TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.128/2024

OMISSIS
contro
OMISSIS

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 20 maggio 2025

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

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 30 luglio 2024, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 01 agosto 2024.

Il quesito che il G.E. 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., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando* ***immediatamente*** *(senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e 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 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

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, indicando 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;*
- *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;*
- *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*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

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);

- *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;*

- *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;*
- *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; che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, le verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

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 dell'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 di stima.*

- *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 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 le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- *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*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

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.);

- *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;*
- *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;*
- *ad 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*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

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 l'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;

- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e 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;*
- *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;*
- *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*

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- *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.);*

- ***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 d.a. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) 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

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

allegare all'originale della perizia 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 20-05-2025) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio delle copie alle Parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 agosto 2024 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle parti tramite lettera raccomandata e PEC del 07-08-2024, fissava il sopralluogo per il giorno 30 agosto 2024, venerdì, alle ore 14.30 presso il bene pignorato ubicato in Fossato di Vico (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto effettuava il sopralluogo dei beni pignorati ubicati in Comune di Fossato di Vico; in tale occasione, non si è potuto accedere agli immobili e verificare la effettiva consistenza, le partizioni interne e la rispondenza con quanto autorizzato.

A seguito dei contatti telefonici avuti con dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, il giorno 13 settembre 2024, venerdì, alle ore 14.30, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di foto degli immobili ubicati in Comune di Fossato di Vico, via della Stazione n.65, in presenza del custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del signor OMISSIS in possesso delle chiavi degli immobili pignorati (cfr. verbali di sopralluogo del 13-09-2024; allegati n.2-3).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento all'immobile pignorato.

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato dell'immobile del tipo trattato, nella zona dove questo è ubicato. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e in seguito ai sopralluoghi effettuati, i beni pignorati possono essere così distinti:

A. diritti di piena proprietà, spettanti a OMISSIS, su porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra, situato in Comune di Fossato di Vico, via della Stazione n.65, costituita da abitazione ai piani terra e secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto (N.C.E.U. foglio n.33, particella n.OMISSIS sub.6), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.33, particella n.OMISSIS sub.9).

B. diritti di piena proprietà, spettanti a OMISSIS, su porzione di più ampio fabbricato su un unico livello, situato in Comune di Fossato di Vico, via della Stazione n.65, costituita da magazzino al piano terra (N.C.E.U. foglio n.33, particella n.OMISSIS), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della certificazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo della documentazione tecnica e in seguito ai sopralluoghi

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

effettuati, si è ottenuta una prima individuazione degli immobili. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questi risultano così censiti:

BENE A

UBICAZIONE: **Fossato di Vico (PG), via della Stazione n.65**

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra costituita da abitazione ai piani terra e secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico:

foglio n.33 particella n.OMISSIS **sub.6** intestata a OMISSIS, , con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n.4-5-6-7):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
33	OMISSIS	6	A/3	1	4,5 vani	Euro 169,66

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

BENE B

UBICAZIONE: **Fossato di Vico (PG), via della Stazione n.65**

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato su un unico livello costituita da magazzino al piano terra, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico:

foglio n.33 particella n.OMISSIS intestata a OMISSIS, (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica per immobile,

planimetria u.i.u; allegati n.4-5-8-9):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
33	OMISSIS	-	C/2	4	18 mq	Euro 23,24

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene. Dal confronto tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale non si rilevano apprezzabili difformità, eccetto per la presenza nella planimetria catastale di un muro divisorio che divide il magazzino in due locali e la riduzione dell'apertura di accesso sul prospetto nord (come urbanisticamente autorizzato).

I **confini dei beni A-B** sono: via della Stazione,OMISSIS, ferrovia, s.a..

Si precisa che **l'area di sedime dei fabbricati e la corte annessa** cui appartengono le porzioni identificate come Beni A-B sono censite al **N.C.T. al foglio n.33, particella n.** OMISSIS**5, Ente Urbano, della superficie di 640 metri quadrati, senza reddito** (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.4-10). Infine, **le parti comuni**, comprendenti la corte comune esterna in oltre alla scala comune e l'ingresso, sono censite al **N.C.E.U. al foglio 33, particella** OMISSIS **sub.9, bene comune non censibile** (cfr. visura storica per immobile; allegato 11).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il compendio pignorato, ante ventennio, era di proprietà del signor

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

OMISSIS che, con atto di compravendita a

rogito Notaio Dott.ssa Laura Mattielli di Gualdo Tadino del 18/02/2004 repertorio n. OMISSIS, trascritto a Perugia in data 20/02/2004 al n. OMISSIS di formalità, trasferiva al signor OMISSIS,

il diritto di piena ed esclusiva proprietà *"su porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico alla via della Stazione e precisamente: appartamento composto da un vano al piano terra, tre vani e bagno al piano secondo e soffitta semi praticabile - magazzino posto al piano terra della superficie di metri quadrati 18 ed i diritti di comproprietà su tutti gli spazi, parti ed impianti da ritenersi di ragione condominiale a norma dell'art.1117 del Codice Civile nonché il diritto di passaggio sulla corte del fabbricato"* (distinte al NCEU al foglio n.33 particella OMISSIS subalterno n.6 e particella OMISSIS).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 17-03-2025, a nome dell'esecutato, sui beni pignorati, risultano le seguenti trascrizioni:

contro	OMISSIS	31-07-2014	OMISSIS	Pignoramento Immobiliare
	OMISSIS	07-06-2024	OMISSIS	Pignoramento Immobiliare

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- n. OMISSIS: a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

per diritti di piena proprietà; nascente da atto giudiziario notificato da UNEP c/o Tribunale Civile di Perugia del 04-07-2014 rep.OMISSIS, gravante su beni immobili, ubicati nel Comune di Fossato di Vico e censiti al NCEU al foglio n.33 particella OMISSIS subalterno n.6, particella OMISSIS.

- n. OMISSIS: a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per diritti di piena proprietà; nascente da atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Perugia del 24-04-2024 rep.OMISSIS, gravante su beni immobili, ubicati nel Comune di Fossato di Vico e censiti al NCEU al foglio n.33 particella OMISSIS subalterno n.6 e particella OMISSIS.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 17-03-2025, risulta la seguente:

OMISSIS	23-01-2024	OMISSIS	Ipoteca in rinnovazione

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. OMISSIS: a favore di OMISSIS e contro

OMISSISper diritti di piena proprietà, ipoteca volontaria di Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo della durata 25 anni, a rogito Notaio Dott.ssa Lauta Mattielli di Gualdo Tadino del 18-02-2004, rep. OMISSIS, gravante su beni immobili, ubicati nel Comune di Fossato di Vico e censiti al NCEU al foglio n.33 particella OMISSIS subalterno n.6 e particellaOMISSIS.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

seguenti:

- pignoramento immobiliare n.OMISSIS del 31-07-2014
- ipoteca di rinnovazione n.OMISSIS del 23-01-2024
- pignoramento immobiliare n.OMISSIS del 07-06-2024

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I **Beni A-B** allo stato attuale sono liberi.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossato di Vico, in base al PRG vigente, l'area in cui ricadono i beni sopra descritti risulta così classificata: **"Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento TB_e"** (cfr. estratto di PRG e art.2.2.7 delle NTA; allegato n.12):

Dalle ricerche esperite sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico, per il fabbricato cui appartiene il Bene A, edificato antecedentemente al 01-09-1967, non è presente alcun quadro autorizzativo.

Per quanto riguarda il fabbricato cui appartiene il Bene B, risulta il seguente quadro autorizzativo:

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria n.**OMISSIS **del 17-06-1997** a nome OMISSIS, avente per oggetto "apertura porta in sanatoria di rimessa attrezzi, foglio 33 particellaOMISSIS" (cfr. copia autorizzazione ed elaborati progettuali; allegato n.13).

Infine per quanto riguarda i Beni A-B i Certificati di abitabilità/agibilità non

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

risultano ad oggi rilasciati né richiesti.

Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie ai fini della regolarizzazione catastale dei beni e per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile stesso, con l'applicazione di una percentuale congrua di deprezzamento al valore di stima dei beni.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico, di commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, distinti nei Beni A-B, debbano formare un unico lotto.

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà, spettanti a OMISSIS, su porzioni immobiliari costituite da abitazione ai piani terra e secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto di un più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra (Bene A) e da magazzino facente parte di più ampio fabbricato su un unico livello adibito a rimesse (Bene B), comprensive dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni; il tutto situato in Comune di Fossato di Vico, via della Stazione n.65.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni pignorati (Beni A-B), situati in Comune di Fossato di Vico, costituiscono porzioni di due distinti fabbricati edificati antecedentemente al 1967, a cui si accede, tramite la corte comune, direttamente da via della Stazione n.65 (cfr. foto n.1).

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

La corte comune ha una superficie utile di circa 640,00 mq, al netto dell'aree di sedime; è suddivisa in una area di viabilità sui prospetti sud e ovest, in battuto di cemento (cfr. foto n.1-2-11) ed un'area sistemata diversamente a verde, sui prospetti nord ed est (cfr. foto n.5-6-7-8-9-10). La corte è delimitata dalle contigue proprietà da un muro in blocchi di cemento sul prospetto nord (cfr. foto n.5-6-7) e da recinzione ferroviaria in cemento armato vibrato prefabbricata sul prospetto est (cfr. foto n.3-4-5-6-7-8-9).

Il Bene A è costituito da abitazione ai piani terra e secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto di un fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra (T,1°,2° e 3°; cfr. foto n.1-2-3-4-11-12).

L'edificio di remota costruzione, presenta una struttura portante in cemento armato, le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero-cemento, il tetto è del tipo a padiglione con manto di copertura in coppo tegola, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono di lamiera zincata verniciata (cfr. foto n.1-2-3-4).

L'accesso principale del fabbricato si trova al piano terra ed è costituito da un portone in alluminio anodizzato e vetro a due ante con imbotti realizzati con mattoncini stilati a faccia vista, al quale si accede dalla corte esterna antistante la facciata sul prospetto sud (cfr. foto n.1-2-11-15).

Tutti i piani sono serviti dalla scala condominiale. La scala interna di collegamento tra i piani è rivestita completamente in granito e protetta da ringhiera metallica con corrimano in legno (cfr. foto n. 16-17).

L'abitazione è costituita da una porzione di fabbricato, composta da un vano al

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

piano terra e da un appartamento al piano secondo (soggiorno-cucina, due camere e bagno) oltre a soffitta al terzo piano sottotetto.

Al locale al piano terra si accede sia dal vano scala comune tramite un'apertura delimitata da porta in legno (cfr. foto n.14-16), sia dalla corte comune esterna tramite un'apertura delimitata da un portone in alluminio anodizzato e vetro sul prospetto est (cfr. foto n.3-4-12-13).

L'abitazione al piano terra è costituita da un locale di 18,48 mq circa e altezza di 2,70 ml circa con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate e impianto idrico ed elettrico sotto traccia (cfr. foto n.13-14).

L'appartamento al secondo piano, con ingresso delimitato da un portoncino in legno (cfr. foto n.17-18), della superficie interna complessiva di circa 47,68 mq e altezza media di circa 2,80 ml, è distinto in soggiorno-cucina di 22,00 mq circa (cfr. foto n.17-18-19-20-21), camera di 9,72 mq circa (cfr. foto n.25-26), disimpegno di smistamento di 1,90 mq circa (cfr. foto n.24) che immette alla camera di 10,36 mq circa (cfr. foto n.22) e al bagno di 3,70 mq circa (cfr. foto n.23-24).

Tutti i vani dell'appartamento hanno pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e della cucina dove sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica (cfr. foto n.20-23-24). I pavimenti sono in monocottura (cfr. foto n.17-18-19-20-21-22-23-24-25-26), il wc è dotato di tutti i sanitari e di box-doccia (cfr. foto n.23-24). Le finestre hanno infissi in PVC e le persiane protettive esterne sono in alluminio anodizzato (cfr. foto n.17-19-20-23-25). Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia e gli elementi radianti dell'impianto di

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

riscaldamento sono in alluminio e in ghisa (cfr. foto n.17-19-20-22-23-25). I contatori dell'acqua, del gas metano e dell'energia elettrica sono ubicati nel vano scala comune (cfr. foto n.15).

Al piano terzo sottotetto si accede tramite una porta in legno vetrata che lo delimita dal vano scala che immette in un piccolo disimpegno (cfr. foto n.27). Quest'ultimo è dotato di una piccola rampa di scale che immette al sottotetto con altezze interne variabili (circa 0,40 ml la minima sui prospetti nord, est e sud e circa 1,90 ml la massima sul prospetto ovest; cfr. foto n.27-28). La soffitta è costituita da un unico ambiente, privo di qualsiasi finitura, le pareti al grezzo e il pavimento in battuto di cemento e priva di tutti gli impianti (cfr. foto n.27-28).

Le finiture interne dell'abitazione sono di bassa qualità come complessivamente lo stato di conservazione.

Il Bene B costituisce porzione di un più ampio fabbricato su un unico livello adibita a magazzino (cfr. foto n.5-6-7-8-9-10). L'immobile, ubicato nella zona nord della corte comune, presenta una forma rettangolare della dimensione complessiva di 17,16 mq circa (4,40 ml X 3,90 ml) e altezza massima interna di 2,80 ml e altezza minima interna di 1,75 ml. Il fabbricato di remota costruzione, ha struttura portante del tipo misto, le tamponature esterne sono di diversa tipologia, parte con mattoncini stilati a faccia vista e parte, intonacate e non tinteggiate; il tetto è del tipo a una falda con manto di copertura in tegola marsigliese e canale di gronda in lamiera zincata (cfr. foto n. 5-6-7).

Al magazzino si accede direttamente dalla corte comune tramite due accessi pedonali, uno sul prospetto nord del fabbricato delimitato da portone in lamiera a

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

due ante (cfr. foto n.9-10) e uno sul prospetto est delimitato da porta in metallo con sopraluce con infisso in legno (cfr. foto n.8). Il magazzino è costituito da un unico locale in parte intonacato e non tinteggiato e parte al grezzo con pavimento in monocottura e privo di tutti gli impianti. Il livello delle finiture è di bassa qualità come lo stato di conservazione.

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. Il valore ottenuto è così riassunto:

Bene A - Abitazione al piano terra e secondo con soffitta al piano terzo sottotetto

Superficie utile interna	mq	66,16
muri divisori (100%) max 10%	mq	2,50
muri portanti (50%) max 10%	mq	6,61
soffitta (25%)	mq	4,00
Totale superficie commerciale	**mq**	**79,27**

Bene B - superfici a magazzino

Superficie utile interna	mq	17,16
muri portanti (50%) max 10%	mq	1,40
Totale superficie commerciale	**mq**	**18,56**

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, prima descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

– presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
– esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi portali di vendite immobiliari. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per le tipologie d'uso in esame sono stati i seguenti:

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano terra e secondo: da €/mq 400,00 a €/mq 500,00
- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da magazzino al piano terra: da €/mq 200,00 a €/mq 300,00

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati, per le relative estensioni superficiali si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima.

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano terra e secondo: mq 79,27 * €/mq 450,00 = €

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

36.671,50

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da magazzino al piano terra: mq 18,56 * €/mq 250,00 = € 4.640,00

Per l'intero compendio dei beni pignorati, tutti in Comune di Fossato di Vico (PG), via della Stazione n.65, si stima un valore totale di € 40.311,50 (diconsi Euro quarantamila trecentoundici/50).

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche di regolarizzazione catastale nonché del certificato di abitabilità/agibilità lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 5% sul valore come sopra calcolato.

- **€ 40.311,50* (-5%) = € 38.295,93**

Si stima pertanto, per il compendio oggetto di pignoramento, un valore complessivo di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 38.295,93 (diconsi Euro trentottomila duecentonovantacinque/93) che si arrotonda a **€ 38.200,00 (diconsi Euro trentottomila duecento/00)** tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione della certificazione di prestazione energetica.

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 attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

11. ELENCO ALLEGATI

0) Documentazione fotografica

1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC del 07-08-2024

2) Verbale di sopralluogo del 13-09-2024

3) Verbale di sopralluogo IVG del 13-09-2024

4) Estratto di mappa – Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS

5) Elaborato planimetrico – Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS

6) Elenco subalterni – Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS

7) Visura storica per immobile – NCEU Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS sub.6

8) Visura storica per immobile – NCEU Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS

9) Planimetria u.i.u. – NCEU Fossato di Vico foglio 33 part. OMISSIS

10) Visura storica per immobile – NCT Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS

11) Visura storica per immobile – NCEU Fossato di Vico foglio 33 part.OMISSIS sub.9

12) Estratto di PRG e art.2.2.7 NTA

13) Copia autorizzazione edilizia in sanatoria n.OMISSIS del 17-06-1997

———— ¶ ————

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

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

Perugia, 07 Aprile 2025 Il CTU: dr. agr. Michele Paladino

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d

Firmato Da: PALADINO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22b99f8fd26a326d