



TRIBUNALE CIVILE DI
PERUGIA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



G.E. dott.ssa Sara Fioroni
Esperta Estimatrice dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati





Indice della consulenza tecnica d'ufficio



1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 11
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 12
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 13
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 13
. 7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 13
. 7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 14
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 16
9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	pag. 17
10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 18
11. Formazione dei lotti	pag. 21
12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 22
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 30
14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 30
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 34
16. Allegati	pag. 34
17. Conclusioni	pag. 34



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva richiamata dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 26.06.2024, nella procedura esecutiva n. 59/2017 Reg. G. – Intrum Italy S.r.l. contro l e . . .

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

*“Provveda 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 abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- 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 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);

- 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 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, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
 - 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.
- Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della 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. 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 lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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

- 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;

- 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;

- a 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori”;

dispone altresì che il creditore procedente - entro 30 giorni - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro **600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto;

dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.;

dispone altresì che l'esperto, terminata la relazione, invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto fissata con il presente provvedimento, 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. fissa l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 31.10.2024.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 05.07.2024 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso l'Avv Antonio Coaccioli e all'erede della debitrice nonché madre signora _____ debitore a mezzo raccomandata A.R.. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per venerdì 19.07.2024 **alle ore 14.30** alla presenza dell'IVG **presso l'immobile pignorato in via Valsorda n. 13 Gualdo Tadino e veniva fissato anche un secondo sopralluogo per martedì 23.07.2024 alle ore 14.30 in via Pascucci n. 8 Bastia Umbra.**

Sopralluogo

In data venerdì 19 luglio **2024 alle ore 14.30** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Gualdo Tadino via Valsorda, n. 13 e in loco riscontrava la presenza del Signor Conti Riccardo, rappresentate dell'IVG, della Signora _____ parente della signora _____.

Si allega il verbale del sopralluogo.

Il secondo sopralluogo è avvenuto martedì 23.07.2024 alla presenza Fabrizio Cetra per l'IVG e della Signora _____ per gli eredi dell'esecutata. Si allega verbale.

In base ai sopralluoghi effettuati e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati di proprietà esclusiva per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti alla società e alla signora**.

Si fa presente che la Signora è deceduta in data 27.09.2023 (alleg. n. 1) sono presenti dei chiamati nella persona della madre e dei due figli del fratello premorto, non risulta presentata la successione e manca quindi l'accettazione dell'eredità.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

Gli immobili di cui si chiede attualmente la stima sono beni che, seppure pignorati, a seguito di un'istanza di riduzione presentata dal debitore in data 25.10.2017, accolta nell'udienza del 14.12.2017 dal GE, non vennero dalla scrivente valutati nella precedente consulenza tecnica d'ufficio.

Gli immobili di cui l'Avv. della parte esecutata chiedeva la riduzione ottenendola nell'udienza del 14.12.2017 sono di seguito elencati:

Immobile sito in Bastia Umbra censito al NCEU di detto Comune al

Foglio 9, part.2438, sub 6, cat C/6, mq 19, piano T

Foglio 9, part.2438, sub 26, cat C/2, mq 24 ,piano S1

Foglio 9, part.2438, sub 19, cat A/2, 4,, piano P.3-4

nonché l'immobile sito in Gualdo Tadino via Valsorda 13 e censito al NCEU di detto Comune al:

Foglio n. 40 part. 761, sub 3 e foglio 40 part. 1025, piano T 1_3, cat A/2, vani 8

Foglio 40 part. 761, sub 5, cat. A/2, vani 4,5, piano S1-1,

Foglio 40 part. 761, sub 9, cat. C/6, mq 48, piano T.F. Al Fg. 40 part. 761 sub 5.

Dagli atti esaminati presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'immobile identificato al C.F. del comune di Gualdo Tadino al Foglio 40 part. 761, sub 5, cat. A/2, vani 4,5, piano S1-1 faceva parte dei beni di cui la procedura esecutiva n. 301/1986 R.G. Banca Intesa San Paolo mandataria S.G.A. Spa contro

ed è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento del 11.05.2017 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 10101 Reg. part. del 09.06.2017 (alleg. n. 1bis).

Pertanto i beni che saranno oggetto della presente relazione di stima saranno:

Foglio 9, part.2438, sub6, cat C/6, mq 19, piano T

Foglio 9, part.2438, sub26, cat C/2, mq 24 ,piano S1

Foglio 9, part.2438, sub 19, cat A/2, 4., piano P.3-4

nonché l'immobile sito in Gualdo Tadino via Valsorda 13 e censito al NCEU di detto Comune al:

Foglio n. 40 part. 761, sub 3 e foglio 40 part. 1025, piano T 1_3, cat A/2, vani 8

Foglio 40 part. 761, sub 9, cat. C/6, mq 48, piano T.F. Al Fg. 40 part. 761 sub 5.

I beni oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

A) C.F. – Comune di Bastia Umbra:

Beni intestati alla Soc. con sede in Gualdo Tadino cod fisc. – proprietà 1/1

1. Beni ubicati in via Bastiola interno 1,7 piano 3-4, Fg. 9, Part. 2438 sub 19, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, super. catastale 106 mq, escluse aree scoperte 99 mq e rendita € 351,19 (alleg. n. 2 e 3)
2. Beni ubicati in via Bastiola interno D, piano S1, Fg. 9, Part. 2438 sub 26, cat. C/2, cl. 2, consistenza 24 mq, super. catastale 28 mq, e rendita € 53,30 (alleg. n. 4 e 5)
3. Beni ubicati in via Bastiola interno 4, piano T, Fg. 9, Part. 2438 sub 6, cat. C/6, cl. 2, consistenza 19 mq, super. catastale 20 mq, e rendita € 42,19,30 (alleg. n. 6 e 7)

Beni condominiali

CF – Comune di Bastia Umbra

BCNC (alleg. n. 8 e 9)

- Fg. 9 part. 2438 sub 1, P.T, Corte
- Fg. 9 part. 2438 sub 2, P. S1,T,1,2,3 e 4, Androne, vano scala, vano ascensore e locali tecnici

BCNC

- Fg. 9, part. 2349 via Bastiola Strada ad uso privato
- Fg. 9, part. 2350 via Bastiola Strada ad uso privato
- Fg. 9, part. 2351 via Bastiola Strada ad uso privato

CT – Comune di Bastia Umbra

Fg. 9 part. 2438, Ente Urbano, superficie 0.12.15 Ha (alleg. n. 10 e 11)

Fg. 9 part. 2349, Ente Urbano, superficie 0.00.92 Ha (alleg. n. 10 e 12)

Fg. 9 part. 2350, Ente Urbano, superficie 0.01.46 Ha (alleg. n. 10 e 13)

Fg. 9 part. 2351, Ente Urbano, superficie 0.00.83 Ha (alleg. n. 10 e 14)

Si fa presente che nell'atto d'acquisto (rogito notaio Antonio Fabi trascritto al n. n. 5474/2009) veniva precisato che seppure i subalterni 2352 e 2353 siano inseriti tra i tra i BCNC gli stessi non devono essere considerati compresi tra i beni comuni.

B) C.F. – Comune di Gualdo Tadino:

Beni intestati cod. fiasc. – proprietà 1/1

1. Beni ubicati in via Valsorda n. 13, piano T-1-3, Fg. 40 part. 1025 e Fg. 40 part. 761 sub 3 graffate, cat. A/2, cl. 4, consistenza 8 vani, super. catastale 221 mq, escluse aree scoperte 197 mq e rendita € 764,36 (alleg. n. 16 e 17)
2. Beni ubicati in via Valsorda, piano T, Fg. 40, Part. 761 sub 9, cat. C/6, cl. 3, consistenza 48 mq, super. catastale 58 mq, e rendita € 86,76 (alleg. n. 18 e 19)

BCNC condominiali

C.T. – Gualdo Tadino

Fg. 40 part 761 Ente Urbani superficie 0.05.01 Ha (alleg. 20 e 21)

Fg. 40 part. 888 Area, superficie 0.00.19 Ha (alleg. n. 20 e 22)

Planimetrie dell'u.i. Fg. 40 part. 1025 e Fg. 40 part. 761 sub 3 graffate non conformi.

4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

I beni oggetto a procedura esecutiva possono essere sinteticamente così descritti:

- A) Beni ubicati nel Comune di Bastia Umbra, civici in Via Pascucci n. 8 e sono costituiti dai diritti di piena proprietà della società con sede in Gualdo Tadino su: un appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto, un posto auto coperto al piano terra e un locale tecnico al piano primo sottostrada oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti condominiali dell'edificio come elencate dall'art. 1117 c.c.. L'appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto sono collegati con una scala interna. L'edificio, in cui sono inseriti i beni, è stato realizzato alla metà degli anni 2000 ed è ubicato in zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini, la zona è ben servita. La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie discreta con accesso diretto dalla via pubblica.
- B) Beni ubicati in Gualdo Tadino via Valsorda n. 13 e sono costituiti dai diritti di piena proprietà di su: un appartamento al piano terra rialzato, soffitta al piano quarto, un

garage al piano seminterrato ed un locale cantina al piano seminterrato oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti condominiali dell'edificio come elencate dall'art. 1117 c.c..

L'appartamento al piano terra rialzato è ampio e luminoso, il piano sottotetto è caratterizzata da un'ampia superficie ed un grande terrazzo a livello panoramico, il garage è ampio.

L'edificio, in cui sono inseriti i beni, è stato realizzato nella metà degli anni 70 ed è ubicato in zona residenziale semiperiferica caratterizzata da edifici condominiali, la zona non è servita.

La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie modesta con accesso diretto dalla via pubblica.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti come sotto specificato:

A) Beni identificati catastalmente al CF del comune di Bastia Umbra al Fg. 9 part. 2438 sub 6, sub 19, sub 26 oltre i proporzionali diritti sui BCNC identificati al CF al Fg. 9 part. 2438 sub 1, sub 2, 2349, 2350 e 2351 sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di compravendita a rogito dott. Fabi Antonio notaio in Gualdo Tadino del 13.03.2009 rep. n.72205/22766 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 5471 Reg. part. del 20.03.2009. Soggetto venditore Costruzioni Nuova Casa con sede in Bastia Umbra cod. fisc. 01835940543 (alleg. n.23).

B) Beni identificati catastalmente al CF del comune di Gualdo Tadino al Fg. 40 part. 761 sub 6, sub 19, sub 26 sono pervenuti alla Signora _____ per successione in morte di _____ deceduto in data 24.03.2006 denuncia di successione n. 48/336/8 presentata all'Ufficio del Registro di Gualdo Tadino del 05.11.2008 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia al numero di Reg. part.200 del 05.01.2009, nel quadro D viene riportato "eredità devoluta per legge alla figlia _____. Il coniuge _____ ed il figlio _____ hanno rinunciato all'eredità"(alleg. n. 24).

Successivamente è stata presentata una denuncia di successione modificativa/integrativa n. 85/339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Gualdo Tadino del 27.04.2009 (modificativa della precedente denuncia di successione) e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità il 15.02.2010 al n. Reg. part. 2438 (alleg. n. 25).

nel quadro D viene riportato " Eredità devoluta per legge alla figlia . Il coniuge
ed il figlio I hanno rinunciato all'eredità. La presente dichiarazione
veniva prodotta per eliminare i progressivi 7 e 8 inseriti erroneamente".

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 22.07.2024 (protocollo dell'A.d.E. n. 143778 /2024) all'Agenzia delle Entrate di Perugia e di Gualdo Tadino (protocollo dell'A.d.E. n. 143476 /2024) per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico della Società con sede in Gualdo Tadino C.F.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha comunicato con PEC del 31.07.2024 (doc. prot. numero 149218 del 01/08/2024 REGISTRO UFFICIALE) che sui beni elencati dalla scrivente e di proprietà della a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, è presente un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 01.04.2015 e registrato il 29.10.2015 presso l'Ufficio di DPPG UT di Gualdo Tadino al n. 1140 Serie 3T. Durata del contratto dal 01.05.2015 al 31.03.2024 conduttrice C.F. ovvero . Il testo del contratto viene dichiarato **TESTO NON DISPONIBILE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE** per questo motivo il canone non è noto (alleg. n. 28).

Al momento del sopralluogo l'appartamento, la cantina risultavano liberi, ma pieni di beni mobili di proprietà della signora

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino ha comunicato con PEC del 31.07.2024 (doc. prot. numero REGISTRO UFFICIALE 0160641.27-08-2024-U) che non sono stati rintracciati a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo nessun contratto di locazione presentato presso l'Ufficio di Gualdo Tadino dalla società RIV (alleg. n. 29). C'è una incongruenza rispetto a quanto dichiarato dall'AdE di Perugia.

Tutti gli immobili di via Valsorda n. 13 sono invece occupati dalla signora madre
di si allega il certificato di residenza della Signora /alleg. n. 30).

7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di Bastia Umbra al Fg. 9 part. 2438 sub 6, sub 19 e sub 26 nonché sui BCNC Fg 9 part. 2438 sub 1 e 2 e part. n. 2349, 2350 e 2351 gravano:

Trascrizione n. 14848 Reg. part. del 18.07.2006 Servitù d transito pedonale e carrabile costituita con atto a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi in data 16.06.2006 rep. n. 229.133/39.438, atto registrato a Perugia il 17.07.2006 al n. 7363.

Trascrizione n. 20762 del 13.10.2006 Atto d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi in data 13.09.2006 rep. n. 230.557/39.983, atto registrato a Perugia il 14.10.2006 al n. 10206.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Sempre sui beni pignorati di proprietà della Signora _____ e della Società _____ con sede in Guado Tadino gravano le seguenti **TRASCRIZIONI a tutto 11.09.2024:**

- n. 7635 Reg. part. del 13.05.2010 PIGNORAMENTO a favore di Carlotti Furio contro _____ in virtù di atto giudiziario Tribunale di Perugia del 05.05.2010 rep. n. 10. Beni pignorati: C.F. Gualdo Tadino Fg. 40 part. 761 sub 3 graffata alla part. 1025;

- n. 9122 Reg. part. del 07.06.2010 RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO a favore di MIDIOCREREDITO DELL'UMBRIA contro _____ (in quanto unica erede di _____), _____ (deceduto), _____ in virtù di atto giudiziario Tribunale di Perugia del 07.10.1986 formalità di riferimento Trascrizione Reg. part. 14481 del 16.12.1986.

Di seguito vengo riportati solo i beni pignorati interessati anche dal pignoramento di cui la presente c.t. d'ufficio: Fg. 40 part. 761 sub 9, part. 761 sub 3 graffata alla particella 1025, part. 761 sub 5,

- n. 11840 Reg. part. del 27.07.2015 PIGNORAMENTO ESATTORIALE a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze e contro la _____ in virtù di atto pubblico amministrativo Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 07.07.2015 rep. n. 84774/2015. Beni pignorati : comune di Bastia Umbra Fg. 9 part. 2438 sub 19, part. 2438 sub 1, part. 2438 sub 2

- n. 3353 del 27.02.2017 PIGNORAMENTO a favore Cassa di Risparmio dell'Umbria S.p.A. con sede in Terni contro _____ e Soc. _____ con sede a Gualdo Tadino in virtù dell'ufficiale Giudiziario di Perugia del 02.02.2017 rep. 539/1.



Beni pignorati:

a) proprietà con sede a Gualdo Tadino:

C.F. comune di Bastia Umbra: Fg.9 part. 2438 sub 6, Fg.9 part. 2438 sub 26, Fg.9 part. 2438 sub 19,

b) proprietà

C.F. comune di Gualdo Tadino: Fg. 40 part. 761 sub 3 graffata alla particella 1025, : Fg. 40 part. 761 sub 9,

Sempre sui beni pignorati di proprietà della Signora , e della Società con sede in Guado Tadino gravano le seguenti **ISCRIZIONI IPOTECARIE a tutto 11.09.2024:**

2) n. 3683 Reg. part. del 19.06.2009 IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore Equitalia Perugia S.p.A. e **contro** , in virtù di atto pubblico amministrativo di Equitalia Perugia S.p.A. di Foligno del 17.06.2009 rep. 61435. Ipoteca di complessivi € 109.368,80 di cui per capitale € 54.684,40.

Ipoteca su:

C.F.: , Fg. 40 part. 761 sub 9, Fg. 40 part. 761 sub 3, Fg. 40 part. 761 sub 5 graffata alla part. Fg. 40 part. 1025,

5) n. 3172 Reg. part. del 04.11.2013 IPOTECA LEGALE (art. 77 del DPR n. 602/73) a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze contro con sede a Gualdo Tadino in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31.10.2013 rep. 810. Ipoteca per complessivi € 537.693,86 a garanzia della somma di € 268.846,93.

Ipoteca su:

C.F. comune di Bastia Umbra: Fg. 9 part. 2438 sub 19, Fg. 9 part. 2438 sub 6, Fg. 9 part. 2438 sub 26.

6) n. 3292 Reg. part. del 14.11.2013 IPOTECA GIUDIZIALE a favore Marche M5 Srl con sede in Conegliano contro con sede in Gualdo Tadino e in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ancona del 06.11.2013 rep. 2233/2013. Ipoteca per la somma complessiva di € 90.000,00 a garanzia della somma di € 82.903,20.

Ipoteca su:

C.F. comune di Bastia Umbra: Fg. 9 part. 2438 sub 19, Fg. 9 part. 2438 sub 6, Fg. 9 part. 2438



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sub 26;

7) n. 2430 Reg. part. del 08.09.2014 IPOTECA LEGALE (art. 77 del DPR n. 602/73) a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze contro con sede a Gualdo Tadino in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 05.09.2014 rep. 966. Ipoteca per complessivi € 694.416,94 a garanzia della somma di € 347.208,47.

Ipoteca su: C.F. comune di Bastia Umbra: Fg. 9 part. 2438 sub 19, Fg. 9 part. 2438 sub 6, Fg. 9 part. 2438 sub 26.

8. Precedenti proprietari nel ventennio

A) Beni identificati catastalmente al CF del comune di Bastia Umbra al Fg. 9 part. 2438 sub 6, sub 19, sub 26 oltre i proporzionali diritti sui BCNC identificati al Cf al Fg. 9 part. 2438 sub 1, sub 2, 2349, 2350 e 2351 sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di compravendita e atto a rogito dott. Fabi Antonio notaio in Gualdo Tadino del 13.03.2009 rep. n.72205/22766 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 5471 Reg. part. del 20.03.2009. Soggetto venditore Costruzioni Nuova Casa con sede in Bastia Umbra cod. fisc. 01835940543 (alleg. n.23).

I beni sopra oggetto di compravendita furono costruiti dalla società venditrice su terreno pervenuto alla stessa come segue:

atti a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi rispettivamente:

in data 01.08.2002 rep. n. 189.902/30737 registrato a Perugia il 30.08.2002 al n. 1982 e trascritto il 31.08.2002 al n. 15245 Reg. part.

in data 29.04.2003 rep. n. 197422/32225 registrato a Perugia il 29.05.2003 al n. 3368 e trascritto il 30.05.2003 al n. 9810 Reg. part.

in data 21.06.2004 rep. n. 209605/34454 e trascritto 21.07.2004 al n. 15074 Reg. part.

in data 21.06.2004 rep. n. 209606/34455 registrato a Perugia in data 21.07.2004 al n. 4920 e trascritto 21.07.2004 al n. 15075 Reg. part.

in data 16.06.2006 rep. n. 229133/39438 registrato a Perugia in data 17.07.2006 al n. 7363 e trascritto 18.07.2006 al n. 14848 Reg. part.

B) Beni identificati catastalmente al CF del comune di Gualdo Tadino al Fg. 40 part. 761 sub 6, sub 19, sub 26 sono pervenuti alla Signora per successione in morte di deceduto in data 24.03.2006 denuncia di successione n. 48/336/8 presentata all'Ufficio del Registro

di Gualdo Tadino del 05.11.2008 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia al numero di Reg. part.200 del 05.01.2009, nel quadro D viene riportato " eredità devoluta per legge alla figlia Il coniuge

ed il figlio hanno rinunciato all'eredità"(alleg. n. 24).

Successivamente è stata presentata una denuncia di successione modificativa/integrativa n. 85/339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Gualdo Tadino del 27.04.2009 (modificativa della precedente denuncia di successione) e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio - Servizio di Pubblicità il 15.02.2010 al n. Reg. part. 2438 (alleg. n. 25).

nel quadro D viene riportato " Eredità devoluta per legge alla figlia Il coniuge ed il figlio hanno rinunciato all'eredità. La presente dichiarazione veniva prodotta per eliminare i progressivi 7 e 8 inseriti erroneamente".

Successivamente per atto causa morte è stato trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto giudiziario del 02.05.2006 rep. 1684/2006 sede Gubbio, trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio - Servizio di Pubblicità del 24.05.2006 al n. Reg. part. 10352 (alleg. n.26).

Gli immobili identificati al punto B , fanno parte di un compendio costituito da una rata di terreno con sovrastante struttura di fabbricato in cemento armato acquisito da atto pubblico a rogito notaio dott. Enzo Sergiacomi, notaio in Gualdo Tadino del 13.07.1974 e trascritto alla Conservatoria il 01.08.1974 n. 9139 Reg. part (alleg. n. 27). Società venditrice "Società Edilizia Bruen Srl" con sede in Roma.

9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

A seguito di informazioni date dalla dall'Amministratore del Condominio "ANSA 2" di via Pascucci n. 8 Bastia Umbra " ovvero il dott. SHEKH YUSUF Wiam (alleg. n.39), l'esperta così risponde ai quesiti posti dal GE:

A) La Perugia ha le seguenti quote dei millesimi Generali sono:

Appartamento 101,88/1000

Posto auto coperto 11,23/1000

quote millesimali manutenzione e pulizia scale, manutenzione ascensore, illuminazione scale,

forza motrice ascensore e illuminazione esterna

- Appartamento 105,45/1000
 - Posto auto coperto 3,95/1000
- B) Spese condominiali ordinarie d'esercizio circa € 150,00
- C) spese lavori di straordinaria manutenzione deliberate dall'assemblea straordinaria del 24.05.2024 per l'installazione della barriera automatica € 551,46 spesa scaduta.
- D) Spese condominiali scadute non pagate dal 2022 e fino a tutto il 2024 € 1.032,00
- E) Non vi sono pendenti cause del condominio contro condomini e/o verso terzi

L'Amministratore ha poi dichiarato che il condominio non è dotato di regolamento condominiale, ma presso l'AdE servizio di Pubblicità immobiliare risulta trascritto il Regolamento Condominiale dell'edificio denominato "ANSA 2".

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 02.08.2024 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Gualdo Tadino e successivamente si è recata presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Bastia Umbra al fine di poter reperire i titoli abilitativi degli edifici in cui sono inseriti i beni oggetto di stima. La visione delle pratiche edilizie e l'estrazione delle copie è avvenuta direttamente presso gli uffici di Gualdo e di Bastia Umbra presso gli uffici comunali.

Bastia Umbra

L'edificio condominiale è stato realizzato in zona residenziale semiperiferica di Bastia Umbra nella seconda metà degli anni 2000. Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti:

Permesso di costruire n. 209 del 19.09.2006 per costruire un edificio residenziale pluripiano di 4 piani fuori terra di complessivi nove alloggi di cui quelli ubicati al terzo piano dovevano essere comunicanti con il piano sottotetto a mezzo scala interna, nove posti auto al piano terreno e recinzione. Il PdC è stato rilasciato alla Soc. "Costruzioni Nuova Casa Srl" (alleg. n. 31).

Permesso di costruire n. 134 del 14.07.2008 variante al PdC n. 209 del 19.09.2006. Il PdC è stato rilasciato alla Soc. "Costruzioni Nuova Casa Srl" (alleg. n. 32).

Permesso di costruire n. 43 del 07.08.2013 relativi alla trasformazione dell'intercapedine in locali tecnici a servizio delle unità abitative esistenti. Il PdC è stato rilasciato alla Soc. "Costruzioni Nuova Casa Srl" (alleg. n. 33).

Per l'edificio in oggetto sono presenti due **autorizzazioni di agibilità**:

la prima **prot. n. 45 del 02.04.2009** relativa all'intero fabbricato fuori terra oltre il piano terra (alleg. n. 34).

La seconda **prt. n. 79 del 12.11.2014** relativa all'autorizzazione di agibilità parziale relativa a n. 10 locali tecnici e vano scala e ascensore al piano interrato dell'edificio plurifamiliare di civile abitazione e relativi accessori ubicato in Bastia Umbra v. Pascucci (alleg. n. 35).

In base al confronto tra i grafici di progetto allegati alla PdC n. 134/2008 e n. 43/2013 che ci indicano lo stato assentito e la verifica dello stato di fatto, si possono riscontrare le seguenti lieve **differenza** edilizie ovvero la realizzazione di armadio cabina in un locale della soffitta con pareti in cartongesso non a tutta altezza che, secondo la scrivente, non costituisce difformità.

Gualdo Tadino

Le autorizzazioni amministrative con le quali è stato realizzato l'edificio di cui i beni eseguiti sono parte integrante sono le seguenti:

1. Permesso di costruzione n. 479/1969 del 21.02.1969 approvato nella seduta edilizia del 19.07.1968, autorizzazione per costruire un complesso edilizio sulla particella n. 245/p del Fg. 40, autorizzazione rilasciata a Menichetti Bruno (alleg. n. 36),
2. Permesso di costruzione n. 242/1969 del 11.11.1969 autorizzazione per eseguire varianti al progetto approvato nella seduta del 19.07.1968 prot. 479 sulla particella n. 245 del Fg. 40 autorizzazione rilasciata alla Soc. Bruen (alleg. n. 37 con grafici),
3. Permesso di costruzione n. 301/1974 del 20.01.1975 variante alla copertura (alleg. n. 38 con grafici),

Le autorizzazioni di cui sopra, ad esclusione del Permesso di costruzione n. 301, riguardano 2 edifici realizzati all'epoca in un'unica particella. Nell'unica autorizzazione di agibilità del 03.04.1974 rintracciata nel fascicolo dei due edifici, si dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 20.07.1971 pertanto, considerando che l'ultimo Permesso di costruzione n. 301 è datato 02.01.1975, si ritiene che detta autorizzazione di abitabilità si riferisca al primo edificio e quindi l'edificio in cui sono inseriti i beni eseguiti è privo di abitabilità.

Nelle rubriche dell'Ufficio Urbanistica risulta rilasciato un Permesso autorizzativo n. 395 del 06.05.1977 intestato a _____ per la costruzione di un garage, ma tale documento non risulta

al momento reperibile presso l'archivio, Il responsabile del Settore Urbanistica del comune di Gualdo Tadino ha inviato una comunicazione per rendere nota alla sottoscritta questo fatto (alleg. n.40)

Per le poche planimetrie presenti in queste vecchie autorizzazioni amministrative e per l'autorizzazione n. 395/77 non rintracciata non si è in grado quindi di dare un giudizio di **conformità edilizia certa** dei beni oggetto di stima.

È probabile e non certo che il garage che sarà peraltro stimato sia stato autorizzato con il titolo n. 395/77, ma potrebbero essere state inserite anche ulteriori varianti alle autorizzazioni n. 242/1969 del 11.11.1969 e 301/1975 .

Difformità riscontrate nell'edificio rispetto ai titoli rintracciati ed ai grafici presenti nei permessi n.242/1969 e n. 301/1975:

difformità nei prospetti sud est e sud ovest

difformità nella collocazione del vano scala

l'ascensore previsto non è stato realizzato

Difformità riscontrate nell'appartamento del piano terra e nella soffitta rispetto ai titoli rintracciati ed ai grafici presenti nei permessi n.242/1969 e n. 301/1974:

1. l'attuale appartamento del piano terra risulta diverso in pianta rispetto a quello autorizzato con il Permesso di costruzione n.242/1969 per fusione di unità immobiliari
2. diversa distribuzione interna dei locali
3. difformità nei prospetti sud est e sud ovest
4. terrazzo con piccolo accessorio realizzato nel prospetto nord ovest in parte sul lastrico solare a copertura del garage.
5. garage realizzato in adiacenza al prospetto nord ovest dell'edificio
6. Soffitta prospetto sud ovest difforme per le finestre presenti in numero inferiore
7. Lavori di straordinaria manutenzione nella soffitta realizzati senza autorizzazione.

Probabilmente le difformità di cui i numeri 4 e 5 ovvero il terrazzo ed il garage potrebbero essere stati realizzati a seguito della autorizzazione edilizia n. 395/1977 così come tutte le altre difformità potrebbero state inserite nella stessa autorizzazione in variante alle precedenti autorizzazioni. Comunque sia, le difformità di cui ai punti 1,2,3,6 e 7 a carico delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, (tutte quelle elencate salvo la 4 e 5) possono essere sanate con un'unica SCIA in

sanatoria ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 in quanto è stata verificata la doppia conformità sia al momento dell'abuso fatto risalire all'epoca della costruzione dell'edificio metà degli anni '70 che all'attualità,

Per ultimo resta la verifica sulla possibilità di aderire alla **Legge 105/2024** di conversione del Decreto Salva Casa D.L. 69/2024 Sanatoria edilizia 2024 _ legge Salvini_ valutandone la convenienza economica e la fattività tecnica, cosa che ad oggi non è stato possibile effettuare con i tecnici del Comune di Gualdo Tadino che sono in fase di studio/verifica del legge di cui sopra sia per le definizioni tecniche che per l'oblazione.

Rimangono comunque le difformità sull'edificio di cui tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio dovranno, per quota parte, rispondere.

Necessità, una volta sanate le difformità, di presentare un'autorizzazione di agibilità.

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni che sono oggetto di questa relazione tecnica di stima possono venire a formare due lotti distinti data la loro ubicazione:

LOTTO n. 1 Comune di Bastia Umbra via Pascucci n. 8 Bastia Umbra. Piena proprietà della Società

I con sede a Gualdo Tadino su: un monolocale ubicato al terzo piano e soffitte al quarto piano, un locale tecnico al piano primo sottostrada e posto auto al piano terra.

L'appartamento e la soffitta mansardata sono collegati tra loro da una scala interna.

Le unità immobiliari sono inserite in un edificio pluripiano di recente realizzazione in una zona semiperiferica di tipo residenziale di Bastia Umbra. L'edificio è di quattro piani fuori terra oltre terra e il piano interrato ed è dotato di ascensore.

L'appartamento al piano terzo è composto da un monolocale con wc ed antiwc e due balconi il piano quarto è assentito come soffitta ed è composto da un disimpegno 2 locali e un bagno.

Al piano terra dell'edificio troviamo un posto auto coperto e al piano primo sottostrada un locale tecnico.

Identificazione catastale:

C.F. – Comune di Bastia Umbra:

,Fg. 9, Part. 2438 sub 19, cat. A/2

Fg. 9, Part. 2438 sub 26, cat. C/2,

Fg. 9, Part. 2438 sub 6, cat. C/6,

Beni condominiali

CF – Comune di Bastia Umbra

BCNC Fg. 9 part. 2438 sub 1 Corte e Fg. 9 part. 2438 sub 2

BCNC : Fg. 9, part. 2349, Fg. 9, part. 2350 e Fg. 9, part. 2351

CT – Comune di Bastia Umbra

Ente Urbano Fg. 9 part. 2438, Fg. 9 part. 2349, Fg. 9 part. 2350, e Fg. 9 part. 2351.

LOTTO n. 2 Comune di Gualdo Tadino, via Valsorda, n. 13. Piena proprietà della Signora

su di un appartamento al piano terrarizzato, una ampia soffitta al piano sottotetto, un garage al piano seminterrato ed una cantina al piano seminterrato il tutto posto in un edificio di maggiore consistenza oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

I beni fanno parte di un edificio realizzato nella prima metà degli anni 70 ed è ubicato nella zona semiperiferica di Gualdo Tadino, nelle immediate vicinanze non sono presenti negozi e servizi.

L'appartamento è composto da ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cucina, uno studio, un disimpegno, tre camere, un wc interno ad una camera, un bagno, due balconi ed un terrazzo.

Identificazione catastale:

C.F. – Comune di Gualdo Tadino:

Beni intestati cod. fasc. – proprietà 1/1

Fg. 40, part. 1025 graffata Fg. 40 part. 761 sub 3 , cat. A/2, Fg. 40, Part. 761 sub 9, cat. C/6,

BCNC condominiali

C.T. – Gualdo Tadino

Fg. 40 part 761 Ente Urbani superficie 0.05.01 Ha

Fg. 40 part. 888 Area, superficie 0.00.19 Ha

12. Descrizione analitica dei beni

I beni oggetto di stima verranno di seguito descritti.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità residenziali, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che non riporta però i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, si utilizzerà le modalità di computo

dettate dal D.P.R. 138/98 allegato nel modo sotto specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri di calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia (salvo per alcune percentuali di ponderazione/ragguaglio):

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt e del 25% qualora non comunicanti .
5. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente
7. Ove esistente un elemento di collegamento interno per i diversi piani verrà computato una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

LOTTO n. 1 Comune di Bastia Umbra Via Pascucci n. 8 Bastia Umbra. Piena proprietà della società

con sede in Gualdo Tadino, su: un monolocale al piano terzo, soffitte al piano quarto, un posto auto coperto al piano terra e un locale tecnico al piano primo sottostrada (foto n. 1).

L'edificio, di cui sono parte integrante gli immobili della Società, è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000. Trattasi di un edificio pluripiano di quattro piani fuori terra.

Al piano terreno ci sono nove posti auto assegnati ciascuno ad un appartamento.

Ai piani primo, secondo e terzo si trovano complessivamente nove appartamenti di varie metrature.

Gli appartamenti del terzo piano sono collegati con un scala interna alle soffitte.

L'intero edificio è servito da un ampio vano scala e da un ascensore (foto n. 2).

L'edificio ha struttura in c.a., pareti esterne parte con copertina di mattoni faccia a vista e parte

intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento, solaio di copertura realizzato con travi in legno lamellare e tavolato.

L'edificio è servito da acquedotto comunale e allaccio alla pubblica fognatura. I reflui sono comunque prima chiarificati in fossa biologica tipo imhoff.

L'atrio ed il vano scala si presenta ben rifinito con pianerottoli in piastrelle in gress porcellano.

Appartamento - Piano terzo

L'appartamento ubicato al terzo piano, è costituito da un monolocale con angolo cottura e wc con antiwc oltre due balconi.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cotto smaltato colorato o simile così come il battiscopa, infissi e finestre in pvc, serrande in pvc elettrificate, zanzariere alle finestre e alle porte finestre, porte in legno verniciate, impianti elettrico idrico e di riscaldamento sottotraccia. Riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio verniciati (foto n. 3, 4 e 5).

Impianto di climatizzazione e videocitofono.

Wc con antiwc senza finestra, presenta il pavimento come nel resto del monolocale e rivestimento alle pareti in mosaico, antibagno con piccolo mobile con lavabo e wc con igienici costituiti da un bidet e un wc (foto n.6).

Sono presenti due balconi di cui il primo di circa 6,50 mq chiuso con tende per poter utilizzare questo spazio come ripostiglio, mentre il secondo balcone si sviluppa intorno ad uno spigolo dell'edificio creando una forma a cerchio che caratterizza l'edificio, questo balcone ha una superficie di circa 11,58 mq (foto n. 14).

I balconi hanno pavimenti in gress porcellanato e ringhiera in elementi zincati.

Altezza dei locali 2,72 m.

Soffitta – Piano quarto

Collegati al piano inferiore con una scala interna in legno sono presenti alcuni locali utilizzati dalla conduttrice a fini abitativi, ma da un punto di **vista urbanistico ed edilizio tutte le superfici del piano quarto devono considerarsi soffitta mansardata.**

La scala è completamente realizzata in legno sia nella parte strutturale che nei gradini.

La soffitta mansardata, con solaio di copertura a vista con travi lamellari e tavolato in legno, comprende: un disimpegno dove arriva la scala, due locali, un bagno oltre uno ripostiglio.

Le caratteristiche sono le stesse del piano sottostante e quindi non verranno ripetute con la sola eccezione del pavimento che risulta in parquet (foto n. 7, 8, 9 e 10). Il ripostiglio ha pavimento in gress porcellanato (foto n.11). In un locale è stata realizzata una cabina con pannelli in cartongesso che non arrivano al solaio di copertura.

In bagno ha un lucernaio tipo velux ed ha pavimento in parquet, battiscopa in legno, igienici costituiti da wc, bidet, lavabo con mobile in legno e vasca da bagno (foto n. 12 e 13).

I due locali della soffitta hanno ciascuna una portafinestra che dà l'accesso ad un balcone che corre su tutti i due lati dell'edificio. Il balcone ha pavimento in gress porcellanato, parapetto in muratura con sovrastante elemento in acciaio (foto n. 15).

L'immobile ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 311/2006 n. 192 e Succ. mod. che è stata prodotta al momento della richiesta dell'agibilità. Portando la data del 14.07.2008 e avendo la certificazione validità di 10 anni la stessa è da ritenersi scaduta. Altezza locali massima 3,53 e minima 1,12 m.

Rifiniture buone, stato di manutenzione buono.

Confinanti: , spazi condominiali, s.a.

PIANO	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Terzo	Monolocale	35,00	1	35,00
Terzo	Antiwc e wc	4,50	1	4,50
Terzo	Balcone n. 1	11,58	0,30	3,47
Terzo	Balcone n.2	6,50	0,30	1,95
Quarto	Soffitta - Disimpegno	4,20	0,70*	2,94
Quarto	Soffitta - Locali n. 1	16,80	0,70*	11,76
Quarto	Soffitta - Locale n. 2	12,52	0,70*	8,76

Quarto	Soffitta - Bagno	6,58	0,70*	4,61
Quarto	Soffitta - Ripostiglio	9,00	0,40	3,6
	Balcone	14,50	0,10	2,84

- Si è scelto di utilizzare questo coefficiente in considerazione delle finiture non ordinarie

Superficie netta:

monolocale al piano terzo è di circa 39,50 mq oltre due balconi di circa 18,08 mq complessivi, soffitte per 40,10 mq oltre un ripostiglio di 9 mq e un balcone di 14,50 mq.

Superficie ragguagliata dell'edificio 79,44 mq, **superficie commerciale** del monolocale al terzo piano con locali soffitta al quarto piano, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi **102 mq.**

Locale tecnico – Piano primo sottostrada

Si accede al locale a mezzo vano scala: il locale è al piano primo sottostrada ed ha: pareti intonacate, pavimento in gress, solaio non intonacato, porta d'accesso in acciaio verniciato, impianto elettrico con fili alloggiati all'interno di una canalina in pvc (foto n. 16 e 17).

Confinanti: , parti condominiali, s.a.

Altezza del locale 1,97 m.

Superficie utile circa 24 mq e **commerciale 28 mq circa.**

Posto auto coperto – Piano terra

Al piano terra dell'edificio è stato realizzato uno spazio coperto, libero da pareti e in diretta relazione con l'esterno ovvero è presente un piano pilotis che è stato diviso in 9 posti auto assegnati assegnati All'appartamento è stato assegnato spigolo sud ovest dell'edificio vedi planimetria catastale-l'interno 4 (foto n.18). Il confine del posto auto non è materializzato sul posto. **Superficie del posto auto 20 mq** catastali altezza del solaio 2,90 m.

Confinanti: ! spazi condominiali, s.a.

L'appartamento la cantina ed il posto auto sono liberi per il decesso della conduttrice Signora Ippoliti Manola.

Superficie condominiale

La corte pertinenziale si presenta parzialmente recintata priva di cancello, asfaltata con un piccolo parcheggio di fronte alla facciata principale.

LOTTO n. 2 Comune di Gualdo Tadino, via Valsorda, n. 13. Piena proprietà della Signora

su di un appartamento al piano terra rialzato, un'ampia soffitta al piano sottotetto, un garage al piano seminterrato ed una cantina al piano seminterrato il tutto posto in un edificio di maggiore consistenza oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio i sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità in oggetto fa parte di un edificio realizzato nella prima metà degli anni 70 ed è ubicato in zona semiperiferica di Gualdo Tadino, in prossimità dell'edificio non sono presenti negozi e servizi.

L'edificio condominiale si eleva di tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano primo sottotetto; presenta struttura portante in c.a. e tamponatura in mattoni faccia a vista. L'accesso all'atrio del condominio si ha direttamente da una rata di terreno che fiancheggia l'edificio e ha anche funzione di strada d'accesso ai garage del piano seminterrato dell'edificio, la proprietà di detta particella identificata al C.T. Fg 40 part. n. 762 viene condivisa con l'edificio adiacente (foto n. 1 e 2). L'edificio presenta un'ampia porta d'accesso con infisso e porta in alluminio anodizzato e pannelli in vetro (foto n. 3 e 4).

Appartamento

L'appartamento, posto al piano terra rialzato, è ampio e luminoso, è diviso in: ingresso, due disimpegni, soggiorno, cucina, uno studio, tre camere, un wc interno ad una camera, un bagno oltre due balconi ed un terrazzo.

Le caratteristiche dell'appartamento sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in marmo, battiscopa in legno, infisso e finestra in legno di pino con vetri non termici, tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso in legno con serratura non di sicurezza. (foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10).

L'impianto idrico-sanitario è sottotraccia ed è allacciato alla rete idrica comunale, lo scarico delle acque è nella pubblica fognatura.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Il riscaldamento è assicurato da una caldaia installata nella cucina, i corpi radianti sono in acciaio verniciati.

Il wc interno alla camera padronale e finestrato, presenta impianti sottotraccia, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, gli igienici sono costituiti da un wc, un bidet e un lavabo in

porcellana standard (foto n. 11). È presente una punto doccia.

Il bagno principale è provvisto di finestre, ha pavimenti in ceramica, impianti sottotraccia, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, porta in legno tamburato. Gli igienici presenti, di porcellana di tipo standard, sono: wc, bidè, lavabo oltre vasca (foto n. 12). In questo bagno è presente i punti d'allaccio per la lavatrice.

Con esposizione sud ovest sono presenti due balconi che hanno pavimento in gress antigelivo e ringhiera in acciaio verniciato oltre un terrazzo con esposizione nord ovest che costituisce il lastrico solare del sottostante garage (foto 13 e 14). Su quest'ultimo terrazzo si affaccia un piccolo ripostiglio che non è stato misurato in quanto privo al momento delle chiavi.

Rifiniture discrete ma datate, stato di manutenzione ordinario.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 311/2006 n. 192

e Succ. mod..

Altezza dell'appartamento 2,68 m.

Confinanti: , l spazi condominiali, s.a.

Di seguito vengono dettagliate le superfici utili dei locali:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Terra rialzato	Disimpegno	9,88	1	9,88
Terra rialzato	Soggiorno	31,15	1	31,15
Terra rialzato	Cucina	17,07	1	17,07
Terra rialzato	Studio	10,03	1	10,03
Terra rialzato	Disimpegno	6,38	1	6,38
Terra rialzato	Camera	17,96	1	17,96
Terra rialzato	Camera	7,18	1	7,18
Terra rialzato	Camera	17,39	1	17,39
Terra rialzato	Wc	2,32	1	2,32
Terra rialzato	Bagno	7,49	1	7,49
Terra rialzato	balcone	9,10	0,30	2,73
Terra rialzato	balcone	9,10	0,30	2,73

Terra rialzato	terrazzo	38,00	0,30/0,10	5,14
----------------	----------	-------	-----------	------

Superficie netta:

dell'appartamento al piano terra rialzato è di circa 126,85 mq

oltre due balconi di circa 18,20 mq complessivi

un terrazzo a livello con piccolo locale di complessivi circa 38,00 mq.

Superficie ragguagliata dell'edificio 137,45 mq, **superficie commerciale** dell'edificio monofamiliare, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi **155**.

Soffitta

Fa parte della proprietà l'intero piano sottotetto con accesso dalle scale condominiali. Nella soffitta sono in corso dei lavori che sembrerebbero da tempo essere stati interrotti. La maggior parte delle pareti ed il solaio sono state rivestite con doghettato in legno, è stato realizzato un bagno (foto n. 18) ed un angolo cottura, mentre dei tramezzi hanno chiuso due zone del sottotetto non sfruttabili date le altezze (foto n.15 e 16). Sono presenti due finestre sul prospetto di nord est di cui una nel locale bagno e quattro ampie finestre di cui due portafinestre nel prospetto sudovest da cui si accede ad un ampio e panoramico terrazzo (foto n. 19). È da ultimare l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Al centro del locale è stato realizzato un camino circolare in muratura con cappa a forma di cono ricoperto con una lastra in rame (foto n. 17).

Confinanti: , parti condominiali, s.a.

Altezza minima 0,85 m e massima 2,25 m, superficie soffitta totale calpestabile 168 mq, superficie lorda soffitta pari a circa 98 mq con altezza uguale o maggiore a 1,50 m. Terrazzo superficie 176 mq circa.

Cantina

Al piano seminterrato è ubicata la cantina rifinita al grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio non intonacato, impianto elettrico sopratraccia (foto n. 22).

Altezza del locale 2,56 m, superficie commerciale circa 34 mq .

Garage

Si arriva al garage a mezzo accesso condominiale che costeggia la facciata sudest dell'edificio (Fig.40 part. 762). Nel garage è presente sia l'acqua che la luce. La porta d'ingresso è provvista di porta basculante in lamiera verniciata (foto n. 20 e 21).

Altezza del locale 2,50 m. Superficie commerciale circa 48 mq

Confinanti: l e altri, parti condominiali, s.a.

Tutti i beni del lotto n. 2 ovvero: appartamento, cantina soffitta e garage sono occupati dalla madre dell'esecutata signora

Le superfici condominiali sono modeste e per lo più destinate o a parcheggio dei condomini o a strada d'accesso ai garage.

13. Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni esecutati

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimenti da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti negli ultimi tre/quattro anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alcuni di tali atti provengono da decreti di aggiudicazione in aste giudiziarie e/o a prezzi base d'asta relative ai comuni Gualdo Tadino e Bastia Umbra per beni simili. Quanto sopra è stato analizzato ed elaborato considerando l'eterogeneità dei dati, in particolar modo i prezzi di aggiudicazione su unità immobiliari simili sono stati utilizzati per definire al meglio il **PREZZO BASE D'ASTA.**

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate della zona che sono state prese come comparabili:

1° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 20692/2020 Reg. Part.

2° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 12531/2022 Reg. Part.

3° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 19824/2020 Reg. Part.

4° comparabile Gualdo Tadino Trasc. n. 10101/2017 Reg. Part.

5° comparabile Gualdo Tadino Trasc. n. 1489/2023 Reg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di Bastia Umbra e di Gualdo Tadino che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale dei comuni di Bastia Umbra e Gualdo Tadino di cui il secondo non particolarmente attivo, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale del bene esecutato, così come esplicitate nel paragrafo n. 11, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:

LOTTO n.1 così descritto: Comune di Bastia Umbra Via Pascucci n. 8 Bastia Umbra. Piena proprietà della società ... con sede in Gualdo Tadino, su: un appartamento al piano terzo, soffitte al piano quarto, un posto auto al piano terra e un locale tecnico al piano primo sottostrada oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. L'appartamento e la soffitta sono collegati tra loro da una scala interna.

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- l'epoca di costruzione
- il grado di finitura dell'interno,
 - lo stato di manutenzione,
 - l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,

- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura dei beni condominiali

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore dei beni condominiali.

VALUTAZIONE LOTTO n.1

Appartamento e soffitta

102 mq x € 1.300,00/mq = € 132.600,00

Locale tecnico

28mq x € 400,00/mq = € 11.200,00

Posto auto coperto

20 mq x € 300,00/mq = € 6.000,00

Totale € **149.800,00**

VALORE DEL LOTTO n. 1 € **149.800,00**

LOTTO n. 2 Comune di Gualdo Tadino, via Valsorda, n. 13. Piena proprietà della Signora su di un appartamento al piano terra rialzato, una ampia soffitta al piano sottotetto, un garage al piano seminterrato ed una cantina al piano seminterrato il tutto posto in un edificio di maggiore consistenza oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio i sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- l'epoca di costruzione
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura e l'ampiezza dei beni condominiali

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche

condizioni di vendita.

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore dei beni condominiali.

VALUTAZIONE LOTTO n.2

Appartamento e soffitta

155 mq x € 600,00/mq = € 93.000,00

Cantina

34 mq x € 200,00/mq = € 6.800,00

Soffitta

98 mq x € 350,00/mq = € 34.300,00

Terrazzo soffitta

176 mq x € 80,00/mq = € 14.080,00

Garage

48 mq x € 300,00/mq = € 14.400,00

Totale

€ 162.580,00

Costo per il rilascio di una SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate:

Detto costo non comprende la presunta difformità del garage e del lastrico solare con piccolo locale accessorio che dovrebbero essere stati autorizzati con la pratica edilizia attualmente intracciabile. Pertanto il costo della pratica edilizia per sanare le variazioni dei prospetti, le variazioni interne senza opere, si stima pari a:

Costi per regolarizzare le difformità edilizie del lotto

a titolo di oblazione € 1.000,00

Diritti di segreteria € 90,00

Costi tecnici € 2.000,00

Totale costi € 3.090,00

B) Presentazione Agibilità e dichiarazioni conformità impianti € 1.300,00

Diritti di segreteria € 110,00

Totale costi € 1.410,00

C) Denuncia di variazione catastale:

Diritti catastali per la DV dell'appartamento e soffitta € 50,00

Costi tecnici pratica

Totali detrazioni

TOTALE DETRAZIONI

€ 1.000,00

€ 1.050,00

€ 5.550,00

Da cui:

Valore compendio immobiliare

Detrazioni

Valore di stima del compendio

€ 162.580,00

€ 5.550,00

€ 157.030,00

VALORE DEL LOTTO n.2

€ 157.030,00

15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati attesta che ha provveduto in data **23.09.2024** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente INTRUM ITALY S.r.l. presso il proprio Avv. Antonio Coaccioli e mezzo raccomandata AR alla Signora , qualità di erede del debitore.

16. Allegati

Verbale sopralluogo del 17.07.2024

Verbale del sopralluogo del 23.07.2024

Alleg. Verbale del sopralluogo del 24.04.2024

Alleg. Verbale del sopralluogo del 03.05.2024

Alleg. n.1 Certificato di morte di Ippoliti Manola

Alleg. n. 1 bis Trascrizione n.10101/ 2017 Reg. part.

Alleg. da n. 2 al n. 22 Documentazione catastale

Alleg. n. 23 Atto provenienza beni lotto n. 1

Alleg. n. 24 al 27 Atto provenienza beni lotto n. 2

Alleg. n. 28 e 29 Attestato dell'AdE e contratto di locazione uso abitazione

Alleg. n. 30 Certificato di residenza di Castellani Fiorella

Alleg. da 31 a 33 Titoli abilitativi beni del Lotto n. 1

Alleg. n. 34 e 35 Autorizzazione di agibilità beni del Lotto n. 1

Alleg. da 36 a 38 Titoli abilitativi beni del Lotto n. 2

Alleg. n. 39 Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio ANSA 2 beni Lotto n. 1

Allegati fotografici composti da n. 40 foto.

17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato. Detti beni vengono a formare un

LOTTO n.1 così descritto: Comune di Bastia Umbra Via Pascucci n 8 Bastia Umbra. Piena proprietà della società con sede in Gualdo Tadino, su: un monolocale al piano terzo, soffitte al piano quarto, un posto auto coperto al piano terra e un locale tecnico al piano interrato oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

L'appartamento e la soffitta sono collegati tra loro da una scala interna.

Superficie commerciale dell'appartamento circa 102 mq, superficie commerciale magazzino circa 24 e superficie del posto auto coperto 20 mq.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Bastia Umbra come segue:

C.F. – Comune di Bastia Umbra:

- Beni intestati alla Soc. con sede in Gualdo Tadino cod fisc. – proprietà 1/1
- Beni ubicati in via Bastiola interno 1,7 piano 3-4, Fg. 9, Part. 2438 sub 19, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, super. catastale 106 mq, escluse aree scoperte 99 mq e rendita € 351,19
- Beni ubicati in via Bastiola interno D, piano S1, Fg. 9, Part. 2438 sub 26, cat. C/2, cl. 2, consistenza 24 mq, super. catastale 29 mq, e rendita € 53,30
- Beni ubicati in via Bastiola interno 4, piano T, Fg. 9, Part. 2438 sub 6, cat. C/6, cl. 2, consistenza 19 mq, super. catastale 20 mq, e rendita € 42,19,30

Beni condominiali

CF – Comune di Bastia Umbra

BCNC Fg. 9 part. 2438 sub 1 Corte

- Fg. 9 part. 2438 sub 2 Androne, vano scala, vano ascensore e locali tecnici

BCNC

- Fg. 9, part. 2349 via Bastiola Strada ad uso privato
- Fg. 9, part. 2350 via Bastiola Strada ad uso privato
- Fg. 9, part. 2351 via Bastiola Strada ad uso privato

CT – Comune di Bastia Umbra

Fg. 9 part. 2438, Ente Urbano, superficie 0.12.15 Ha

Fg. 9 part. 2349, Ente Urbano, superficie 0.00.92 Ha

Valore del LOTTO n.1

€ **149.800,00**

LOTTO n. 2 Comune di Gualdo Tadino, via Valsorda, n. 13. Piena proprietà della Signora . .

su di un appartamento al piano terra rialzato, una ampia soffitta al piano sottotetto, un garage al piano seminterrato ed una cantina al piano seminterrato il tutto posto in un edificio di maggiore consistenza oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio i sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Superficie commerciale dell'appartamento circa 155 mq, superficie commerciale cantina 34 mq circa, superficie commerciale della parte della soffitta con altezza del solaio di copertura uguale o maggiore 1,50 m pari a 98 mq oltre un terrazzo di 176 mq, garage superficie commerciale 48 mq circa.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Gualdo Tadino come segue:

Beni intestati " " cod. fasc. - proprietà 1/1

- Beni ubicati in via Valsorda n. 13, piano T-1-3, Fg. 40, part. 1025, Fg. 40 part.761 sub 3 , cat. A/2, cl. 4, consistenza 8 vani, super. catastale 221 mq, escluse aree scoperte 197 mq e rendita € 764,36
- Beni ubicati in via Valsorda, piano T, Fg. 40, Part. 761 sub 9, cat. C/6, cl. 3, consistenza 48 mq, super. catastale 58 mq, e rendita € 86,76

BCNC condominiali

- C.T. – Gualdo Tadino
- Fg. 40 part 761 Ente Urbani superficie 0.05.01 Ha
- Fg. 40 part. 888 Area, superficie 0.00.19 Ha

Valore del LOTTO n. 2

€ **157.030,00**

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 23.09.2024

l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati