Silvio Belloni

Geometra

Tribunale di Perugia
III Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. ***305/2024*** *R.G. Esecuzioni Immobiliari*

Promosso da:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
(per Altea Spv S.r.l.)
Rappresentata e difesa dall'Avv. Abenavoli Giuseppe

ASTALEGALE.NET

Contro:
Sig. **omissis**
Contumace

RELAZIONE DI C.T.U.

Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Premessa

Con provvedimento del 10.01.2025 e previo giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni ha nominato quale C.T.U. nel procedimento di cui trattasi, il sottoscritto Geom. Silvio Belloni, con studio in Torgiano, via della Cooperazione n. 13, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 4561 e all'Albo dei Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 39.

Il Sig. Giudice, in tale sede, affidava al sottoscritto il seguente incarico:
"

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 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 certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
   - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
   - *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);*
- *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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *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*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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; 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;

- *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 ed 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)1; 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.*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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;*
- *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;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per Io stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
- *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *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 ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*
- *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 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;"*

Al termine della disamina della documentazione reperita ed eseguiti i dovuti accertamenti in loco e fatte le dovute considerazioni, si riporta quanto segue.

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RELAZIONE PERITALE

Per una migliore chiarezza comprensiva ed espositiva, la relazione si sviluppa nei seguenti punti:

1. *Identificazione dei beni*
2. *Descrizione dei beni*
3. *Situazione ipotecaria e catastale*
4. *Conformità edilizia - urbanistica e catastale*
5. *Valutazione*
6. *Individuazione lotti*
7. *Elenco degli allegati*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

ASTALEGALE.NET

L'oggetto dell'esecuzione di cui al presente elaborato peritale, riguarda il diritto di piena proprietà relativo ad un immobile sito a Gubbio, località Padule, in via del Barco, composta da due edifici separati circondati da una corte comune agli edifici stessi.

La proprietà come sopra descritta, è composta da un edificio principale e da un annesso pertinenziale destinato a magazzino.

L'intero compendio immobiliare è catastalmente identificato come segue e come da visura allegata (*Allegato 1*):

catasto	*foglio*	*part.*	*sub*	*categoria*	*classe*	*cons.*	*rendita*
F	*264*	*2*	*1*	*A/3*	*1*	*3,5 vani*	*€ 177,14*
F	*264*	*747*		*C/2*	*4*	*10 m²*	*€ 20,66*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Come in premessa anticipato, i beni oggetto del presente procedimento sono situati a Gubbio in via del Barco, in località Padule; la proprietà è composta da un fabbricato principale e da un annesso pertinenziale, il tutto circondato da una corte esclusiva.

- *Fabbricato principale*

  Il fabbricato principale, a destinazione residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra oltre un sottotetto.

  L'accesso allo stesso avviene sia dal piano terra sia dal piano primo; accedendo dal piano terra, si trova un ambiente attualmente adibito a camera da letto e, dal disimpegno attiguo, si accede ad un piccolo ripostiglio/lavanderia e ad un bagno.

  Percorrendo la scala posta nella camera da letto, si accede al piano primo (altresì accessibile dalla scala esterna), accedendo dapprima in un ambiente adibito a soggiorno ed, attiguo allo stesso, si trova una ulteriore ambiente destinato a cucina abitabile; da detti ambienti è possibile accedere al terrazzo che si affaccia verso la corte esclusiva interna.

  Proseguendo per la scala interna, si giunge al piano sottotetto, attualmente adibito a soffitta, e non rifinito.

  Le altezze interne al livello appena citato seguono l'andamento della copertura sovrastante, andando dai m. 2,50 circa al centro della stanza, scendendo a m. 1,70 ai lati della stanza.

  La struttura portante è realizzata in muratura e le pareti esterne sono parzialmente rifinite ad intonaco e parzialmente rivestite in pietra; la copertura è in laterocemento a doppio spiovente, con manto di copertura in coppi.

  L'unità immobiliare è così rifinita:

  - la pavimentazione dell'intera unità immobiliare, ad esclusione del piano secondo ove non è presente alcuna pavimentazione, è realizzata con piastrelle in gress porcellanato, formato 15 x 30 posato a spina, di colore rosaceo;

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color scuro; il coprifilo ha una larghezza di circa cm. 10, ed è dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno di colore noce, con doppio vetro;
- il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato, fino ad un'altezza di ml. 1,50 circa da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata;
- i sanitari sono di tipo standard.

Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio/lavanderia posto al piano terra, sono provvisti di finestre, compreso il piano secondo ove è presente un lucernaio in copertura.

Conformità degli impianti.

Facendo riferimento agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare, alle loro caratteristiche ed alla loro conformità rispetto la vigente normativa, risulta quanto di seguito riportato:

- ***Elettrico:*** *tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*
- ***Idrico:*** *tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*
- ***Termico:*** *tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*
- ***Gas:*** *Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*
- ***Telefonico:*** *Tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

La superficie commerciale dell'edificio principale è pari a mq. 107,00.

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *Annesso pertinenziale*

L'accessorio di cui trattasi, è composto da un manufatto isolato, formato a sua volta da tre distinte aree autonomamente accessibili, destinate al ricovero degli animali e a legnaia; lo stesso sorge a confine con altra proprietà.

Lo stesso, la cui realizzazione risale prima dell'anno 1967, è caratterizzato da struttura in muratura e copertura in pannelli ondulati.

La superficie commerciale è di mq. 11,80.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di una folta e rigogliosa vegetazione, che invade l'intera proprietà, rendendo impraticabile l'area pertinenziale.

La proprietà è inoltre completata da una corte esclusiva che sviluppa una superficie di circa 410,00 mq che circonda i fabbricati sopra descritti ed è accessibile da un ingresso carrabile posto lungo la viabilità pubblica.

ASTALEGALE.NET

Per quanto tutto sopra e per una miglior comprensione di quanto esposto, si rimanda alle planimetrie catastali (*Allegato 2*), ed alla documentazione fotografica (*Allegato 3*) facenti parte integrante della presente relazione.

3. SITUAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Dalla verifica effettuata della documentazione in atti e da quella reperita presso i pubblici registri, si da atto che:

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al foglio **264** part. **2** sub. **1** ed foglio **264** part. **747**, risultano libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità *(Allegato 4)*:

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ***TRASCRIZIONE del 06/06/2012***

  Registro Particolare 9525 Registro Generale 12572

  Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO

  Repertorio 89093/13924 del 30/05/2012

  Atto tra vivi – Compravendita

- ***ISCRIZIONE del 06/06/2012***

  Registro Particolare 1584 Registro Generale 12574

  Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO

  Repertorio 89094/13925 del 30/05/2012

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. 4955 del 13/11/2013 (erogazione a saldo)

- ***TRASCRIZIONE del 13/10/2023***

  Registro Particolare 20525 Registro Generale 28599

  Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO

  Repertorio 89093 del 30/05/2012

  Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

- ***TRASCRIZIONE del 19/12/2024***

  Registro Particolare 27365 Registro Generale 36369

  Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello Di Perugia

  Repertorio 3625 del 20/11/2024

  Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente sono stati edificati antecedentemente l'anno 1967.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Gubbio, sono state successivamente all'anno

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1967, i seguenti titoli abilitativi relativi al fabbricato principale:

1. ***Concessione Edilizia n. 6*** rilasciata dal Comune di Gubbio in data 18/01/1982;
2. ***S.C.I.A. 28641*** del 10/05/2012***;***
3. ***Richeista di rilascio agibilità del 17/03/2013.***

A seguito del raffronto effettuato con le planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, non si sono riscontrate difformità, pertanto non sarà necessario operare alcuna sanatoria.

Analogamente si è proceduto al raffronto dello stato dei luoghi con le planimetri catastali depositate presso i competenti Uffici; anche in questo caso, non si sono riscontrate difformità.

Per quanto attiene il manufatto adibito ad annesso, lo stesso non è stato interessato da alcun titolo abilitativo successivo alla sua realizzazione, risalente prima dell'anno 1967.

Si rappresenta inoltre che non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali relative all'annesso stesso.

ASTALEGALE.NET

5. VALUTAZIONE

In considerazione della tipologia dei beni pignorati e dello scopo della presente relazione peritale, volto a valutare degli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni di cui trattasi saranno stimati secondo il valore di mercato attuale.

A tale scopo si è ritenuto che il criterio di stima più adatto al caso di specie, sia il *"procedimento estimativo per confronto diretto"*.

Detto procedimento, consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia;

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Gubbio;
- studi tecnici operanti nel settore;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Detto procedimento presuppone inoltre:

- la conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- l'esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- la definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- la definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Successivamente è stata condotta un'analisi critica volta alla determinazione delle aggiunte e/o detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Rientrano tra le caratteristiche positive, tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima, sia la posizione che l'esposizione.

D'altra parte la tipologia delle finiture e l'assenza di un collegamento interno tra l'unità abitativa ed il garage, giocano a svantaggio del prezzo unitario.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo tenendo conto di quanto sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari e all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che la stima effettuata tiene altresì conto degli oneri necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Relativamente alle superfici, sono state così computate:

- 100% delle superfici calpestabili;

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 30% delle superfici relative a terrazze a livello dell'alloggio;
- 30% delle superfici relative a porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale;
- 3% delle superficie relative a posti auto e/o spazi esterni.

Stante quanto tutto sopra esposto, si ottiene:

Dest. d'uso	*Superficie*	*%**	*Sup. ragguagliata*
Edificio principale (P.T. – P. 1)	*84,10 mq.*	*100%*	*84,10 mq.*
Edificio principale (P. 2)	*42,05 mq.*	*50%*	*21,25 mq.*
Terrazzo	*6,30 mq.*	*30%*	*1,90 mq.*
Accessorio	*11,80 mq.*	*35%*	*4,13 mq.*
Aree scoperte	*410,00 mq.*	*3%*	*12,30 mq.*
Sommano			***123,68 mq.***

** percentuale ponderata*

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto sia delle dimensioni dell'immobile, del suo stato di manutenzione e finitura, dell'area in cui sorge l'immobile stesso, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire nella formazione del prezzo di mercato, si considera un prezzo unitario di stima pari ad €/mq. 750,00, per cui si ottiene la seguente stima:

STIMA abitazione: 123,68 x €/mq. 750,00 = € 92.760,00.

- *VALORE STIMATO arrotondato ad* *€ 92.700,00*
- *(diconsi euro novantaduemilasettecento/00)*

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. INDIVIDUAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che, pur trattandosi di due subalterni distinti e di due edifici distinti, data la conformazione del terreno e gli accessi alla proprietà, l'eventuale vendita separata dei due immobili risulterebbe non vantaggiosa.

Stante quanto tutto sopra esposto, pertanto, si ritiene opportuno e conveniente effettuare la vendita in un unico lotto.

7. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Planimetrie catastali

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Ispezione ipotecarie

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico cortesemente conferitomi

Torgiano, maggio '26

Geom. Silvio Belloni

Via della Cooperazione, 13
06089 – Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009