugia, via Campo di Marte n. 4/M/5 e, con medesima comunicazione inviata alle parti, tramite PEC e lettera raccomandata del 04/09/2024, fissava il sopralluogo per il giorno 27/09/2024 alle ore 9:45 presso il bene pignorato (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Come stabilito, il CTU, alla presenza dell'esecutato e dell'incaricato di IVG, effettuava il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG) in via Monte Nero n.2; in tale occasione si è presa visione completa dell'immobile pignorato, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione con misurazione e scatto di alcune foto (cfr. documentazione fotografica allegata).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati nonché acquisito il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato e della ex moglie (cfr. allegati n.2-3).

Per le problematiche riscontrate a seguito del sopralluogo relative a: (1) esistenza di diritti di proprietà in comunione dei beni in capo alla signora [REDACTED] moglie dell'esecutato al momento dell'atto di acquisto, sull'appartamento pignorato e sulla corte comune circostante e (2) cedimento del muro di sostegno della corte circostante il fabbricato e prospiciente la strada pubblica "via Ponte delle Cartiere" e a seguito dell'approfondito esame della documentazione agli atti e acquisita dallo scrivente, sono poi intercorse diverse comunicazioni. Con l'avvocato [REDACTED] quale legale dell'esecutato; con l'avvocato [REDACTED] quale legale della signora [REDACTED] comproprietaria di uno dei tre appartamenti facenti parte del fabbricato cui appartiene il bene esecutato e della corte circostante; con il geometra [REDACTED] quale tecnico incaricato da tutti i comproprietari



per i lavori di messa in sicurezza e rifacimento del muro; con IVG e con l'avvocato del creditore procedenti [REDACTED] e da ultimo con istanza al GE.

A completamento delle operazioni il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi sono ubicati.

Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Premesso che l'atto di pignoramento del 14/06/2024 è rivolto esclusivamente al [REDACTED] [REDACTED] per diritti di 1/1 e quindi per l'intero sul bene immobile identificato con il solo appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 40 particella 691 subalterno 4 e che la relazione notarile allegata al fascicolo per la provenienza ventennale non mette in evidenza "il regime di comunione" del bene pignorato, lo scrivente identifica il bene oggetto di esecuzione come segue: diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, comprendente appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante.

Il successivo esame degli atti di acquisto del 28/12/2006 del bene esecutato e di vendita del 31/10/2007 della particella n.2036 (ex 691/parte – frazionamento di corte comune) hanno evidenziato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni" e definito il soggetto della comunione nella signora [REDACTED] (non esecutata), per cui in sede di valutazione lo scrivente eseguirà la doppia stima del bene.

La prima riferita ai diritti di 1/1 su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, comprendente appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante.

La seconda riferita ai diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a [REDACTED] su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, comprendente appartamento al secondo piano



composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Il bene risulta così censito:

CATASTO FABBRICATI DI GUALDO TADINO

- foglio n.40, particella n.691, subalterno n. 4 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà
per 1/1 in regime di comunione dei beni), con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visura storica per immobile, elaborato planimetrico del 28/12/2021, elenco subalterni e planimetria u.i.u.; allegati n. 4-5-6-7-8-9):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
40	691	4	A/3	3	4,5 vani	Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 122 mq	Euro 267,27

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene anche se non viene specificato il soggetto della comunione.

Dal confronto tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale depositata si rilevano difformità per una diversa distribuzione delle tramezzature interne; si rende pertanto necessaria la regolarizzazione catastale con aggiornamento della planimetria u.i.u. previa regolarizzazione edilizia tramite CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) e successiva richiesta di agibilità.

Confini: via Ponte delle Cartiere, via Monte Nero [REDACTED]
salvo se altri.

L'area di sedime del fabbricato e la corte circostante comune sono oggi censite al Catasto Terreni al foglio n.40, particella n.691, Ente Urbano della superficie di 843 mq, senza reddito (cfr. visura storica per immobile; allegato n.10). Tale particella è stata creata per frazionamento dell'originaria particella n.691 (ente urbano di mq 1430) con tipo mappale



n. PG0003916 del 05/01/2007 che ha inoltre generato le particelle n.2036 (ente urbano di 245 mq; cfr. visura storica per immobile; allegato n.11), n.2037 (ente urbano di mq di 171 cfr. visura storica per immobile; allegato n.12) e n.2038 (ente urbano di mq 171; cfr. visura storica per immobile; allegato n.13).

La corte circostante comune è oggi censita al Catasto Fabbricati al foglio n.40, particella n.691, subalterno 5, Bene Comune Non Censibile (cfr. visura storica per immobile; allegato n.14) con variazione dell'08/03/2007 Pratica n. PG0099133 a carico dell'originaria corte comune censita con la particella n.691 subalterno 1 (cfr. visura storica per immobile; allegato n.15) che ha inoltre generato le particelle n.2036 (area urbana F/1 di 245 mq; cfr. visura storica per immobile; allegato n.16); n.2037 (area urbana F/1 di mq di 171; cfr. visura storica per immobile; allegato n.17) e n.2038 (area urbana F/1 di mq 171; cfr. visura storica per immobile; allegato n.18).

In questa sede si evidenzia che:

- la particella n.2036 è stata poi venduta con atto di compravendita del 31/10/2007, rogito dot. [redacted] notaio in Gualdo Tadino (rep. 67894/racc.20069) da tutti i comproprietari [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni (cfr. nota trascrizione atto registro particolare 20336 del 02/11/2007; allegato n.19). Con questo atto per la prima volta viene specificato e qualificato il soggetto della comunione dei beni nella persona della signora [redacted] [redacted] a seguito di divorzio (deliberazione n.266 del 21/04/2011 del Tribunale rionale di Pernik tradotta dal bulgaro; cfr. allegato n.20). Tale atto evidenzia, tra l'altro, come le parti abbiano stipulato matrimonio civile in data 20/09/1997 con atto di matrimonio civile n. [redacted] che erano quindi sposati alla data dell'acquisto dell'immobile in Gualdo Tadino e che da tale matrimonio sono nati due figli [redacted] [redacted] (minorenni alla data del divorzio e oggi entrambi di maggiore età) e che l'immobile veniva assegnato in uso all'esecutato.



- le particelle 2037 e 2038 sono rimaste in comproprietà ai soggetti venditori compresi l'esecutato [redacted] regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted]

- i diritti di comproprietà sulle particelle 2037 e 2038 non sono presenti sull'atto di pignoramento.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della relazione notarile allegata al fascicolo, l'immobile risulta di proprietà del [redacted] sopra generalizzato, per i seguenti passaggi nel ventennio:

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. [redacted] Notaio in Gualdo Tadino del 28/12/2006 rep.64810/18236 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/01/2007 al n.233 di formalità; favore: [redacted] diritti di 1/1 di piena proprietà; contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione a Rogito atto Dott. [redacted] Notaio in Assisi del 05/12/1998 rep.404 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15/12/1998 al n.16386 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e contro [redacted] per diritti di 1/1 di nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto).

- In data 23/07/2001 il sig. [redacted] è deceduto e vi è stato il ricongiungimento di usufrutto in favore [redacted]

L'esame dell'atto di acquisto del 28/12/2006 sopra descritto ha evidenziato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni" senza definire il soggetto della comunione. L'esame dell'atto di vendita del 31/10/2007 della particella n.2036 (ex 691/parte - frazionamento di corte comune) ha poi indicato la [redacted] quale soggetto titolare della comunione.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



Sulla base del certificato ipotecario allegato al fascicolo e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 17/01/2025, a nome dell'esecutato, sul bene pignorato risultano le seguenti trascrizioni (cfr. allegato n.29):

contro	15546	23/07/2024	ITACA SPV Srl	Pignoramento
--------	-------	------------	---------------	--------------

- Pignoramento immobiliare n. 15546 del 23/07/2024 a favore di ITACA SPV Srl sede a Conegliano C.F. 05310700264, (Richiedente: viseb srl per Avv. [redacted] spa c.f.01952780540, Perugia Via G.b.Pontani n.14) e contr [redacted] Pubblico ufficiale: Unep c/o Corte di Appello di Perugia del 19/06/2024 repertorio n. 1323.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 17/01/2025, a nome dell'esecutato e sul bene pignorato risulta la seguente iscrizione (cfr. allegato n.29).

contro	84	04/01/2007	Unicredit Banca per la Casa spa	Ipoteca volontaria
--------	----	------------	---------------------------------	--------------------

- Ipoteca volontaria n.84 del 04/01/2007 a favore di Unicredit Banca per la Casa spa con sede a Milan, C.F. 13263030150 (domicilio ipotecaria eletto: Via Tortona,33 Milano) e contro [redacted] (debitore non datore di ipoteca) e [redacted] per € 160.000,00 a fronte di un capitale di € 80.000,00 per la durata di 30 anni, derivante da mutuo per Atto [redacted] notaio in Gualdo Tadino del 28/12/2006 repertorio n.64809 (stipulato antecedentemente all'atto di acquisto) .

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I lavori di urgente messa in sicurezza oltre al rifacimento del muro di sostegno prospiciente



la strada pubblica via Ponte delle Cartiere (ricadente in parte sulla corte comune, C.F. F.40 particella 691 subalterno 5) oggetto del cedimento che ha visto l'emanazione delle due ordinanze sindacali n.64 del 21/05/2024 e n.68 del 24/05/2024 (cfr. allegati 26-27), visto che il signor [REDACTED] ha rappresentato la propria impossibilità a procedere alla copertura pro-quota delle relative spese, la signora [REDACTED] (proprietaria di altra unità immobiliare e comproprietaria della corte comune), a mezzo dell'Avv. [REDACTED] ha manifestato la disponibilità ad accollarsi integralmente la quota del signor [REDACTED], rinunciando altresì ad ogni e qualsiasi conseguente pretesa restitutoria e/o di rimborso a tale titolo da parte dello stesso (cfr. istanza Avv. [REDACTED] autorizzata dal GE in data 28/11/2024; allegato n.28).

Non sono presenti altre informazioni per l'acquirente in aggiunta a quanto riportato nella presente relazione.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche condotte attraverso la consultazione del PRG del comune di Gualdo Tadino (PG), riguardo alla classificazione urbanistica dell'area ove ricadono le porzioni in oggetto risulta quanto segue:

- "Zona B2.1" zone prevalentemente residenziali in completamento" rispetto al P.R.G. – Operativo approvato definitivamente con D.C.C. 63 del 04/08/2006 e successive varianti e con adeguamento alla L.R. 1/2015 e al Reg. CE 2/2015 (cfr. copia estratto P.R.G. vigente e artt. 3.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione; allegato n.21).

Considerata la volumetria espressa oggi dal lotto pari a circa 1686,00 mc (843,00 mq * 2,00 mc/mq), considerata la volumetria edificata come riportata nella concessione edilizia originaria di mc 933,00 residua una volumetria di circa 753,00 mc, pari a 251,00 mq circa ancora da edificare. Sottraendo infine la superficie utilizzata per il condono di circa 21,66 mq, residuano ancora potenzialmente da edificare per l'intero lotto 229,34 mq circa pari a circa 76,44 mq per ognuno dei tre piani costituenti la palazzina ovvero per ogni condomino.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gualdo Tadino (PG), per



il fabbricato sui appartiene la porzione in oggetto, risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n.214 del 18/08/1972 a non [REDACTED] per costruzione casa di civile abitazione in via Cartiere (cfr. allegato n.22).
- Autorizzazione di abitabilità n.64 del 01/03/1977 per i piani terra, primo e secondo uso soffitta semi praticabile come peraltro specificato nella richiesta a suo tempo presentata (cfr. allegato n.23).
- Permesso di costruire in sanatoria n.6 del 05/02/2021 per opere edilizie ai sensi dell'art.31 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i. rilasciato tra gli altri al signor [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano secondo per complessivi mq 103,83 da non residenziale (sottotetto non abitabile) a residenziale (cfr. allegato n.24).
- SCIA protocollo n.4754 del 19/02/2021 (pratica n.54), tra l'altro, per modifiche dell'apertura finestrata nel prospetto sud (prospetto destro indicato nel progetto) a non [REDACTED] (cfr. allegato n.25).

Dal confronto tra lo stato attuale del bene e la planimetria allegata al P.C. in sanatoria 6/2021 si rilevano difformità per una diversa distribuzione delle tramezzature interne; si rende pertanto necessaria la regolarizzazione edilizia tramite CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) e successiva richiesta di agibilità con aggiornamento catastale.

Infine relativamente al cedimento del muro di sostegno prospiciente la strada pubblica via Ponte delle Cartiere (ricadente in parte sulla corte comune, C.F. F.40 particella 691 subalterno 5), come anche constatato dallo scrivente al momento del sopralluogo eseguito in data 27 settembre 2024, il Comune di Gualdo Tadino ha emesso le ordinanze sindacali n.64 del 21/05/2024 e n.68 del 24/05/2024 (cfr. allegati 26-27) notificate a tutte i comproprietari ai fini della urgente messa in sicurezza. Tali ordinanze non costituiscono provvedimento autorizzativo per il quale dovrà essere inoltrata idonea istanza con relativa progettazione tecnico/strutturale ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo per i lavori prescritti. Il geon [REDACTED] tecnico incaricato da tutti i comproprietari, ha redatto il progetto architettonico e specifico computo metrico quantificando in € 32.257,45



oltre IVA i lavori necessari e, con separata nota/preventivo, in € 3.500,00 oltre accessori le competenze professionali. Visto che il signor [REDACTED] ha rappresentato la propria impossibilità a procedere alla copertura pro-quota delle relative spese, la [REDACTED] ha manifestato la disponibilità ad accollarsi integralmente la quota del signor [REDACTED] rinunciando altresì ad ogni e qualsiasi conseguente pretesa restitutoria e/o di rimborso a tale titolo da parte dello stesso (cfr. istanza Avv. [REDACTED] autorizzata dal GE in data 28/11/2024; allegato n.28).

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare un unico lotto.

- **LOTTO UNICO:** diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, costituita da appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi (foglio 40 p.691 sub.4) compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante (foglio 40 p.691 sub.5).

In alternativa, avendo accertato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni" con la [REDACTED] non eseguita, diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a [REDACTED] su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, costituita da appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi (foglio 40 p.691 sub.4) compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante (foglio 40 p.691 sub.5).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene pignorato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, è ubicato lungo la via pubblica Ponte delle Cartiere all'incrocio con via Monte Nero (foto n.4-5-6). Esso rappresenta la porzione al secondo piano sottotetto di un edificio per civile abitazione



costituita da un appartamento con proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante. L'ingresso alla proprietà è consentito da via Monte Nero, attraverso due accessi carrabili e pedonali comuni privi di cancello (foto n.1-2-3-4).

La corte comune consta di complessivi 843 mq catastali tra superfici scoperte e coperte.

L'edificio realizzato agli inizi degli anni '70, è realizzato in muratura portante mista e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento e copertura in travi prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio e manto in tegolcoppo del tipo alla "portoghese".

L'appartamento al piano secondo sottotetto è raggiungibile prima tramite un portico al piano terra delimitato da un portoncino in legno e vetro (posto sul prospetto sud dell'edificio) e poi da questo tramite un vano scala interno di collegamento tra i piani (delimitato da un portoncino in legno) ed infine da un portoncino di ingresso sempre in legno nel pianerottolo in cima al vano scala (foto n.4-9-10).

L'interno, della superficie complessiva di 103,83 mq e altezza variabile da minima di 1,05 ml e massima di 2,70 ml (foto n.11-12-13-14-15-16-17-18), è composto da un ripostiglio esterno, con accesso autonomo direttamente dal vano scala (9,43 mq circa), da un soggiorno-cucina (43,23 mq circa), disimpegno (3,98 mq circa), due camere da letto (20,34 mq e 17,25 mq circa), un bagno (9,60 mq circa) oltre ad un vano soffitta ad uso ripostiglio interno all'unità abitativa con accesso diretto dal bagno (10,27 mq circa).

Alla data del sopralluogo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si rilevano diffuse macchie di umidità e condensa sul soffitto per problemi di isolamento della copertura sovrastante.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti tutti gli impianti anche se quello del gas è senza utenza. La caldaia è alloggiata all'interno del della soffitta. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e provvisti di avvolgibile in PVC. Le finiture dell'appartamento sono mediocri e in cattivo stato di conservazione e manutenzione.



La consistenza del bene espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. I valori ottenuti sono così riassunti:

Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup.ponderata m²
40	691	4	2	abitazione	103,83	1	103,83
				soffitta	10,27	0,20	2,05
				muri esterni e comuni	15,00	0,50	7,50
Totale abitazione al piano secondo					129,10		113,38

10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, il CTU ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione.

Il procedimento adoperato per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, si è poi tenuto conto anche dei dati delle quotazioni immobiliari OMI (1° semestre 2024 – abitazioni di tipo economico da 480 € a 720 €) e di quelli del Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media da 517 € a 664 €) e confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale calcolata. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato.

I valori registrati per appartamenti in stabili di tipo economico in Comune di Gualdo Tadino, sono stati i seguenti:

- appartamento al secondo piano sottotetto: da €/mq 500,00 a €/mq 700,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione



superficiale, si ottiene il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito il conteggio estimativo:

appartamento al secondo piano sottotetto

$\text{mq } 113,38 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 68.028,00$

per un valore di € 68.028,00 che si compensa, a giudizio dello scrivente, con gli incrementi di valore per la presenza di una volumetria residua di spettanza dell'unità immobiliare pignorata (+ € 10.000,00 circa) e le riduzioni di valore che tengono conto di tutti gli aspetti che pregiudicano l'appetibilità e la commerciabilità del bene (finiture, stato di manutenzione e conservazione, mancanza di garanzie per vizi occulti); oltre ai costi e oneri delle pratiche catastali e edilizie di regolarizzazione ai fini della richiesta di agibilità e al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (- € 10.000,00).

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, costituita da appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante pari a € 68.028,00 valore che si arrotonda a € 68.000,00 (diconsi Euro sessantottomila/00).

Infine, avendo accertato che il bene è stato acquistato "in regime di comunione dei beni" con la [REDACTED] non eseguita, si procede in questa sede anche alla valutazione dei diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti [REDACTED]

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso su porzione di fabbricato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, costituita da appartamento al secondo piano composto di 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante pari a € 27.200,00 (calcolato a partire dal valore della piena proprietà diviso due e applicando poi una detrazione del 20% al valore ottenuto che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita e minore commerciabilità della quota indivisa) valore che si



arrotonda a € 27.000,00 (diconsi Euro ventisetteemila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giova e o è gravato, nonché con tutti i patti a favore e contro, compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte circostante il fabbricato.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato
- 3) certificato di residenza e stato di famiglia della ex moglie
- 4) Foto aerea
- 5) Estratto di mappa comune di Gualdo Tadino, foglio 40 p.691
- 6) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.691 sub.4
- 7) Elaborato planimetrico del 28/12/2021
- 8) Elenco subalterni
- 9) Planimetria u.i.u.– Gualdo Tadino, foglio 40 p.691 sub.4
- 10) Visura storica – N.C.T. Gualdo Tadino, foglio 40 p.691
- 11) Visura storica – N.C.T. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2036
- 12) Visura storica – N.C.T. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2037
- 13) Visura storica – N.C.T. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2038
- 14) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.691 sub.5
- 15) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.691 sub.1
- 16) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2036



- 17) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2037
- 18) Visura storica – C.F. Gualdo Tadino, foglio 40 p.2038
- 19) Nota trascrizione atto registro particolare 20336 del 02/11/2007
- 20) Deliberazione n.266/2011 del Tribunale rionale di Pernik tradotta dal bulgaro
- 21) Estratto P.R.G. vigente e artt. 3.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione
- 22) Concessione Edilizia n.214 del 18/08/1972
- 23) Autorizzazione di abitabilità n.64 del 01/03/1977
- 24) Permesso di costruire in sanatoria n.6 del 05/02/2021
- 25) SCIA protocollo n.4754 del 19/02/2021 (pratica n.54)
- 26) Ordinanza sindacale n.64 del 21/05/2024
- 27) Ordinanza sindacale n.68 del 24/05/2024
- 28) Istanza Av [REDACTED] orizzata dal GE in data 28/11/2024
- 29) Aggiornamento ipotecario del 17/01/2025

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 22 gennaio 2025

Il CTU: dr. agr. Zaccaria Carlo Secci

