

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n. 94/2022 R.G

contro

G. E. dott.ssa Elena Stramaccioni

Udienza rinvio: 16/03/2023 ore 11.00

Esperto stimatore: Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Deposito telematico: 19/01/2023

Diritti: piena proprietà per la quota di 1/1

Bene: porzione di un fabbricato residenziale da cielo a terra (ex fabbricato rurale) costituita da abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo sottotetto, locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale e porzione di un annesso adiacente e unito al fabbricato abitativo, con due piccoli locali di sgombero al piano terra; il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e sulla corte comune.

Ubicazione: comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalicchio snc.

Stato: allo stato grezzo e da ristrutturare, con soli recenti interventi di ricostruzione dei solai del piano primo e della copertura.

Lotti: lotto unico.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, foglio 75 particella 19 sub.4 (abitazione), particella 19 sub.3 e particella 855 graffati (locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale), particella 19 sub.1 (b.c.n.c.- corte - a tutti i subalterni) e sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4); particella 858 sub.2-3 (due locali di sgombero), particelle 856-857-859-860 (b.c.n.c.- corte - a tutti i subalterni). Catasto Terreni, foglio 75 particella 855 (ente urbano - corte esclusiva), particelle 856-857-859-860 (enti urbani - corte comune).

Occupazione: libero.

Titolo di occupazione: n.a.

Regolarità catastale: difformità nella divisione degli spazi interni.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: si evidenzia che i lavori di parziale ristrutturazione (demolizione e ricostruzione dei solai del piano primo e di copertura) sono stati eseguiti senza aver ritirato il provvedimento autorizzativo.

Valore di vendita giudiziaria: € 31.200,00.

Vendibilità: sufficiente per localizzazione e stato dei beni.

Oneri: nessuno.

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 21 settembre 2022, come notifica a mezzo PEC in pari data, veniva nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dal Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni.

In data 26 settembre 2022 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (cfr. allegato n.1). 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., 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:

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, auto comuni, giardino ecc.);

11. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul coeso 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 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;

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

16. *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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. *referire 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 del codice**, 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 **16/03/2023 ore 11.00**) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio della copia alle parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di una "copia cartacea di cortesia" dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/10/2022, lunedì, 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 17/10/2022, fissava il sopralluogo per il giorno 28/10/2022 alle ore 10,30 presso i beni pignorati (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Come stabilito, il CTU effettuava il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento alla presenza del solo incaricato di IVG (cfr. verbale di IVG; allegato n.2); **siti nel Comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalicchio snc**; in tale occasione si è presa visione completa degli immobili pignorati che sono risultati liberi da persone, allo stato grezzo e parzialmente ristrutturato, 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 acquisite le visure camerali rispettivamente del creditore procedente e della ditta di cui è titolare l'esecutato (cfr. allegati n.3-4).

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della documentazione ipotecaria allegata al fascicolo della documentazione tecnica e in seguito al sopralluogo effettuato, gli immobili pignorati sono i seguenti:



- diritti di proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di un fabbricato residenziale da cielo a terra (ex fabbricato rurale) allo stato grezzo e da ristrutturare (con soli recenti interventi di ricostruzione dei solai del piano primo e della copertura), ubicato nel comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalicchio snc, costituita da abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo sottotetto (foglio 75 p.19 sub.4), locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale (foglio 75 p.19 sub.3 e p.855 graffati) e porzione di un annesso adiacente e unito al fabbricato abitativo, con due piccoli locali di sgombero al piano terra (foglio 75 p.858 sub.2-3); il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 19 sub.1 (b.c.n.c. - corte - a tutti i subalterni), sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4) e particelle 856-857-859-860 del foglio 75 (enti urbani - corte comune).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, i beni risultano così censiti:

UBICAZIONE: Comune di San Giustino (PG), località Selci Lama, via Ospedalicchio snc.

CATASTO FABBRICATI di San Giustino

- foglio n.75, particella n.19, subalterno n. 3 graffato con la particella 855 e subalterno 4; particella n. 858 subalterni 2-3, intestati a **SECCI ZACCARIA CARLO**, nato a **San Giustino** il **10/05/1955**, codice fiscale **10550550100** (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie u.i.u.; allegati n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
75	19 855	3	C/2	2	22 mq	Totale: 89 mq	Euro 48,86



75	19	4	A/3	2	4 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 258,23
75	858	2	C/2	2	2 mq	Totale: 7 mq	Euro 4,44
75	858	3	C/2	2	2 mq	Totale: 7 mq	Euro 4,44

Si precisa che:

- **l'area di sedime del fabbricato abitativo e dell'annesso al piano terra** sono censite al Catasto Terreni rispettivamente al foglio n.75, particella n.19, Ente Urbano della superficie di 121 mq, senza reddito e particella n.858, Ente Urbano della superficie di 24 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visure storiche per immobile; allegati n. 6-17-18);
- **la corte pertinenziale esclusiva** è censita al Catasto Terreni al foglio n.75, particella n.855, Ente Urbano della superficie di 260 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n. 6-11-12-19);
- **le parti comuni ai subalterni 2 e 4 (loggia e vano scala)**, sono censite al Catasto Fabbricati al foglio n.75, particella n.19 subalterno 5, bene comune non censibile (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n. 6-11-12-20);
- **le parti comuni a tutti i subalterni (corte comune)**, sono censite al Catasto Fabbricati al foglio n.75, particella n.19 subalterno 1 e particelle 856-857-859-860, beni comuni non censibili e al Catasto Terreni, al foglio n.75, particella 856 Ente Urbano della superficie di 45 mq, senza reddito – particella 857 Ente Urbano della superficie di 50 mq, senza reddito – particella 859 Ente Urbano della superficie di 80 mq, senza reddito – particella 860 Ente Urbano della superficie di 16 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n. 6-11-12-21-22-23-24-25-26-27-28-29).

Confini: corte comune su più lati, , stessa proprietà,  e , salvo se altri.



L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà dei beni.

Dal confronto tra lo stato attuale dei beni e le planimetrie catastali depositate si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra del subalterno 3 è stato demolito il muro divisorio.
- al piano primo del subalterno 4 sono stati demoliti i muri divisorii e il piano è costituito da un unico vano.
- al piano secondo sottotetto del subalterno 4 è stato demolito l'intero solaio.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base del certificato ipotecario allegato al fascicolo, gli immobili risultano di proprietà del signor [REDACTED], sopra generalizzato, per i seguenti passaggi nel ventennio:

- acquisto con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia n.262 del 18/05/2021 Rep. n. 496/2021, a firma del GE dott.ssa Giulia Maria Lignani, relativo al lotto unico della procedura esecutiva immobiliare RGE 526/2012 e trascritto a Perugia l'11/06/2021 al n. 11627 di formalità contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], il [REDACTED]
- acquisto con atto di compravendita a rogito Carone Marilena Notaio in Città di Castello (PG) del 28/04/2006 Rep. n. 58456/6516 trascritto a Perugia il 05/05/2006 al n. 8840 di formalità a favore di [REDACTED], sopra generalizzato, per l'intera piena proprietà degli immobili in oggetto contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 4/20), [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 4/20), [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 4/20), [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 4/20), [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 1/20), [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 1/20), [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 1/20), [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 1/20);



- successione legittima della signora [redacted] deceduta il 22/01/2000, giusta denuncia di successione n.89 vol. 354 registrata a Città di Castello (PG) il 18/05/2000 a favore dei signori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] sopra generalizzati.

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 16/01/2023, a nome dell'esecutato, sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni (cfr. allegato n.34):

contro	3686	24/02/2022	[redacted]	Pignoramento
contro	10559	19/05/2022	[redacted]	Pignoramento

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **3686:** pignoramento immobiliare a favore di [redacted] e contro [redacted], a seguito di atto giudiziario del 28/01/2022 repertorio n.286, gravante i diritti di piena proprietà dei beni immobili distinti al Catasto Fabbricati di San Giustino, al foglio n.75, particella n.19 subalterno 3 graffato con la particella 855, subalterno 4, particella n.858 subalterni 2-3 e al Catasto Terreni al foglio n.75, particella 855;
- **10559:** pignoramento immobiliare a favore di [redacted] e contro [redacted], a seguito di atto giudiziario del 29/04/2022 repertorio n.1807, gravante i diritti di piena proprietà dei beni immobili distinti al Catasto Fabbricati di San Giustino, al foglio n.75, particella n.19 subalterno 3 graffato con la particella 855, subalterno 4, particella n.858 subalterni 2-3 e al Catasto Terreni al foglio n.75, particella 855.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 16/01/2023, a nome dell'esecutato e sui beni pignorati NON risultano iscrizioni (cfr. allegato n.34).



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.

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

Gli immobili sono disabitati, allo stato grezzo e da ristrutturare, con soli recenti interventi di ricostruzione dei solai del piano primo e della copertura.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- parte **“Zona di conservazione degli spazi aperti”** e parte **“Zona di mantenimento degli spazi aperti”** Rispetto al P.R.G. – Operativo approvazione definitiva con delibera del C.C. 106 del 17/02/2002 (cfr. copia estratto P.R.G. vigente e artt. 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione; allegati n.30-31).
- parte **“R1 - Zona omogenea A”** parte **fascia di rispetto stradale** e parte **spazio rurale: area agricole** Rispetto al P.R.G.- S trutturale approvazione definitiva con delibera del C.C. n. 106 del 17/02/2002 (cfr. copia estratto P.R.G. vigente, artt. 56-57-58-59; allegati n.30-32).

Riguardo ai vincoli parte della particella 855 ricade in **“Zona caratterizzata da vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata”**.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Giustino (PG), per il fabbricato sui appartengono le porzioni in oggetto, la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta quanto segue:

- provvedimento autorizzativo n. 357/2006 del 08/02/2007 a nome di []
esaminato dalla Commissione Edilizia in data 24-01-2007, che ha espresso parere



favorevole, ma che non è stato mai ritirato dal committente e che pertanto è stato archiviato (cfr. allegato n.33).

Infine per quanto riguarda il certificato di abitabilità/agibilità di tutto quanto edificato, non risulta ad oggi rilasciato né richiesto.

Si evidenzia che i lavori di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione dei solai del piano primo e di copertura) sono stati eseguiti senza aver ritirato il provvedimento autorizzativo.

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 proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di un fabbricato residenziale da cielo a terra (ex fabbricato rurale) allo stato grezzo e da ristrutturare (con soli recenti interventi di ricostruzione dei solai del piano primo e della copertura), ubicato nel comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalicchio snc, costituita da abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo sottotetto (foglio 75 p.19 sub.4), locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale (foglio 75 p.19 sub.3 e p.855 graffati) e porzione di un annesso adiacente e unito al fabbricato abitativo, con due piccoli locali di sgombero al piano terra (foglio 75 p.858 sub.2-3); il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 19 sub.1 (b.c.n.c. - corte - a tutti i subalterni), sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4) e particelle 856-857-859-860 del foglio 75 (enti urbani - corte comune).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il complesso dei beni pignorati posti nella frazione di Selci Lama, del comune di San Giustino (PG), in via Ospedalicchio snc, sono ubicati lungo la predetta via pubblica che costeggia la facciata est dell'edificio. Essi rappresentano la porzione centrale, cielo-terra, di un edificio per civile abitazione (ex fabbricato rurale) con porzione di annesso adiacente.



L'ingresso alla proprietà è consentito dalla via Ospedalicchio, attraverso un accesso carrabile comune ad altre proprietà privo di cancello (cfr. foto n.1-2-3-4-5).

L'edificio, di remota costruzione, si eleva due piani fuori terra oltre il piano secondo ad uso soffitta ed è realizzato in muratura portante di pietra locale mista a mattoni in laterizio e solai in legno e laterizi.

Alla data del sopralluogo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, la porzione di edificio oggetto della stima risultava disabitato e inabitabile. Del solaio della soffitta era presente la sola trave principale mentre l'impalcato risultava demolito come la scala che ne permetteva l'accesso dal piano primo. Il solaio del piano primo e il solaio di copertura risultano ricostruiti con orditura principale e secondaria in legno con sovrastanti pannelle. Il manto di copertura del tetto a capanna è realizzato in tegole e coppi e la gronda con zampini in legno priva di canali di gronda e discendenti pluviali.

Il piano terra, cui si accede da un piccolo portico (6,55 mq circa) che si affaccia sulla corte comune, è costituito da un unico vano adibito a magazzino (40,30 mq e altezza 2,20 m circa), illuminato naturalmente da due finestre, prive di infissi, che si affacciano sulla pubblica via e da una piccola finestra che si apre sulla corte comune retrostante (cfr. foto n.2-3-4-5-6). È di pertinenza di questo locale una corte scoperta, di proprietà esclusiva, posta sul retro del fabbricato rappresentata da una rata di terreno incolto, a pochi metri dalle costruzioni oggetto di valutazione ma non ad esse contigua, di forma rettangolare della superficie catastale di 260,00 mq (cfr. foto n.5).

Il piano primo, adibito ad abitazione (cfr. foto n.7-8), al quale si accede dalla corte comune per mezzo di una scala esterna che conduce ad una loggia che dà accesso anche alla proprietà del subalterno 2 (5,75 mq circa) è costituito da un unico vano a tutta altezza (43,70 mq circa e altezza al colmo di 5,15 m) essendo stati demoliti i tramezzi interni e il solaio con il piano secondo (soffitta). Si evidenzia che è presente un'apertura di comunicazione con un vano dell'adiacente subalterno 2 non oggetto del procedimento esecutivo (cfr. foto n.8).

Il piano secondo sottotetto, un tempo rappresentato dalla soffitta caratterizzata da un unico ambiente (43,80 mq circa), ad oggi non è più esistente in quanto il solaio è stato demolito



(sono visibili le travi principali del solaio demolito).

I pavimenti sono costituiti dal solo massetto, non sono presenti impianti e le pareti del vano al piano terra e del piano primo in parte intonacate risultano in condizioni fatiscenti.

L'annesso è costituito da un piccolo corpo di fabbrica elevantesi sul solo piano terra adiacente ed unito al complesso immobiliare abitativo realizzato in muratura tradizionale intonacata privo di impianti ed infissi. Le porzioni immobiliari eseguite sono costituite da due locali di sgombero (in origine porcilaie) della superficie di 5,25 e 5,70 mq circa e altezza di 2,00 m circa (cfr. foto n.3-4-5).

La consistenza dei beni 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. m ²	Coeff. di ponderazione	Sup.ponderata m ²
75	19	3	T	magazzino	40,30	1	40,30
				muri esterni e comuni	12,70	0,50	6,35
				portico	6,55	0,35	2,29
	Totale magazzino al piano terra				59,55		48,94
	19	4	1	abitazione	43,70	1	43,70
				muri esterni e comuni	13,36	0,50	6,68
				loggia	5,75/2=2,87	0,35	1,00
		2	soffitta	43,80	0,50	21,90	
			muri esterni e comuni	12,70	0,50	6,35	
	Totale abitazione al piani primo e secondo				116,43		79,63
	858	2	T	locale di sgombero	5,25	1	5,25
		3	T	locale di sgombero	5,70	1	5,70
		2/3	T	muri esterni e comuni	2,70	0,50	1,35
	Totale locali di sgombro				13,65		12,30
	855	corte esclusiva di 260,00 mq catastali					



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.

Nel primo caso, 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, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale sopra calcolata per i fabbricati e alla superficie catastale per il terreno. 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 di abitazioni civili in stato conservativo normale comprensivi del valore diritti di comproprietà sulle parti comuni, in Comune di San Giustino, frazione Selci Lama, cui è stato poi applicato un coefficiente di deprezzamento del 50% che tiene conto dello stato grezzo degli immobili e della necessità di completamento degli interventi di ristrutturazione, sono stati i seguenti:

- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite a magazzini da ristrutturare: da €/mq 150,00 a €/mq 250,00
- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite ad abitazione da ristrutturare: da €/mq 200,00 a €/mq 300,00
- Porzione di annesso ex rurale costituite da superfici adibite a locali di sgombero da ristrutturare: da €/mq 90,00 a €/mq 110,00
- Rata di terreno incolta attigua ai fabbricati adibita a corte: da €/mq 5,00 a €/mq 10,00

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.

Di seguito il conteggio estimativo:

- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite a magazzini da ristrutturare: **mq 48,94 X €/mq 200,00 = € 9.788,00**
- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite ad abitazione da ristrutturare: **mq 79,63 X €/mq 250,00 = € 19.907,50**
- Porzione di annesso ex rurale costituite da superfici adibite a locali di sgombero da ristrutturare: **mq 12,30 X €/mq 100,00 = € 1.230,00**
- Rata di terreno incolta attigua ai fabbricati adibita a corte: **mq 260,00 X €/mq 7,50 = € 1.950,00**

per un valore complessivo di € 32.875,50, cui lo scrivente ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 5%; che permette di tener conto della mancanza di garanzie per vizi occulti.

$€ 32.875,50 - (5\%) = (32.875,50 - 1.643,77) = € 31.231,72$
--

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di un fabbricato residenziale da cielo a terra (ex fabbricato rurale) parzialmente ristrutturato ubicato nel comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalichio snc, costituita da abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo sottotetto (foglio 75 p.19 sub.4), locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale (foglio 75 p.19 sub.3 e p.855 graffati) e porzione di un annesso adiacente e unito al fabbricato abitativo, con due piccoli locali di sgombero al piano terra (foglio 75 p.858 sub.2-3), pari a € 31.231,72 valore che si arrotonda a € 31.200,00 (diconsi Euro trentunomiladuecento/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 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 diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 19 sub.1 (b.c.n.c. - corte - a tutti i subalterni), sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4) e particelle 856-857-859-860 del foglio 75 (enti urbani - corte comune).

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Verbale di sopralluogo di IVG
- 3) Visura camerale creditore procedente
- 4) Visura camerale dell'esecutato
- 5) Foto aerea
- 6) Estratto di mappa comune di San Giustino, foglio 75 p.19-855-858
- 7) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.3 e p.855
- 8) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.4
- 9) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 858/sub.2
- 10) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 858/sub.3
- 11) Elaborato planimetrico
- 12) Elenco subalterni
- 13) Planimetria u.i.u.– N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.3 e p.855
- 14) Planimetria u.i.u.– N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.4
- 15) Planimetria u.i.u.– N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 858/sub.2



- 16) Planimetria u.i.u.– N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 858/sub.3
- 17) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19
- 18) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 858
- 19) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 855
- 20) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.5
- 21) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 19/sub.1
- 22) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 856
- 23) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 857
- 24) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 859
- 25) Visura storica – N.C.E.U. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 860
- 26) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 856
- 27) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 857
- 28) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 859
- 29) Visura storica – N.C.T. San Giustino (PG), f. 75 part. n. 860
- 30) Estratto P.R.G.
- 31) N.T.A. parte operativa
- 32) N.T.A. parte strutturale
- 33) provvedimento autorizzativo n. 357/2006 del 08/02/2007 archiviato
- 34) aggiornamento ipotecario del 17/01/2023

————— ¶ —————

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

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

Perugia, 18 gennaio 2023

Il CTU: dr. agr. Zaccaria Carlo Secci

