

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE CIVILE N. 171/2019 PROMOSSA DA:

ENEGAN S.p.A.

contro

(omissis)

Oggetto: relazione di stima del C.T.U.

G.E. Sig. Dott. FRANCO COLONNA

Perugia, lì 14 Dicembre 2021

Il C.T. d'Ufficio



Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Antonio Rondoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri ed all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'Ecc.mo Tribunale di Perugia, con studio in Perugia, Via della Colonna n.30, con Ordinanza della S.V. Ill.ma in data 04/07/2021 (Allegato n.1) veniva nominato C.T. d'Ufficio nella procedura immobiliare promossa da:

ENEGAN S.p.A.

contro

(omissis)

ed invitato a prestare giuramento secondo la formula dell'accettazione incarico trasmettendo apposito atto sottoscritto con firma digitale (Allegato n.2) in data 10/07/2021.

Una volta trasmesso l'atto di accettazione, iniziava ad esaminare il fascicolo attraverso procedura telematica e tenendo conto del quesito formulato, contenuto nella nomina di cui all'Allegato 1.

Accedendo alla procedura telematica, tra gli altri documenti è stata estratta l'istanza di vendita (Allegato n.3).

Visionato quest'ultimo, procedeva con le opportune operazioni peritali.

PREMESSA:

Dopo lo studio preliminare degli incartamenti, lo scrivente ha provveduto a richiedere i documenti necessari per la redazione del presente elaborato peritale, in primis le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie degli immobili (che sono riportati più avanti).

Ha altresì richiesto ai rispettivi Notai gli atti notarili con cui l'esecutato ha acquistato gli immobili oggetto di pignoramento, onde accertare quali fossero gli estremi delle eventuali autorizzazioni ottenute per l'edificazione e la modifica degli immobili in oggetto; sulla base di tali risultanze, come sarà spiegato più avanti, lo scrivente ha ritenuto necessario richiedere accesso atti al Comune di Nocera Umbra (cfr. Allegato n.4) mentre per l'immobile in Gualdo Tadino è stato ritenuto sufficiente quanto indicato nell'atto stesso.



Una volta esaminata la documentazione, e nell'attesa della messa a disposizione del fascicolo richiesto all'Archivio del Comune di Nocera Umbra, gli esecutati sono stati convocati presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 16/09/2021 (Allegato n.5) per la visione degli beni in Nocera Umbra e successivamente per il 13/10/2021 (Allegato n.6) per quanto concerne le unità imm.ri site in Gualdo Tadino.

A seguito dell'accesso si è proceduto alla visione e alla misurazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e successivamente si è proceduto con le operazioni relative alle determinazioni tecniche, tecnico-economiche ed urbanistiche, al termine delle quali il sottoscritto provvedeva a redigere la presente relazione che, sebbene redatta in forma sintetica come dovuto, viene articolata nei seguenti capitoli essenziali suddivisi per comodità in due sezioni, una relativa ai beni ubicati nel Comune di Nocera Umbra e l'altra per quanto ubicato nel Gualdo Tadino:

SEZIONE “A” – BENI NEL COMUNE DI NOCERA UMBRA

- A1) DESCRIZIONE CATASTALE;**
- A2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA’;**
- A3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**
- A4) DESCRIZIONE GENERALE;**
- A5) ACCERTAMENTI URBANISTICI;**
- A6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;**
- A7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI;**
- A8) CRITERI DI STIMA;**
- A9) VALUTAZIONE.**

SEZIONE “B” – BENI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO

- B1) DESCRIZIONE CATASTALE;**
- B2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA’;**



B3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

B4) DESCRIZIONE GENERALE;

B5) ACCERTAMENTI URBANISTICI;

B6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

B7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI;

B8) CRITERI DI STIMA;

B9) VALUTAZIONE.

SEZIONE “C” – BANDO VENDITA E CONCLUSIONI

C1) BANDO DI VENDITA;

C2) CONCLUSIONI.

Si procede di seguito all’esposizione dei vari punti.

SEZIONE “A” – BENI NEL COMUNE DI NOCERA UMBRA

A1) DESCRIZIONE CATASTALE

Le unità imm.ri pignorate ubicate nel Comune di Nocera Umbra sono costituite da un edificio di civile abitazione a due livelli (costituito da due u.i.) ubicato lungo strada e con corte circostante e annesso destinato a pozzo, e da alcuni appezzamenti di terreno ubicati a distanza dal fabbricato stesso. La visura catastale è riportata all’Allegato n.7.

Le descrizioni vengono esplicitate per i singoli immobili.

Edificio di civile abitazione e corte circostante

La proprietà è ubicata in Nocera Umbra (PG) Voc. Stravignano Bagni, Via Monte Pennino n.23.

Si riporta all’Allegato n.8 la mappa catastale della zona in cui si trova la proprietà, mentre all’Allegato n.9 viene riportato l’elaborato planimetrico con elenco subalterni e all’Allegato n.10 le planimetrie delle unità imm.ri che compongono l’immobile.



L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via; la proprietà non risulta recintata.

Al Catasto Urbano e al Catasto Terreni della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Nocera Umbra – la proprietà pignorata è così censita:

Intestatario: **(omissis)** (*prop. 1/1*) ;

CATASTO URBANO

- a) **FG. 124 Part.33 sub.3** – piano T-1, Cat.A/2, classe 2a, 9,5 vani, 184mq totali escluse aree scoperte, Rendita € 735,95;
- b) **FG. 124 Part.33 sub.4** – piano T, Cat.C/6, classe 2a, consistenza 18mq, Rendita € 27,89.

CATASTO TERRENI

- c) **FG. 124 Part.31** – Pascolo cespuglioso, classe 1a, sup. 260mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,08;
- d) **FG. 124 Part.34** – Vigneto, classe U, sup. 660mq, R.D. € 2,52, R.A. € 2,90;
- e) **FG. 124 Part.35** – Seminativo, classe 3a, sup. 1400mq, R.D. € 2,82, R.A. € 5,06;
- f) **FG. 124 Part.620** – Seminativo arb., classe 2a, sup. 553mq, R.D. € 1,69, R.A. € 2,28;
- g) **FG. 124 Part.622** – Seminativo arb., classe 2a, sup. 1196mq, R.D. € 3,64, R.A. € 4,94.

La proprietà confina con le pubbliche vie su tre lati, (omissis), salvo se altri.

Appezamenti in Loc. Acciano – Fg.114

I due appezzamenti di terreno censiti al Fg.114 del Comune di Nocera Umbra (PG) sono ubicati nei dintorni della Fraz. Acciano.

Si riporta all'Allegato n.11 la mappa catastale della zona in cui si trovano i due appezzamenti, evidenziati per comodità.

Al Catasto Catasto Terreni della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Nocera Umbra – la proprietà pignorata è così censita:

Intestatario: **(omissis)** (*prop. 1/1*) ;



CATASTO TERRENI

- a) **FG. 114 Part.255** – Uliveto, classe U, sup. 800mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,54;

Confina con: pubblica via; (omissis); salvo se altri.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via. La particella non risulta recintata.

- b) **FG. 114 Part.347** – Uliveto, classe U, sup. 1880mq, R.D. € 3,79, R.A. € 1,26;

Confina con: (omissis); salvo se altri.

La part.347 è interclusa e non è recintata.

Appezamento censito al Fg.130

Le due particelle di terreno censite al Fg.130 del Comune di Nocera Umbra (PG) sono ubicate nei dintorni della Loc. Stravignano.

Si riporta all'Allegato n.12 la mappa catastale della zona in cui si trovano le due particelle, evidenziate per comodità. Al Catasto Terreni della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Nocera Umbra – la proprietà pignorata è così censita:

Intestatario: **(omissis)** (*prop. 1/1*);

CATASTO TERRENI

- a) **FG. 130 Part.7** – Pascolo, classe 1a, sup. 1400mq, R.D. € € 6,09, R.A. € 2,74 ;

- b) **FG. 130 Part.8** – Bosco ceduo, classe 3a, sup. 5900mq, R.D. € 1,58, R.A. € 0,59.

Confina con: pubblica via, (omissis); salvo se altri.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via. La proprietà non risulta recintata.

A2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA':

L'esecutato Sig. (omissis) è diventato titolare dei di-

ritti di proprietà per l'intero a seguito di atto di permuta a rogito notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) in data 10/01/2018 rep.94.780 racc.n.38.458, trascritto a Perugia il



04/09/2018 al n.15325 del Reg. Part e al n.21833 del Reg. Gen., col quale ha acquisito i rimanenti diritti di 2/3 sugli immobili di cui in precedenza era proprietario di 1/3 per successione apertasi antecedentemente al ventennio rispetto alla data della presente.

A3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

Per quanto sopra esposto, e per quanto desumibile dagli atti di procedura, per la proprietà pignorata nell'arco del ventennio antecedente alla presente relazione si ha che:

- dal 22/02/2010 al 17/02/2014: (omissis) con quota di 1/3; (omissis) con quota di 1/3; (omissis) con quota di 1/3.
- Dal 17/02/2014 al 10/01/2018: (omissis) con quota di 1/3; (omissis) con quota di 2/3.
- dal 10/01/2018 ad oggi: (omissis) per l'intero.

A4) DESCRIZIONE GENERALE:

Edificio di civile abitazione e corte circostante

L'immobile con corte circostante, facenti parte della proprietà pignorata, è costituito, come detto, da un fabbricato per abitazione su due livelli con garage e annesso; per essi si allega documentazione fotografica all'Allegato n.13a per la visione degli stessi dall'esterno, compresa la corte.

La proprietà non risulta recintata, e l'accesso alla proprietà avviene tramite dalla pubblica via.

Il piazzale antistante l'abitazione è in breccia in parte inerbita a causa della mancata manutenzione; la restante porzione di proprietà è inerbita con presenza di folta vegetazione che al momento ne impedisce la fruizione.

Il fabbricato è attualmente non abitato, per cui allo stato la manutenzione delle aree esterne lascia alquanto a desiderare.

Di seguito si espongono le risultanze del sopralluogo per l'edificio e per l'annesso. Le considerazioni in merito alla regolarità urbanistica e catastale saranno espresse più avanti.



EDIFICIO ABITAZIONE – doc. fotografica all'Allegato n.13b

L'edificio è realizzato con struttura portante in telai di cemento armato e tamponature in laterizio "a cassetta"; è destinato ad abitazione e si sviluppa su due livelli oltre sottotetto a muricci. Le dimensioni esterne rilevate sono pari a 11,2x10,40m circa.

All'interno dell'ingombro dell'edificio, al piano terra trova collocazione il garage, individuato catastalmente con particella autonoma.

I solai intermedi sono in laterocemento, mentre quello di copertura è a muricci e tavelloni poggianti su quello di copertura del primo piano, con sporto di gronda a zampini e pianelle e decorazione in laterizio.

L'edificio è stato demolito e ricostruito a seguito degli eventi sismici del 1997, e quindi risulta praticamente nuovo in ottime condizioni a parte il fatto che non risulta mai essere stato abitato (e quindi necessita di alcune rifiniture di dettaglio).

La fine dei lavori di ricostruzione, come si dirà più avanti, è stata datata dicembre 2005 e di conseguenza tutto ciò che è riscontrabile all'interno del fabbricato è praticamente nuovo per come realizzato all'epoca, a partire dagli infissi che sono in legno a doppio vetro.

Tutti gli impianti appaiono realizzati secondo Norma, fatta la doverosa premessa che la caldaia non è stata installata (la predisposizione è ultimata).

Per quanto riguarda le altre caratteristiche dell'unità imm.re, il portoncino d'ingresso è in legno con soglia in granito; la pavimentazione è in gres porcellanato, le porte interne in legno e i radiatori sono in alluminio serviti da termostato di zona.

Il garage è dotato di infisso per accesso autovetture che si presenta della stessa tipologia di quello del salone accanto, in quanto il proprietario riferisce che in fase di ricostruzione è stato tenuto conto di un potenziale cambio d'uso dello stesso locale in abitativo.

Una predisposizione simile è stata realizzata anche per una potenziale separazione del piano primo dal piano terra, con eventuale creazione di due appartamenti.



Al piano primo, peraltro, è presente anche un termocamino nella zona soggiorno; al piano terra è presente predisposizione canna fumaria.

I bagni sono completi di tutti i sanitari, ma (come è logico che sia) nell'edificio non sono presenti arredamenti di alcun genere.

Il sottotetto, del tipo a muricci, risulta accessibile attraverso scala retrattile che porta ad abbaino per l'accesso in copertura.

Come è logico aspettarsi da un fabbricato ricostruito post-sisma, lo stato dei luoghi è coerente con le planimetrie catastali. Le lievi difformità degli ingombri misurati esternamente sono da addebitare al maggior spessore delle tamponature rispetto alle indicazioni di progetto, comunque rientranti nelle discipline previste dalla L.R.n.1/2015.

ANNESSE LATERALE – doc. fotografica all'Allegato n.13a

Il manufatto, destinato a pozzo ad uso del fabbricato residenziale, è realizzato con struttura portante in muratura mista pietra-mattoni, e risulta inaccessibile in quanto in precario stato di conservazione. Lo stesso è privo di qualsivoglia finitura, ed è ad oggi inutilizzabile.

Appezamenti in Loc. Acciano – Fg.114

Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati a poca distanza l'uno dall'altro, attualmente non lavorati né sfruttati ai fini agricoli e/o per piantumazioni.

La documentazione fotografica delle due particelle è riportata all'Allegato n.14.

La part.347 è collocata lungo un declivio a margine della zona abitata ed è interclusa rispetto ad altri fondi, mentre la part.255 è ubicata lungo la strada pubblica.

Entrambe le particelle appaiono di scarso valore intrinseco se non nel contesto di una acquisizione da parte dei confinanti.

Appezamento censito al Fg.130

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo composto da due particelle adiacenti, con accesso dalla strada sterrata confinante.



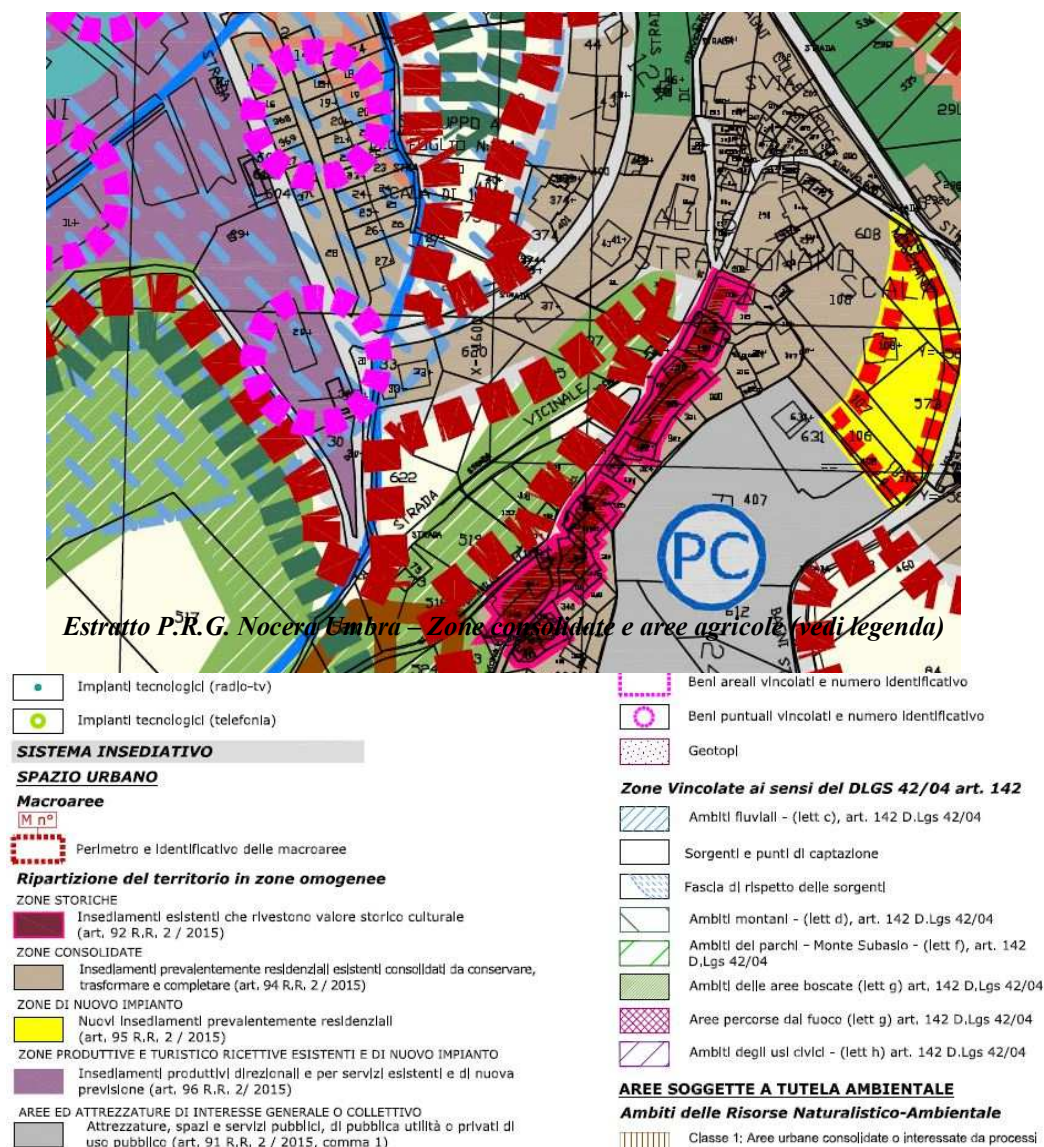
Il terreno è situato a media collina, in zona priva di insediamenti nelle circostanze, ed è raggiungibile attraverso strada impervia poco praticabile con mezzi di locomozione ordinari. Lo stesso ad oggi si presenta non lavorato, impossibile da descrivere più compiutamente a causa della vegetazione in esso presente. La documentazione fotografica relativa alle particelle in oggetto è riportata all'Allegato n.15.

A5) ACCERTAMENTI URBANISTICI:

Edificio di civile abitazione e corte circostante

Per l'accertamento della regolarità urbanistica dell'unità imm.re, è stato richiesto accesso atti presso la Sezione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra con modulo già menzionato e riportato all'Allegato n.4.

In precedenza, come esposto inizialmente, è stato visionato l'atto di acquisto con cui gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile.



Come visibile dalle immagini sopra riportate, l'immobile e l'annesso si trovano in area classificata dal P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come "Zone Consolidate", mentre la corte è quasi interamente in area a destinazione agricola.

La documentazione estratta dall'archivio del Comune di Nocera è riportata all'Allegato n.16, suddivisa nei vari atti significativi.

In particolare, per la demolizione e ricostruzione post-sisma sono state rilasciate le concessioni edilizie n.855/99 e seguenti e, al termine dei lavori come da comunicazione del D.L. del 01/12/2005, è stato rilasciato saldo del contributo in data 30/03/2006.

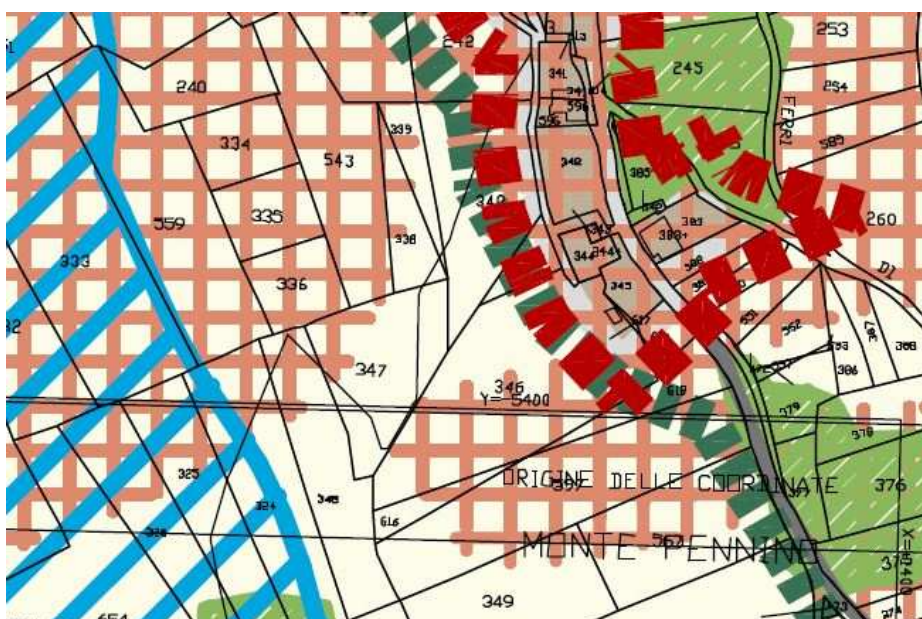
L'esame dei documenti suddetti consente di affermare che l'immobile, allo stato attuale, è regolare sotto il profilo urbanistico eccezion fatta per il rilascio dell'agibilità, a tutt'oggi non richiesto. Va quindi sottolineato che a tal fine sarà necessario far esaminare gli impianti da figure professionali specializzate e redigere apposite dichiarazioni di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

Per quanto concerne l'annesso posto lateralmente, lo stesso risulta edificato ante-1967 e non sono disponibili documenti ai fini urbanistici.






Appezamenti in Loc. Acciano – Fg.114

Le due particelle, come di seguito evidenziato negli estratti di P.R.G., sono classificate come "Zona Agricola – in frana attiva e quiescente". Tale classificazione di rischio idrogeologico vale per l'intera particella 255 e per una parte della 347.





Aree soggette a rischio idrogeologico-geomorfologico, idraulico e alla vulnerabilità degli acquiferi (art. 15 del PTCP)

- 
 Zona 6 - Zone con dissesti superficiali e propensione al dissesto
 Alto grado di condizionamento per rischio idrogeologico
- 
 Zona 7 - Zone in frana attiva e quiescente
 Elevato grado di condizionamento per rischio idrogeologico
- 
 Zona 8a - Zone esondabili di fascia A con $T_r=50$ anni
 (Zone esondabili con tempi di ritorno di 50 anni. Elevato grado di condizionamento per rischio idraulico)
- 
 Zona 8b - Zone esondabili di fascia B con $T_r=200$ anni
 (Zone esondabili tempi di ritorno di 200 anni. Alto grado di condizionamento per rischio idraulico)
- 
 Zona 8c - Zone esondabili di fascia C con $T_r=500$ anni
 (Zone esondabili con tempi di ritorno di 500 anni. Basso grado di condizionamento per rischio idraulico)



Appezamento censito al Fg.130

L'appezzamento di terreno è ubicato in zona agricola.

A6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

L'esame del certificato storico-ipotecario e degli atti giacenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ha permesso allo scrivente di accertare le seguenti formalità per gli immobili relativi alla presente sezione dell'elaborato peritale:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 29/06/2020 rep. n.1589/2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/09/2020 al n.12870 del Reg. Part. e al n.18996 del Reg. Gen., a carico dei Sigg. (omissis) e a favore della soc. "ENEGAN S.p.A.".

A7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI:

Allo stato attuale, come detto, l'immobile ad uso residenziale risulta non occupato in quanto mai abitato dopo la ricostruzione post-sisma. Per quanto noto allo scrivente, non risultano contratti di locazione.

Al momento del sopralluogo, i terreni risultano non lavorati.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile pignorato.

A8) CRITERI DI STIMA:

La presente stima viene eseguita e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui gli immobili si trovano, al proprio stato di fatto e di diritto, così come gli stessi sono goduti e posseduti dal legittimo proprietario.

Viene eseguita con il metodo sintetico comparativo e non con il metodo analitico, comparando il bene oggetto della presente stima con i beni oggetto delle ultime compravendite avvenute nella Piazza di Nocera Umbra.



Nella comparazione dei predetti immobili, si è tenuto in debito conto della loro posizione, esposizione, giacitura, commerciabilità, del grado di finitura, delle caratteristiche costruttive, del tipo di struttura, e, in una parola, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in esame, ivi comprese le specifiche di P.R.G. in vigore. Per la formazione dei lotti, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale, si è preferito formare due lotti in quanto le particelle 255 e 347 del foglio 114 presentano scarsa appetibilità commerciale e quindi si è preferito accorparle al lotto dell'edificio residenziale. Relativamente ai dati metrici, lo scrivente si riferisce all'unità di misura (metro quadrato) rilevati per l'immobile, al lordo di tutte le murature perimetrali e interne.

A9) VALUTAZIONE:

Le superfici degli immobili in corso di stima sono state desunte dalle planimetrie censuarie esistenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia – Sezione C.E.U. e C.T. – e mediante rilievo sul posto.

Dalle varie analisi e ricerche eseguite sulla Piazza di Nocera Umbra, e dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Uffici (Catasto, Ufficio Tecnico Comunale), lo scrivente ha potuto determinare i valori medi per immobili di livello e dotazioni equivalenti, tenuto conto della posizione in zona residenziale e decentrata del complesso edilizio.

La stima è stata effettuata tenendo conto dei prezzi medi di case indipendenti in zone limitrofe. La stima tiene altresì conto della presenza della corte esterna, nonché delle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

I valori desunti dalle ricerche sono stati adattati alla realtà del fabbricato e degli appezzamenti in esame, tenendo conto che per l'edificio è necessario richiedere l'agibilità.

In particolare, il valore unitario delle superfici dell'edificio residenziale tengono conto che lo stesso è dotato di corte circostante, non pianeggiante, a destinazione di P.R.G. agricola e quindi senza potenzialità edificatoria. Infine, per chiarezza, essendo l'edificio unifamiliare



si specifica che il prezzo unitario vale per l'intero e cioè sia per i locali abitativi sia per le scale di collegamento, le quali vengono conteggiate una volta, afferenti al piano primo.

Edificio abitazione comprensivo di corte

- valore unitario superficie lorda edificio abitazione	€/mq	1.000,00
- valore unitario superficie lorda garage	€/mq	500,00

Annesso adiacente da ristrutturare

- valore unitario superficie annesso con pozzo (a corpo)	€	5.000,00
--	---	----------

Appezamenti di terreno agricolo

- valore unitario superficie terreni agricoli di piccola pezzatura	€/ha	15.000,00
--	------	-----------

LOTTO N.1

C.E.U. Nocera Umbra: Foglio 124 Part.33 subb.3 e 4

C.T. Nocera Umbra: Foglio 124 Part.31-34-35-620-622

Foglio 114 Partt.255-347

Le superfici degli immobili in oggetto sono le seguenti:

- superficie locali al piano terra edificio abitazione	mq	89 circa
- superficie locali al piano primo edificio abitazione	mq	115 circa
- superficie annesso adiacente (valutato a corpo)		
- superficie garage	mq	20 circa
- superficie part.255 del Fg.114	mq	800 circa
- superficie part.347 del Fg.114	mq	1880 circa

Da ciò, ne deriva il valore complessivo degli immobili in oggetto che è pari a:

-Valore superfici unità imm.re ad uso abitativo comprensiva di corte:

Piano terra e primo: mq (89+115) x €/mq 1.000,00	€	204.000,00
Garage: mq 20 x €/mq 500,00	€	10.000,00
<u>-Valore superficie annesso adiacente:</u>	€	5.000,00



-Valore terreno Fg.114 Part.255: considerata di valore aggiunto nullo rispetto al lotto

-Valore terreno Fg.114 Part.347: mq 1880 x 1,5= € 2.820,00

Sommano..... € 221.820,00

Che si arrotonda a € 222.000,00 (diconsi Euro DUECENTOVENTIDUEMILA/00).

LOTTO N.2

C.T. Nocera Umbra: Foglio 130 Partt. 7-8

Le superfici degli immobili in oggetto, come da dati catastali, sono le seguenti:

- superficie part.7 del Fg.130 mq 1400 circa

- superficie part.8 del Fg.130 mq 5900 circa

Da ciò, ne deriva il valore complessivo degli immobili in oggetto che è pari a:

-Valore terreni Fg.130 Partt. 7-8: mq 7300 x 1,5 €/mq = € 10.950,00

Che si arrotonda a € 11.000,00 (diconsi Euro UNDICIMILA/00).

SEZIONE "B" – BENI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO

B1) DESCRIZIONE CATASTALE

Le unità imm.ri pignorate ubicate nel Comune di Gualdo Tadino sono costituite da un appartamento di civile abitazione a quattro livelli con scala interna di collegamento e annesso garage al piano strada, inserito nel centro storico della cittadina e ubicato alla Via Cesare Battisti n.22-24.

La visura catastale è riportata all'Allegato n.17.

Si riporta all'Allegato n.18 l'estratto di mappa catastale della zona in cui si trova la proprietà, dalla quale si evince che c'è difformità tra la numerazione delle particelle al catasto terreni con quelle del catasto fabbricati: la part.218 afferisce alla via Nucci retrostante rispetto a quella dell'edificio in esame, e la stessa visura (che riporta la graffatura della part.218 con la 220) suggerisce che ci sia la necessità di riallineare le



numerazioni. La stessa visura riporta l'immobile sui piani T-1-2 e invece lo stesso si sviluppa anche al piano terzo.

All'Allegato n.19 sono riportate le planimetrie delle unità imm.ri che compongono l'immobile pignorato.

Al Catasto Urbano e al Catasto Terreni della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Gualdo Tadino – la proprietà pignorata è così censita:

Intestatario: (omissis) (*prop. 1/1*);

CATASTO URBANO

- a) **FG. 64 Part.218 sub.13 graffata con la part.220 sub.11** – piano T-1-2, Cat.A/3, classe 1a, 7,5 vani, 148mq totali escluse aree scoperte, Rendita € 325,37;
- b) **FG. 64 Part.218 sub.14** – piano T, Cat.C/6, classe 3a, consistenza 18mq, Rendita € 32,54.

La proprietà confina con la pubblica via, (omissis), salvo se altri.

B2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA':

L'esecutato Sig. (omissis) è diventato titolare dei diritti di proprietà per l'intero a seguito di atto di permuta a rogito notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) in data 03/02/2005 rep.53.352 racc.n.13.622, trascritto a Perugia il 08/02/2005 al n.2886 del Reg. Part e al n.4786 del Reg. Gen., col quale ha acquisito i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

B3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

Per quanto sopra esposto, e per quanto desumibile dagli atti di procedura, per la proprietà pignorata nell'arco del ventennio antecedente alla presente relazione si ha che:

- Antecedentemente al 03/02/2005: (omissis) per l'intero.
- dal 03/02/2005 ad oggi: (omissis) per l'intero.

B4) DESCRIZIONE GENERALE:



L'immobile pignorato è costituito, come detto, da un appartamento per abitazione su quattro livelli con garage; per essi si allega documentazione fotografica all'Allegato n.21.

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente dalla Via Battisti con struttura portante in muratura di pietra e mattoni a finitura esterna ad intonaco tinteggiato che, in dettaglio, risulta così composto:

- Al piano terra, a destra dell'ingresso principale, si trova l'unità imm.re accatastata come garage; a sinistra dell'ingresso principale è ubicato un locale ad uso magazzino ove si trova la caldaia a servizio dei locali al piano primo. Nel sottoscala è stato realizzato un bagno di servizio.
- Dal vano scale fronteggiante l'ingresso, si accede al piano primo ove si trovano due camere e un bagno, oltre al disimpegno;
- Al piano secondo si trovano la zona pranzo/soggiorno con angolo cottura e una camera, oltre a bagno e disimpegno;
- Al piano terzo si trovano due camere a destra e sinistra dello sbarco della scala; da tutti e tre i finestroni presenti si accede al terrazzo scoperto.

Il rilievo dell'immobile è riportato all'Allegato n.22.

L'intera unità imm.re è stata recentemente sottoposta ad una manutenzione straordinaria che ne ha riqualificato l'aspetto, le finiture e le parti impiantistiche. Come visibile dalle fotografie allegate, sono state rinnovate le pavimentazioni (attualmente in piastrelle di gres) così come i bagni (con lo spostamento di quello del piano 1), i rivestimenti e gli infissi interni. In particolare, il vano scala è in parte a finitura in pietra a vista.

Alcune finiture sono ancora da ultimare, anche se trattasi di dettagli.

Le finestre ai piani primo e secondo sono in legno a vetro camera, mentre al piano terzo sono in legno a vetro semplice.



Anche le parti impiantistiche sono state rinnovate, in particolare per quanto riguarda gli impianti elettrici (quadro alloggio compreso) e la caldaia a servizio dei piani secondo e terzo. Per quanto riguarda il piano primo, infatti, la caldaia posta al piano terra è più datata come epoca di installazione.

Le caldaie sono comandate da termostato ambiente in funzionamento manuale (senza orologio programmatore); i radiatori sono in alluminio.

Gli infissi di ingresso al piano terra, come visibile dalle fotografie allegate, sono tutti in legno.

Al piano terzo, i soffitti sono rivestiti in doghe di legno tipo “perlinato”.

È presente un lucernario per illuminazione del vano scale, a tetto.

Per quanto riguarda le finiture esterne, l’immobile si presenta intonacato e tinteggiato sulla facciata di ingresso e quella della terrazza ad ultimo piano; al piano strada parte della facciata presenta finitura a mattoni faccia vista con archi in conci di pietra. La gronda, che pare in buone condizioni così come il solaio di copertura, è in zampini di legno e pianelle.

In conclusione, allo stato l’immobile si presenta in buone condizioni di finitura e conservazione, anche se rimangono in sospeso alcune lavorazioni di dettaglio rispetto alla recente manutenzione straordinaria apportata.

Come si vedrà meglio nel paragrafo successivo, la manutenzione straordinaria ha portato l’unità imm.re ad uno stato profondamente diverso rispetto a quanto riscontrabile dalle planimetrie catastali.

B5) ACCERTAMENTI URBANISTICI:

Per l’accertamento della regolarità urbanistica delle unità imm.ri pignorate, è stato preso in considerazione quanto descritto nell’atto di compravendita con cui l’esecutato ha acquistato gli immobili dal precedente proprietario, nel quale la parte venditrice dichiarava che il fabbricato (ad essa pervenuto con atto del 1958) è stato costruito in epoca antecedente al



01/09/1967 e che “*successivamente non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni od autorizzazioni*”.

L'attuale proprietario, nonché esecutato, ha dichiarato che per le opere da egli realizzate all'interno dell'alloggio non ha mai richiesto autorizzazioni ai competenti Uffici Pubblici, e pertanto allo stato odierno tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale (datata 1992 e mai aggiornata fino ad oggi) e lo stato dei luoghi descritto nel rilievo di cui all'Allegato n.22 **sono da ritenersi abusive** e quindi per esse è necessario richiederne la **sanatoria** attraverso le procedure disposte dalla L.R. 01/2015 e succ. mod. e integr.

Peraltro, nell'ottica della sanatoria delle opere abusive si sottolinea che il bagno realizzato nel sottoscala è a tutti gli effetti un locale aggiuntivo rispetto a quanto descritto nelle planimetrie catastali, con apertura della porta su muro portante e pertanto abbisognante della valutazione della sicurezza ai sensi delle NTC2018.

I costi relativi a dette sanatorie, urbanistica e strutturale, sono da considerare nell'ordine di alcune migliaia di euro.

Invece, per quanto concerne le difformità riscontrate a piano terzo in corrispondenza del pianerottolo della scala, la posizione diversa della tamponatura esterna è sicuramente da addebitare ad un errore grafico commesso da chi ha compilato le planimetrie catastali. Appare impossibile infatti che i proprietari abbiano volontariamente rinunciato ad una certa metratura della casa, in corrispondenza del pianerottolo stesso, in favore di un allargamento poco significativo della terrazza. L'uniformità della pavimentazione esterna, peraltro, sembra confermare l'ipotesi esposta dallo scrivente.

Di conseguenza, tale errore può essere corretto senza aggravio di costi al momento della presentazione della planimetria a seguito della sanatoria e del riallineamento del censimento catastale di cui si è detto nel paragrafo relativo.

B6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:



L'esame del certificato storico-ipotecario e degli atti giacenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ha permesso allo scrivente di accertare le seguenti formalità per gli immobili relativi alla presente sezione dell'elaborato peritale:

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Dott. Antonio Fabi di Gualdo Tadino – atto notarile pubblico del 08/02/2005 rep.53.353, a carico dei Sigg. (omissis) (debitore e datore di ipoteca) e (omissis) (debitore non datore di ipoteca) e a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” – Reg. Gen. N.4795; Reg. Part. n.970.

A seguito di ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente (cfr. Allegato n.20), è stato possibile accertare che a seguito di comunicazione n.315 del 26/01/2021 per l'ipoteca in oggetto è stata effettuata cancellazione totale in data 26/02/2021.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 17/02/2020 rep. n.420, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 10/04/2020 al n.5586 del Reg. Part. e al n.7865 del Reg. Gen., a carico dei Sigg. (omissis) e a favore della soc. “SIENA NPL 2018 Srl”.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 29/06/2020 rep. n.1589/2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/09/2020 al n.12870 del Reg. Part. e al n.18996 del Reg. Gen., a carico dei Sigg. (omissis) e a favore della soc. “ENEGAN S.p.A.”.

B7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI:

Allo stato attuale, l'immobile ad uso residenziale risulta occupato dalla famiglia del proprietario, nella quale ha la residenza.

In particolare, ai fini dell'ottenimento della residenza di uno dei congiunti dell'esecutato, quest'ultimo riferisce che è stato stipulato apposito contratto di comodato gratuito riguardante le stanze del piano primo.



Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile pignorato.

B8) CRITERI DI STIMA:

La presente stima viene eseguita e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui gli immobili si trovano, al proprio stato di fatto e di diritto, così come gli stessi sono goduti e posseduti dal legittimo proprietario.

Viene eseguita con il metodo sintetico comparativo e non con il metodo analitico, comparando il bene oggetto della presente stima con i beni oggetto delle ultime compravendite avvenute nella Piazza di Gualdo Tadino.

Nella comparazione dei predetti immobili, si è tenuto in debito conto della loro posizione, esposizione, giacitura, commerciabilità, del grado di finitura, delle caratteristiche costruttive, del tipo di struttura, e, in una parola, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in esame, ivi comprese le specifiche di P.R.G. in vigore nonché delle problematiche di sanatoria e riallineamento catastale sopra evidenziati.

Per la formazione dei lotti, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale, si è preferito formare unico lotto in quanto il garage è parte integrante dell'immobile.

Relativamente ai dati metrici, lo scrivente si riferisce all'unità di misura (metro quadrato) rilevati per l'immobile, al lordo di tutte le murature perimetrali e interne.

B9) VALUTAZIONE:

Le superfici degli immobili in corso di stima sono state desunte dalle planimetrie censuarie esistenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia – Sezione C.E.U. e C.T. – e mediante rilievo sul posto.

Dalle varie analisi e ricerche eseguite sulla Piazza di Gualdo Tadino, e dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Uffici (Catasto, Ufficio Tecnico Comunale), lo scrivente ha potuto determinare i valori medi per immobili di livello e dotazioni equivalenti, tenuto conto della posizione dell'immobile inserita nel centro storico della cittadina.



La stima è stata effettuata tenendo conto dei prezzi medi di case indipendenti in zone limitrofe. La stima tiene altresì conto della presenza di difformità urbanistiche e catastali, anche in considerazione delle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

I valori desunti dalle ricerche sono stati quindi adattati alla realtà del fabbricato e degli appezzamenti in esame, applicando dei coefficienti correttivi.

Edificio abitazione situato nel centro storico

- valore unitario superficie lorda locali abitazione	€/mq	600,00
- valore unitario superficie lorda vani accessori (mag. e scale)	€/mq	300,00
- valore unitario superficie terrazzo	€/mq	250,00
- detrazione per necessità sanatoria urbanistica e strutturale		-20%
- valore unitario superficie lorda garage	€/mq	400,00

LOTTO N.3

C.E.U. Gualdo Tadino: FG. 64 Part.218 sub.13 graffata con la part.220 sub.11

FG. 64 Part.218 sub.14

Le superfici degli immobili in oggetto sono le seguenti:

- superficie ingresso, WC e magazzino al piano terra	mq	30 circa
- superficie locali al piano primo	mq	49 circa
- superficie locali al piano secondo	mq	49 circa
- superficie locali al piano terzo	mq	30 circa
- superficie complessiva scale (3 livelli)	mq	15 circa
- superficie terrazzo scoperto	mq	16 circa
- superficie garage	mq	23 circa

Da ciò, ne deriva il valore complessivo degli immobili in oggetto che è pari a:

-Valore superfici unità imm.re ad uso abitativo:

appartamento: mq (49+49+30) x €/mq (600-20%)	€	61.440,00
--	---	-----------



magazzino, ingr. e scale su 3 livelli:

mq 45 x€/mq (300-20%)	€	11.700,00
terrazzo: mq 16 x €/mq (250,00-20%)	€	3.200,00
Garage: mq 23 x €/mq 400,00	€	9.200,00
Sommano.....	€	85.540,00

Che si arrotonda a € **85.000,00** (diconsi Euro OTTANTACINQUEMILA/00).

SEZIONE "C" – BANDO VENDITA E CONCLUSIONI

C1) BANDO DI VENDITA:

Esecuzione Immobiliare n. 142/2020

LOTTO N.1 costituito da **diritti di piena proprietà**, spettanti al Sig. (omissis), su unità imm.re indipendente ad uso abitativo con annesso garage e manufatto da recuperare oltre corte esterna ed altri appezzamenti di terreno situati a breve distanza, ubicati in Nocera Umbra Voc. Stravignano Bagni, Via Monte Pennino n.23; gli immobili sono così composti:

Edificio abitazione

al piano terra: ingresso, soggiorno cucina e rip., disimpegno, cantina, fondo, WC; per una superficie lorda di 89mq circa;

al piano primo: scala di collegamento, pranzo/sogg., cucina e rip., disimpegno, 3 camere e bagno, per una superficie lorda di 115mq circa;

Annesso esterno (pozzo) attualmente inaccessibile in quanto da recuperare totalmente.

Garage inserito nella volumetria dell'edificio principale, della superficie di 20mq.

Corte esterna della superficie complessiva pari a circa 4500mq compresa la parte classificata al CEU.

Appezzamenti in Loc. Acciano della superficie rispettivamente pari a circa 800 e 1880mq.

Al C.E.U. del Comune di Nocera Umbra gli immobili sono così censiti:



FG. 124 Part.33 sub.3 – piano T-1, Cat.A/2, classe 2a, 9,5 vani, 184mq totali escluse
aree scoperte, Rendita € 735,95;

FG. 124 Part.33 sub.4 – piano T, Cat.C/6, classe 2a, consistenza 18mq, Rendita € 27,89.

Al C.T. del Comune di Nocera Umbra la corte dell'edificio resid.le è così censita:

FG. 124 Part.31 – Pascolo cespuglioso, classe 1a, sup. 260mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,08;

FG. 124 Part.34 – Vigneto, classe U, sup. 660mq, R.D. € 2,52, R.A. € 2,90;

FG. 124 Part.35 – Seminativo, classe 3a, sup. 1400mq, R.D. € 2,82, R.A. € 5,06;

FG. 124 Part.620 – Seminativo arb., classe 2a, sup. 553mq, R.D. € 1,69, R.A. € 2,28;

FG. 124 Part.622 – Seminativo arb., classe 2a, sup. 1196mq, R.D. € 3,64, R.A. € 4,94.

La proprietà confina con le pubbliche vie su tre lati, (omissis), salvo se altri.

Al C.T. del Comune di Nocera Umbra l'appezzamento in Loc. Acciano è così censito:

FG. 114 Part.255 – Uliveto, classe U, sup. 800mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,54;

Confina con: pubblica via; (omissis); salvo se altri.

Al C.T. del Comune di Nocera Umbra l'altro appezzamento in Loc. Acciano è così censito:

FG. 114 Part. 347 – Uliveto, classe U, sup. 1880mq, R.D. € 3,79, R.A. € 1,26;

Confina con: (omissis); salvo se altri.

Prezzo base d'asta.....€ 222.000,00

LOTTO N.2 costituito da **diritti di piena proprietà**, spettanti al Sig. (omissis), su
appezzamento di terreno ad uso agricolo, ubicati in Nocera Umbra Voc. Stravignano, della
superficie complessiva di 7300mq circa; Al C.T. del Comune di Nocera Umbra gli
appezzamenti sono così censiti:

FG. 130 Part.7 – Pascolo, classe 1a, sup. 1400mq, R.D. € € 6,09, R.A. € 2,74 ;

FG. 130 Part.8 – Bosco ceduo, classe 3a, sup. 5900mq, R.D. € 1,58, R.A. € 0,59.

Confina con: pubblica via, (omissis); salvo se altri.



Prezzo base d'asta.....€ 11.000,00

LOTTO N.3 costituito da **diritti di piena proprietà**, spettanti al Sig. (omissis), su unità imm.re con accesso indipendente ad uso abitativo e garage annesso, ubicati in Gualdo Tadino, Via Cesare Battisti n.22-24; gli immobili sono così composti:

Edificio abitazione

al piano terra: ingresso, magazzino, WC; per una superficie lorda di 30mq circa;

al piano primo: scala di collegamento, disimpegno, 2 camere e bagno, per una superficie lorda di 54mq circa compreso vano scale;

al piano secondo: scala di collegamento, disimpegno, pranzo/sogg con angolo cottura, camera e bagno, per una superficie lorda di 54mq circa compreso vano scale;

al piano terzo: scala di collegamento, disimpegno, 2 camere, per una superficie lorda di 35mq circa compreso vano scale, oltre terrazzo di 16mq circa.

Garage inserito nella volumetria dell'edificio, della superficie di 23mq.

La proprietà risulta non coerente con gli atti disponibili, e in particolare con la planimetria catastale, con conseguente necessità di sanatoria urbanistica e strutturale.

Nell'occasione, dovrà anche essere riallineato il censimento catastale in quanto non coerente con lo stato rilevato. Attualmente, al C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino gli immobili sono così censiti:

FG. 64 Part.218 sub.13 graffata con la part.220 sub.11 – piano T-1-2, Cat.A/3, classe 1a, 7,5 vani, 148mq totali escluse aree scoperte, Rendita € 325,37;

FG. 64 Part.218 sub.14 – piano T, Cat.C/6, classe 3a, consistenza 18mq, Rendita € 32,54.

La proprietà confina con la pubblica via, (omissis), salvo se altri.



Prezzo base d'asta.....€ 85.000,00

C2) CONCLUSIONI:

al termine del proprio lavoro, lo scrivente così conclude:

- è stata verificata la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 C.P.C. come modificato dalla legge 03-08-1998 n. 302;
- è stata accertata la proprietà degli immobili al momento del pignoramento;
- catastalmente, i beni in oggetto non hanno volture sospese;
- i beni sono stati individuati, descritti analiticamente e valutati, stabilendo per essi il prezzo da indicare nel bando di vendita;
- sono state eseguite indagini finalizzate al reperimento degli atti urbanistici relativi agli immobili oggetto di esecuzione, e di cui sono stati illustrati i risultati;
- in particolare, per il lotto n.3 è stata evidenziata la necessità di sanatoria urbanistica e strutturale per l'appartamento oggetto di pignoramento, mentre per il lotto n.1 è stato evidenziato che per l'immobile residenziale non è stato rilasciato il certificato di agibilità;
- a riguardo degli eventuali gravami che ostacolano la vendita, è stato accertato che gli immobili di cui al lotto 3 risultano attualmente occupati dalla famiglia dell'esecutato, mentre gli altri risultano liberi;
- è stata eseguita la stima del valore di mercato dei vari immobili;
- Sono stati formati n.3 lotti al fine di massimizzare l'appetibilità commerciale, con spiegazione delle scelte condotte.

Lo scrivente, dopo aver riferito quanto sopra, rimette la presente alla S.V. Ill.ma ed in fede si firma.

Con osservanza.

Il C.T. d'Ufficio

(firmato digitalmente)



