

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 111/2024 R.G. promossa da

- DOVALUE Spa (per ITACA SPV Srl)

Luca Patalini)

contro

- ... OMISSIS ...

 ASTALEGALE.NET

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 27 gennaio 2025

Il CTU

Dott. Andrea Arcelli



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato CTU nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 27.6.2024, ha accettato, con **invio telematico del 5.7.2024**, il seguente incarico:

*“Provveda l’esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell’art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

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

provveda quindi:

- 1)** *all’**esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all’identificazione catastale dell’immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l’eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all’atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l’emissione del decreto di trasferimento;*
- 2)** *ad una **sommatoria 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;

- 3)** *a verificare il **titolo di proprietà** e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*
- 4)** *ad individuare lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che, in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
- 5)** *ad individuare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*
- 6)** *a fornire **altre informazioni** per l'acquirente, concernenti:*

- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),*
- b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute,*
- c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,*
- d. *eventuali cause in corso;*

7) *ad individuare i **precedenti proprietari nel ventennio** elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

8) *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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi*

ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 9)** *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla **formazione di uno o più lotti** (preferibilmente in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). 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 l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *alla **descrizione analitica** di 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

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

12) *a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

13) *ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*

14) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a*

*esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una **bozza di ordinanza di divisione** secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

15) *ad **allegare** a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

16) *a procedere ad **accesso forzoso**, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

17) *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.);*

18) *in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'udienza per*

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

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 l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà **inviare copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c., 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 un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

-quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato), senza allegati;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato Word contenente la relazione peritale;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissioni dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);

-gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

-quale ulteriore eventuale allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico l'esperto dovrà riconsegnare in Cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

AUTORIZZA il CTU, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il CTU a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria. Ai sensi

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AVVISA le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza,

AVVERTE le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 13
RELAZIONE DI STIMA	
1. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica	pag. 13
2. Individuazione catastale	pag. 13
3. Titolo di proprietà	pag. 15
4. Stato di possesso	pag. 15
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 15
6. Informazioni condominiali	pag. 16
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 16
8. Situazione urbanistica e vincoli	pag. 17
9. Regolarità edilizia e agibilità	pag. 19
10. Descrizione analitica	pag. 19

11. Formazione di uno o più lotti	pag. 25
12. Valore di mercato	pag. 25
13. Comoda divisibilità	pag. 26
14. Allegati	pag. 26
15. Invio copia della perizia	pag. 27
16. Accesso agli immobili	pag. 28
17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 28
18. Osservanza del termine di deposito	pag. 28
RIEPILOGO	pag. 29

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le **operazioni peritali si sono aperte il 15.7.2024** alle ore 9.00 presso lo studio del CTU a Perugia in Via Settevalli 133/C, come da comunicazione inviata l'8.7.2024 per pec al creditore procedente, per raccomandata¹ ar agli esecutati nonché per conoscenza, sempre tramite pec, all'■■■■ (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia dei beni. All'incontro del 15.7.2024 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 19.7.2024** alle ore 14.30, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il CTU ha visionato l'esterno del bene pignorato, rappresentato da un'unità abitativa in frazione Vaccara di Gualdo Tadino; non è stato possibile però accedere all'interno perché non erano presenti

- né gli esecutati né loro rappresentanti; va dato atto che le raccomandate¹ inviate per notificare l'inizio o.p. e sopralluogo non erano state recapitate agli esecutati perché gli stessi risultavano irreperibili al proprio indirizzo di residenza di ... omissis ..., indicato negli atti di causa;
- segnalazione al legale del creditore procedente, tramite mail dell'8.7.2024, della **manca**za di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità nel ventennio da parte della venditrice agli esecutati del bene pignorato, trascrizione poi effettuata il 14.10.2024;
 - richiesta al Comune di Manduria dei **Certificati di residenza storici** che confermavano l'effettiva residenza degli esecutati presso l'indirizzo di ... omissis ... (documentazione anagrafica in allegato n. 2);
 - **comunicazione alle parti del 29.8.2024**, con copia per conoscenza alla Stazione dei Carabinieri di Gualdo Tadino, di **accesso forzoso** preventivamente concordato con I████ per il 3.10.2024 ore 9.45 con deposito telematico nella stessa data (allegato n. 3);
 - **sopralluogo del 3.10.2024 con accesso forzoso**, comunicato al G.E. con deposito telematico del 29.8.2024, nel corso del quale il CTU è potuto accedere all'interno del fabbricato insieme al rappresentante dell'████;
 - accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per visionare i titoli di provenienza del bene e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
 - accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali del bene pignorato;
 - accessi all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari.

^^^^^

^^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567

c.p.c. e succ. modd.:

- mutuo fondiario atto █████ n. 66386 del 23.5.2007;
- atto di precetto di pagamento dell'8.8.2023 depositato presso la Casa Comunale di Manduria il 15.1.2024;
- atto di pignoramento immobiliare del 22.3.2024 depositato presso la Casa Comunale di Manduria il 4.4.2024;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 3.5.2024;
- istanza di vendita del 13.5.2024 del creditore procedente;
- nota di trascrizione n. 11044 r.p. del 27.5.2024 depositata l'11.6.2024;
- certificazione notarile del Dott. █████ del 10.6.2024, riferita al 6.6.2024, depositata l'11.6.2024.

^^^^^

^^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

1. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

**Diritti di piena proprietà esclusiva su appartamento con corte
in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Vaccara, via Buia 29.**

^^^^^

2. Individuazione catastale

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento**

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

immobiliare n. 1866 del 24.4.2024 trascritto con nota n. 11044 r.p.

del 27.5.2024 a favore di Itaca SPV Srl e contro ... omissis ...

Nell'atto di pignoramento i beni sono individuati come segue:

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>								
SPETTANTI A								
... OMISSIS ...								
su								
appartamento con corte in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Vaccara, via Buia 29								
Comune di Gualdo Tadino								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	13	425/13 ~ 1397	A/2	2	7,5	190	503,55
L'intestazione catastale della particella sopra elencata è: ... omissis ...								
La part. 425 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 148 mq ed è formata al C.F. da 4 unità immobiliari, compresa quella in oggetto (2 abitazioni e 2 garage), con diritti sulla part. 1398 bcnc di 35 mq.								
La part. 1397 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 135 mq.								
Confini: ... omissis ..., salvo altri.								

In allegato n. 4 è prodotta la documentazione catastale.

Nella mappa del C.T. le partt. 425 e 1397 graficizzano in modo corretto l'ingombro dei fabbricati (si veda particolare dell'estratto di mappa di seguito riportato).

La planimetria catastale del C.F. è conforme alla situazione effettiva dell'unità immobiliare.

Risulta agli atti l'elaborato planimetrico.

ooo

ooo

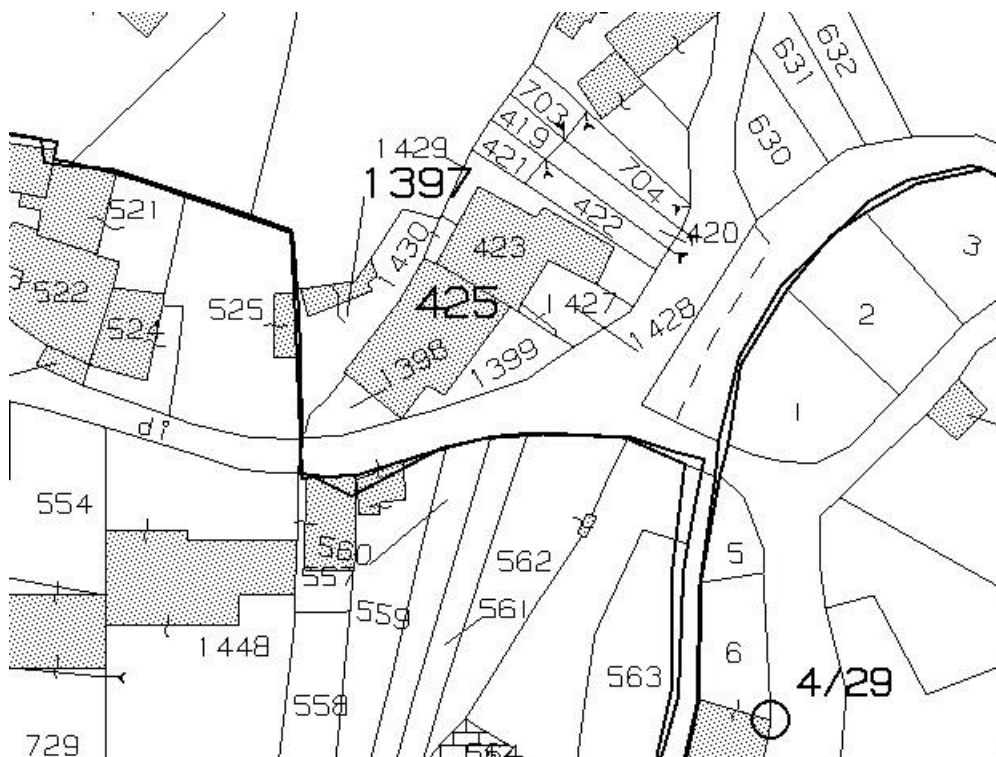
ooo

ooo

ooo

ooo

14



Estratto di mappa C.T. partt. 425 e 1397



3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a ... omissis ... ai quali sono pervenuti con atto █████ del 17.5.2007 n. 66320 trascritto il 25.5.2007 al n. 9904 r.p.

^^^^^^

4. Stato di possesso

L'immobile è allo stato attuale di fatto inutilizzato, con evidenza di abbandono protratto da alcuni anni.

^^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 6.6.2024 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 22.1.2025 risultano (ispezione ipotecaria in allegato n. 5):

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 11044 r.p. del 27.5.2024** a favore di [REDACTED] e contro ... omissis
... per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 4571 r.p. del 25.5.2007** a favore di [REDACTED]
contro ... omissis ... per ipoteca volontaria per € 150.000,00.

^^^^^

6. Informazioni condominiali

L'immobile pignorato non fa parte di condominio.

^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **27.5.2004** l'immobile pignorato era compreso nei subb. 5, 8 e 9 della part. 425;
alla stessa data del 27.5.2004 il bene come sopra individuato era di proprietà di ... omissis ... che ne aveva acquisito la proprietà con atto Sergiacomi n. 65667 dell'11.3.1982 trascritto il 24.3.1982 al n. 3995 r.p.;
- il **21.12.2005** il bene come sopra individuato è passato a ... omissis ... per successione di ... omissis ... registrata a Gualdo Tadino il 16.3.2006 al n. 28/321 e trascritta il 19.4.2006 al n. 7685 r.p.;
- l'**8.7.2007** è stata presentata al C.F. la Denuncia di Variazione n. 4718.1/2007 (pratica n. PG0291581) con la quale è stata costituita l'unità

immobiliare partt. 425/13 ~ 1397;

- il **17.5.2007** l'immobile già censito come all'attualità è pervenuto agli esecutati con atto █████ n. 66320 trascritto il 25.5.2007 al n. 9904 r.p.;
- il **14.10.2024** è stata trascritta con nota n. 21215 r.p. l'accettazione tacita dell'eredità di ... omissis ... da parte di ... omissis ...
(documentazione accettazione tacita eredità in allegato n. 6)

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore degli esecutati sul bene pignorato;**
- **il bene pignorato è correttamente individuato al Catasto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica e vincoli

Il cespite pignorato è compreso:

- nel vigente PRG, parte strutturale in Ambiti Urbani e insediamenti:
Insedimenti esistenti che rivestono valore storico-culturale ed è soggetto a vincolo per **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, art.142, c.1, lett. c);
- nel vigente PRG, parte operativa in **Zona Urbanistica A – Centri Storici** (art. 3.1.1 NTA).

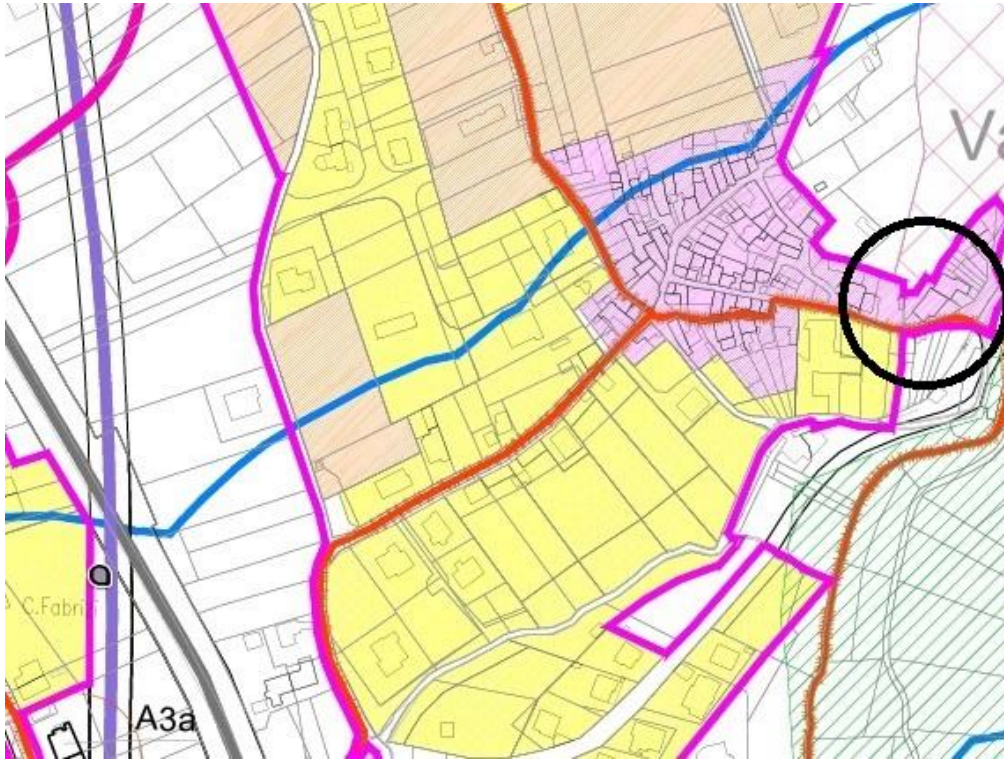
ooo

ooo

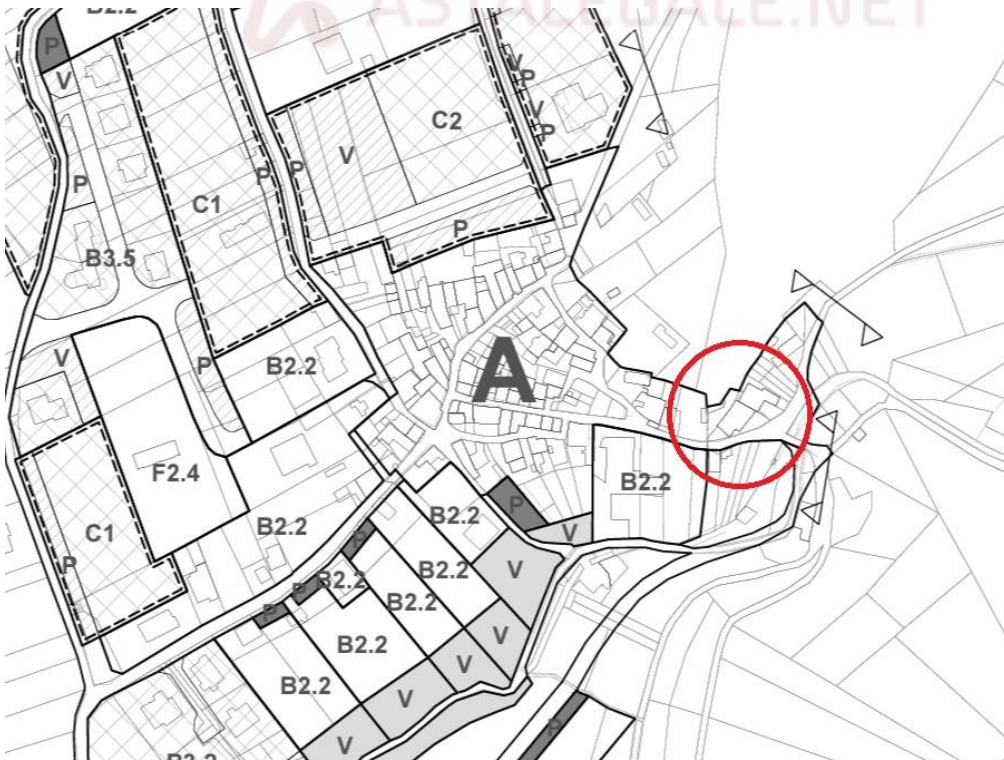
ooo

ooo

ooo



PRG parte strutturale



PRG parte operativa

^^^^^

9. Regolarità edilizia e agibilità

Su richiesta di accesso atti presentata dal sottoscritto, il Comune di Gualdo Tadino ha rilasciato la seguente documentazione relativa ai titoli abilitativi e sanitari da cui risulta la conformità edilizia del bene pignorato:

- **Licenza di Costruzione n. 86 del 5.5.1973** a nome ... omissis ... per il consolidamento di un preesistente fabbricato abitativo e la costruzione di una stalla (allegato n. 7/a);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 183 del 6.8.1996** a nome ... omissis ... per gli abusi commessi rispetto alla L.E. n. 86/73 (modifica porte e finestre, costruzione muro di cinta lato sud e annesso su corte esterna) (allegato n. 7/b con relazione e grafici);
- **Dichiarazione di Inizio Attività in sanatoria n. 94 dell'11.6.2009** a nome ... omissis ... per lavori di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazione terrazza sul retro) (allegato n. 7/c con relazione e grafici).

Non risulta abitabilità.

^^^^^^

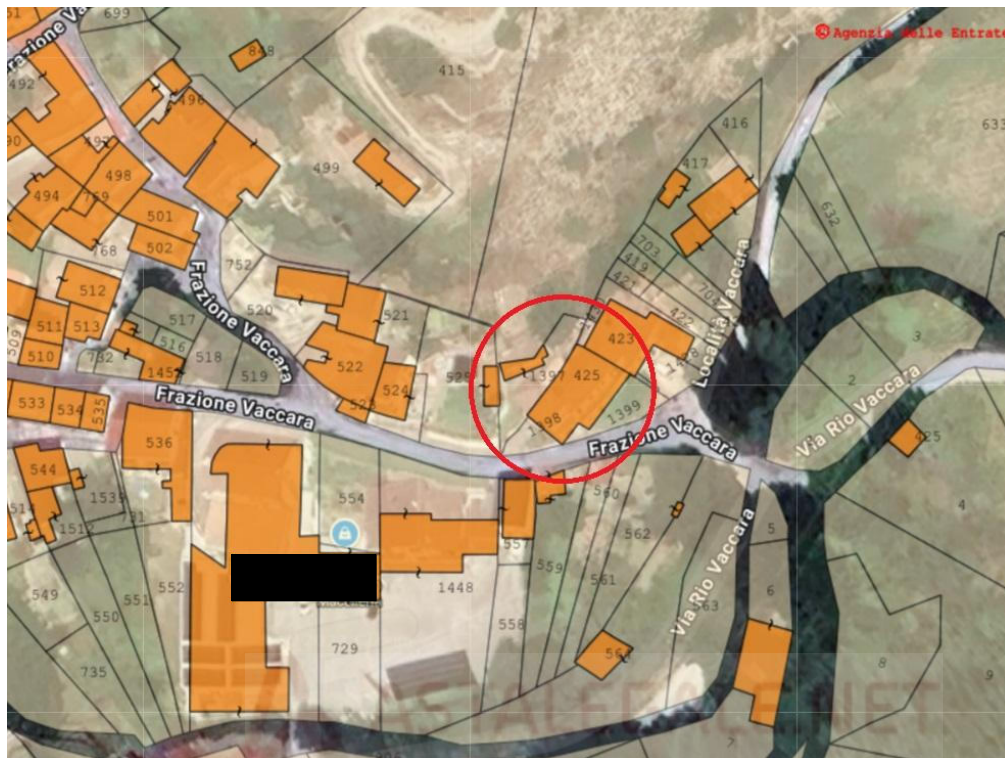
10. Descrizione analitica

(documentazione fotografica in allegato n. 8)

La proprietà è in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Vaccara, via Buia 29; dista dal centro comunale circa 4 km ed è raggiungibile attraverso via Rio Vaccara, asfaltata, che corre lungo il torrente omonimo e lo attraversa immettendosi su via Buia.

La **zona** è all'interno dell'abitato di Vaccara, piccolo borgo facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, di discreta tipicità ma costituito per lo più

da case vetuste in mediocri condizioni di conservazione.



Sovrapposizione mappa catastale e foto aerea da Formaps

La proprietà è rappresentata da un appartamento (**part. 425/13**) con annessa corte esclusiva e piccolo annesso ad uso magazzino (**part. 1937**); l'appartamento è situato al primo e al secondo piano di un edificio formato da un altro appartamento al piano terra e da locali ad uso rimessa al piano seminterrato, di proprietà di terzi; l'accesso avviene da una corte (part. 1938) in comune con l'appartamento non oggetto di valutazione.

oo

oo

oo

oo

oo

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

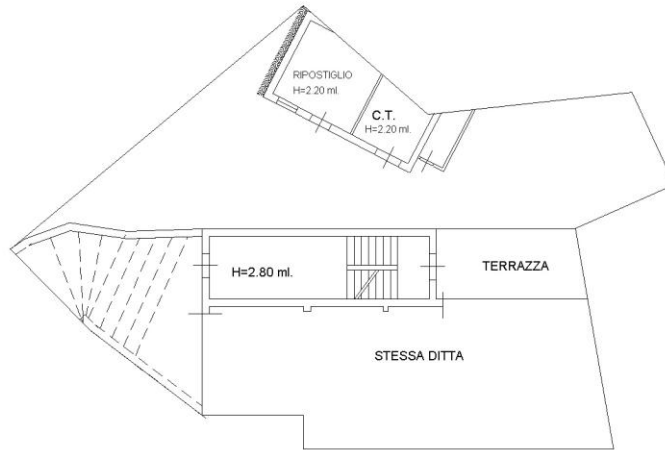


Ingresso da via Buia (civico 29)

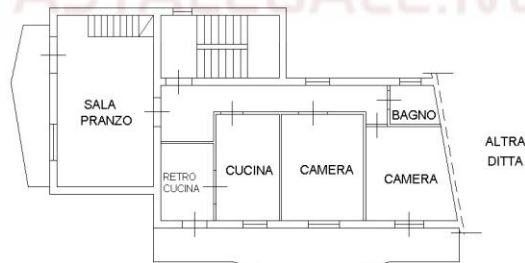


Edificio da via Rio Vaccara

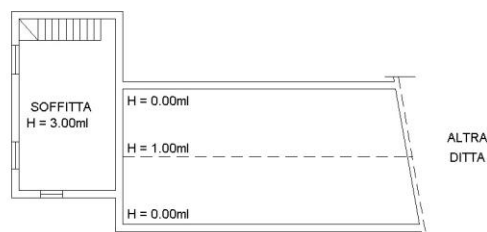
FG. 13 } 425 / 13
1397



PIANTA PIANO TERRA
CON CORTE ESCLUSIVA



PIANTA PIANO PRIMO
H=2.80ml



PIANTA PIANO SECONDO

Planimetria catastale

L'**edificio**, di discreto pregio architettonico, è presumibilmente di vecchia costruzione ed è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria e ampliamento nel 1975 e di manutenzione straordinaria per impermeabilizzazione della terrazza sul retro nel 2009; si articola su 3 piani fuori terra e seminterrato; è aderente sul fianco est ad un altro fabbricato; ha struttura verticale in muratura intonacata e orizzontale in latero-cemento; il tetto, a 2 falde, ha copertura in coppi e tegole con grondaie e canali discendenti. In corrispondenza del fianco sud il tetto appare danneggiato presumibilmente dalla caduta di un vicino albero. Da una visione esterna la porzione di fabbricato di terzi non pignorata appare disabitata e priva di manutenzione.

L'**appartamento** oggetto di stima (superficie commerciale 182 mq compresa la corte e il sovrastante annesso) ha, come detto, accesso dalla corte comune part. 1398 attraverso un portone che dà su un piccolo ingresso da cui, attraverso una scala interna esclusiva, si raggiunge il primo piano composto da un corridoio che disimpegna una sala, una cucina con tinello, 2 camere e un servizio igienico; sono inoltre presenti due balconi (uno dei due danneggiato dalla caduta dell'albero prima descritta); dalla sala, attraverso una rampa di scale interna, si accede al secondo piano a torretta dove sono presenti un altro locale a tetto abitabile e un sottotetto non praticabile. L'appartamento è collegato sul retro ad una corte esclusiva a giardino, accessibile dal primo piano, dove è presente un magazzino in muratura addossato sul retro alla parete rocciosa della collina retrostante; dal pianerottolo delle scale interne tra i piani terra e primo si accede, attraverso una piccola apertura, ad una terrazza sul retro.

L'appartamento, che evidenzia un abbandono protratto da diversi anni nonostante sia stato interessato da lavori di rifacimento di finiture e impianti presumibilmente effettuati dopo l'acquisto da parte degli esecutati (2007), dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre con doppi vetri e persiane in alluminio, pavimenti in piastrelle; il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e piatto doccia con piastrelle alle pareti.

Sono presenti gli impianti idraulico da acquedotto con allaccio alla fognatura comunale, elettrico e termico con caldaia autonoma a metano ed elementi radianti in alluminio in tutte le stanze tranne nel locale al secondo piano dotato di termoconvettore.

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

In conclusione:

il bene pignorato è ubicato in un borgo non privo di certa tipicità storica e facilmente accessibile dal centro comunale ma costituito per lo più da case in mediocri condizioni di conservazione; le possibilità di parcheggio sono sufficienti; l'edificio, formato da 2 appartamenti e 2 rimesse, ha discreto pregio architettonico; le condizioni strutturali appaiono sufficienti; le caratteristiche di conservazione del bene pignorato sono mediocri dato l'abbandono a cui è stato sottoposto negli ultimi anni nonostante interventi di manutenzione di finiture e impianti effettuati in tempi non remoti; le condizioni della porzione di terzi non pignorata appaiono, da una visione

dall'esterno, cattive; da sistemare il tetto e il sottostante balcone danneggiato dalla presumibile caduta di un albero.

ooo

Le dimensioni dell'appartamento (superficie commerciale comprensiva dei muri interni e esterni e altezze) sono le seguenti:

Destinazione			Superficie lorda mq	Coeff. riduzione	Superficie commer- ciale mq	Superficie comm. totale mq (arrot.)	Altezza m
Apparta- mento	Alloggio	PT	12	0,75	9	182	2,80
		P1	100	1	100		2,80
		P2	28	1	28		2,80
	Vani scala (proiez. or.)		16	1	16		/
	Balconi		27	0,30	8,10		/
	Terrazza retro		18	0,20	3,60		/
Corte	Magazzino		25	0,25	6,25		2,20
	Giardino		110	0,10	11		/

^^^^^^

11. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^^

12. Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche del bene.

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi).

LOTTO UNICO								
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA								
SPETTANTI A								
... OMISSIS ...								
su:								
Appartamento con corte in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Vaccara, via Buia 29								
C.F. Fg. 13, partt. 425/13~1397								
Appartamento con corte	€/mq	275,00	x	mq	182	=	€ 50.050,00	€ 50.050,00
Totale (a)								€ 50.050,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€ 3.753,75
Totale (b)								€ 46.296,25
Aggiunta per arrotondamento								€ 3,75
Valore base								€ 46.300,00
euro quarantaseimilatrecento/00								

^^^^^

13. Comoda divisibilità

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^^^^^

14. Allegati

- n. 1 - Comunicazione alle parti dell'8.7.2024 di inizio o.p. e sopralluogo
- n. 2 - Documentazione anagrafica
 - 2/a - Certificato di residenza storico ... omissis ...
 - 2/b - Certificato di residenza storico ... omissis ...

n. 3 - Comunicazione alle parti del 29.8.2024 di accesso forzoso

n. 4 - Documentazione catastale

4/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 13, partt. 425/13~1397

4/b - Consultazione Sister: C.T. - Fg. 13, part. 425

4/c - Consultazione Sister: C.T. - Fg. 13, part. 1397

4/d - Vax: C.T. - Fg. 13, partt. 425 e 1397

4/e - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 13, part. 425

4/f - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 13, part. 425

4/g - Planimetria: C.F. - Fg. 13, partt. 425/13~1397

n. 5 - Documentazione ipotecaria

5/a - Ispezione ... omissis ...

5/b - Ispezione ... omissis ...

n. 6 - Documentazione accettazione tacita eredità

6/a - Ispezione ... omissis ...

6/b - Nota

n. 7 - Documentazione edilizia

7/a - Licenza Edilizia n. 86 del 5.5.1973

7/b - Concessione Edilizia in sanatoria n. 183 del 6.8.1996

con relazione e grafici

7/c - Dichiarazione inizio attività in sanatoria n. 94 dell'11.6.1999

con relazione e grafici

n. 8 - Documentazione fotografica

n. 9 - Ricevute invio CTU al creditore procedente e agli esecutati

^^^ ^^

15. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente,
agli esecutati e, per conoscenza, all' [REDACTED] per pec o raccomandata online agli
indirizzi:

- [REDACTED]

- ... omissis ...

- ... omissis ...

- [REDACTED]

(ricevute in allegato n. 9).

^^^^^

16. Accesso agli immobili

Il CTU ha effettuato accesso all'immobile pignorato il 19.7.2024 (solo
esterno) e il 3.10.2024 con accesso forzoso (anche interno).

^^^^^

17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

18. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

RIEPILOGO

**Atto di pignoramento immobiliare n. 1866 del 24.4.2024
trascritto con nota n. 11044 r.p. del 27.5.2024
a favore di Itaca SPV Srl e contro ... omissis ...**

ooo

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>								
SPETTANTI A								
... OMISSIS ...								
su								
appartamento con corte in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Vaccara, via Buia 29								
Comune di Gualdo Tadino								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	13	425/13 ~ 1397	A/2	2	7,5	190	503,55
La part. 425 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 148 mq ed è formata al C.F. da 4 unità immobiliari, compresa quella in oggetto (2 abitazioni e 2 garage), con diritti sulla part. 1398 bcnc di 35 mq. La part. 1397 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 135 mq.								
Confini: ... omissis ..., salvo altri.								
Valore base € 46.300,00 (euro quarantaseimilatrecento/00)								

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^

Perugia, 27 gennaio 2025

Il CTU

Dott. Andrea Arcelli

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Andrea Arcelli

