

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 85/2022 R.G.

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

per 2WORLDS S.r.l.

Avv. Gianmarco Gorietti

Contro

Omissis e Omissis

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Rosa Lavanga
Esperta Estimatrice dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 9
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 10
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 11
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati e precedenti proprietari nel ventennio	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. 14
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 14
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 14
8. Condominio: quote millesimali , spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria riferite ai beni pignorati	pag. 15
9. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 15
10. Formazione dei lotti	pag. 17
11. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 17
12. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 24
13. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 24
14. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 27
15. Allegati	pag. 27
16. Conclusioni	pag. 28



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 nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Rosa Lavanga con provvedimento di nomina del 06.10.2022 nella procedura esecutiva n. 85/2022 Reg. G. Cerved Credit Management S.p.A. per 2Worlds S.r.l. contro Omissis e Omissis.

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

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e_mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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 esegutati;
- 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 delle 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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);



- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 del 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 precedente;
- 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 L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 gennaio 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 e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine 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 e le eventuali attività necessarie al frazionamento, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 al 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 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.)
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se



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 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 eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-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 il 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comodo divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere*



separati in favore della procedura; a predisporre, qualora si 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 planimetrie 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 della dichiarazione del terzo occupante.
- A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso
- 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 sul 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 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 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 particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria (ad 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 ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per 17.01.2023.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 13.10.2022.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 20.10.2022 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore precedente presso l'Avv. Gianmarco Gorietti, ai debitori a mezzo raccomandata A.R. ai Signori Omissis e Omissis. L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per **lunedì 24 ottobre 2022 alle ore 9.00** presso il proprio studio, mentre la data prevista per il sopralluogo veniva fissato per **mercoledì 09 novembre 2022 alle ore 9.30 presso i beni ubicati in Perugia loc. Colombella via delle Marche 131.**

Sopralluogo

In data **mercoledì 09 novembre 2022 alle ore 9.30** la scrivente si recava presso gli immobili



pignorati siti in Perugia via delle Marche 131 e in loco si riscontrava la presenza del Signor _____, rappresentate dell'IVG, del Signor Omissis e del Geom. _____ tecnico dell'esecutato (alleg. A).

In base al sopralluogo effettuato 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 1/3 e diritti di nuda proprietà pari a 2/3 spettanti a Omissis nata a Perugia il 21.08.1979 cod. fisc. e diritti di 2/3 di usufrutto di Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc.**

Nelle premesse e prima di qualsiasi attività, la scrivente ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, si rimanda alla check list in allegato.

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

I beni che la 2worlds S.r.l. e per essa la mandataria Cerved Credit Management S.p.A. "dichiara di voler sottoporre e quindi assoggettare ad esecuzione forzata sono di seguito indicati, per i diritti di piena proprietà, di nuda proprietà e di usufrutto sugli stessi spettanti ai signori Omissis (cod. fisc. _____ nata a Perugia il 21.08.1979 ed ivi residente in via delle Serre n. 19; Omissis (cod. fisc. _____) nato a Gubbio il 07.01.1946 ed ivi residente in Perugia via delle Marche n. 131, e complessivamente per l'intero, dei quali lo stesso creditore procedente, per mezzo del suo procuratore, fornisce sottoscrivendola, la seguente

descrizione

Diritti di piena proprietà pari ad 1/3 e diritti di nuda proprietà di 2/3 spettanti alla Signora Omissis (cod. fisc. _____) nata a Perugia il 21.08.1979 ed ivi resi



dente in via delle Serre n. 19 , e **diritto di usufrutto pari a 2/3 spettante al signor Omissis** (cod. fisc. _____) nato a Gubbio il 07.01.1946 ed ivi residente in Perugia via delle Marche n. 131, sui seguenti immobili posti in Comune di Perugia:

"abitazione di tipo economico posto in Comune di Perugia, distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 184, particella 166 sub13, piano 1, Cat. A/3, Classe 5, vani 9,5, via delle Marche n. 131, rendita catastale € 686,89"

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

C.F. – Comune di Perugia

Beni intestati a Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc _____ proprietario per 1/1, beni ubicati in via delle Marche n. 131 P. 1, Fg. 184 part. 166 sub 13 , zona censuaria 2, categ. A/3, Cl. 5, consis. 9,5 vani, superf. Catastale 149, superf. escluse aree scoperte 137 mq, R.C. € 686,89 (alleg. n. 1 e 2).

Beni condominiali – Pro quota

C.T. – Comune di Perugia

Fg. 184 part. 166 Ente Urbano, superf. 0.02.00 (alleg. n. 3 e 5)

Fg. 184 part.206 Ente Urbano, superf. 0.03.00 (alleg. n. 4 e 5)

Planimetrie catastali non conformi allo stato di fatto e quindi necessità di presentare una D.V.. Atti catastali da aggiornare: il bene esecutato risulta attualmente intestato per l'intero a Omissis e quindi necessità di presentare una voltura.

4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione dell'immobile pignorato

Di seguito verrà descritto sinteticamente l'immobile pignorato.

Perugia loc. Colombella Via delle Marche 131 – Diritti di 1/3 di piena proprietà e diritti di 2/3 di nuda proprietà spettanti a Omissis e diritti di 2/3 di usufrutto spettanti a Omissis su:
di una porzione di un edificio di maggiore consistenza composta da un appartamento al piano primo e soffitte al piano secondo oltre che i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..



L'edificio, realizzato nel 1968, è stato oggetto nei diversi decenni a lavori di ampliamento e manutenzione straordinaria e si inserisce in un contesto residenziale. Nelle vicinanze sono presenti alcuni servizi e negozi.

Beni identificati al C.F. del Comune di Perugia al Fg. 184, part. 166 sub 13

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati e precedenti proprietari nel ventennio.

Verranno indicati i titoli di provenienza dei diversi diritti dei soggetti esegutati

OMISSIS

A) **provenienza dei diritti di 1/3 di piena proprietà** a seguito del ricongiungimento di usufrutto in data 25.11.2006 in morte di _____ (cod.fisc. _____) nata a Gubbio il 22.03.1923 morta a Perugia il 25.11.2006 - Voltura n. 20878.1/2006 – Pratica PG0328208 in atti dal 22.12.2006

B) **La quota dell'intero della nuda proprietà** dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione accettata del 18.05.2001 rep. 78037/8983 a rogito Antonio Caselli notaio in Umbertide, atto trascritto il 25.05.2001 ai nn. 11363/7820.

Con tale atto veniva donato **l'intera nuda proprietà dell'appartamento** facente parte dell'edificio di via delle Marche 131 identificato al C.F. al Fg. 184 part. 166 sub 13. Soggetto donante Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc. _____, soggetto donatario Omissis nata a Perugia il 21.08.1979 cod. fisc. _____. Nell'atto si rendeva noto che alla data dell'atto era presente, sull'immobile donato, il diritto di usufrutto di 1/3 spettante alla Signora _____ idre dell'esecutato Omissis, mentre Omissis si riservava l'usufrutto di 2/3 sua vita natural durante sullo stesso immobile (alleg. n. 6).

OMISSIS

A) Provenienza dei diritti di 2/3 di usufrutto dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto a seguito:

al ricongiungimento di usufrutto in data 14.10.1998 in morte di _____ (cod. fisc. _____)



che era nato a Gubbio il 30.01.1917. Alla morte di ()
avvenuta a Perugia il 14.10.1998, Omissis risultava pieno proprietario dei beni eseguiti
per 2/3 e nudo proprietario per 1/3 e usufruttuaria dei diritti di 1/3.
La nuda proprietà dei complessivi 1/3 dell'u.i. è pervenuta a Omissis, insieme a Omissis e
, per atto di donazione accettata - cessione di diritti - divisione del
11.04.1979 rep. 40984/16396 atto a rogito Duranti Francesco notaio in Perugia, trascritto
il 11.05.1979 n. 7791/5713. Soggetto donante (cod. fisc.
i) nato a Gubbio 11.05.1917, nell'atto di cui sopra si riservava l'usu-
frutto vitalizio per sé e per il proprio coniuge (cod. fisc,
) nata a Gubbio il 22.03.1923 (alleg. n. 7). Venivano quindi donati i
diritti di 1/3 della nuda proprietà dell'intero edificio identificato al N.C.E:U. al Fg. 184 part.
166 sub 1, 2 e 3 (questi subalterni ora sono stati soppressi per i diversi frazionamenti subiti
dagli immobili).

Nello stesso atto avveniva la cessione dei diritti di nuda proprietà di nata a
Gubbio il 13.03.1957 a Lei pervenuti a seguito dell'atto di donazione di cui sopra. La ces-
sione avveniva a favore di Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 e Omissis nato a Gubbio il
04.03.1943.

In ultimo Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 acquisì la proprietà dell'u.i. che oggi può
identificarsi, al C.F. Fg. 184 part. 166 sub 13, salvo i diritti di usufrutto di 1/3, in forza dell'atto
di divisione del 11.04.1979 rep. 40984/16396 atto a rogito Duranti Francesco notaio in
Perugia trascritto il 11.05.1979 nn. 7792/5714 a favore e contro di Omissis nato a Gubbio
il 04.03.1943(alleg. n. 7).

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 20.10.2022 all'Agenzia delle Entrate di Perugia per
chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati
sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico di Omissis e Omissis.
L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha comunicato con PEC del



15.11.2022 (doc. prot. numero 219078 del 15/11/2022 REGISTRO UFFICIALE) che, a nome di Omissis e di Omissis sul bene indicato dalla scrivente a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, è presente un contratto di comodato stipulato il 05.12.2018 e registrato il 06.12.2018 presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia al n. 4296 atto Privato Serie 3.

Il comodante Omissis concedeva in comodato d'uso gratuito ad uso abitativo al Signor _____ comodatario l'immobile ubicato in via delle Marche 131 loc. Colombella identificato al C.F del Comune di Perugia al Fg. 184 part. 166 sub 13.

La durata del contratto **era di tre anni con decorrenza dal 05.12.2018 e scadenza del contratto il 05.12.2021...** (alleg. n. 8).

Da quanto sopra riportato la scrivente ritiene l'immobile libero da qualsiasi vincolo di detenzione in quanto il contratto di comodato è scaduto.

Al momento del sopralluogo il Signor Omissis risultava l'occupante dell'immobile pignorato. Dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Perugia l'esecutato è residente in via delle Marche n. 131. (alleg. n. 9).

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

Nessuno

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, bene oggetto di esecuzione identificabile al C.F. del Comune di Perugia al Fg. 184 part. 166 sub 13, gravano le seguenti **trascrizioni a tutto il 28.11.2022**

Trascrizione n. 9054 Reg. part. del 03.05.2022 PIGNORAMENTO a favore 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano originato dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13.04.2022 numero di rep. 1578 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Perugia a carico di:



Omissis nata a Perugia il 21.08.1979 cod. fisc. per i diritti di 1/3 di piena proprietà e diritti di 2/3 di nuda proprietà
e Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc per i diritti di 2/3 di usufrutto.

Trascrizione n. 19757 Reg. part. del 06.10.2021 PIGNORAMENTO a favore 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano originato dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 01.10.2021 numero di rep. 2718 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Perugia del a carico di:

Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc per i diritti della piena proprietà.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene oggetto di esecuzione identificabile al C.F. del Comune di Perugia al Fg. 184 part. 166 sub sub 13, gravano le seguenti iscrizioni a tutto il 28.11.2022:

Iscrizione n. 690 Reg. part. del 04.03.2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del 09.01.2020 numero di rep. 118 emesso dal Tribunale di Perugia a favore 2Worlds S.r.l.

contro Omissis nato a Gubbio il 07.01.1946 cod. fisc per i diritti 1/1 della piena proprietà (DIRITTI DI PROPRIETÀ RIPORTATI NON CORRETTI)

8. Condominio: quote millesimali , spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria riferite ai beni pignorati

Nell'edificio non si è costituito un condominio.

9. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

In data 20.10.2022 la scrivente presentava la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Perugia prot. n. 243764/2022 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'immobile oggetto di procedura esecutiva. La ricerca ha dato esito positivo.

I titoli autorizzativi rintracciati presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Perugia riferiti all'edificio di via della Marche 131, nel quale è inserito l'unità abitativa esecutata,



risultano quelli che di seguito verranno elencati

1. Licenza di Costruzione n. 785 del 25.06.1968 relativa alla richiesta di autorizzazione per costruire un edificio di abitazione di n. 2 piani oltre un piano seminterrato in Perugia località Colombella. Pratica presentata da (alleg. n. 10).
2. Concessione a costruire n. 1817 del 30.10.1980 richiesta di ampliamento di un edificio di civile abitazione sito in località Colombella. Pratica presentata da Omissis e Omissis (alleg. n. 11). Il grafico del sottotetto è stato depositato successivamente alla richiesta autorizzativa di cui la C.E. n. 1817 dai proprietari. Si allega questo grafico in quanto è l'unica planimetria presente nei fascicoli edilizi dell'edificio del piano sottotetto (alleg. n.12)
3. Concessione a costruire n. 2096 del 14.04.1984 per ottenere il rilascio della Concessione edilizia per apportare variante al progetto di un edificio in loc. Colombella di cui alla Concessione Edilizia n. 1817 del 30.10.1980. Pratica presentata da Omissis (alleg. n. 13).

Sempre per questo edificio di via Marche n. 131 Perugia sono state rintracciate due autorizzazioni di agibilità:

la prima 367/271 prot. n.33212 del 23.09.1972 rilasciata a o sull'edificio ubicato il loc. Colombella via delle Marche 131 (alleg. n.14),

la seconda 230/206 prot. n. 413 del 12.07.1985 rilasciata a Omissis e Omissis sull'edificio ampliato e ristrutturato di via delle Marche 131 loc. Colombella(alleg. n.15).

Lo stato di fatto dei luoghi ha rilevato le seguenti difformità edilizie rispetto titoli autorizzativi sopra elencati:

l'unità immobiliare pignorata risulta all'attualità difforme dalla planimetria catastale e dal titolo abilitativo in quanto un locale uso camera e un ripostiglio, del subalterno pignorato C.F. del Fg.184 part. 166 sub 13, è stato ceduto all'appartamento confinante (C.F. Fg. 184 part.166 sub 10 - **non esecutato**) di proprietà del signor Omissis.



La scrivente ritiene che, nel caso in oggetto, sia necessario procedere alla messa in pristino piuttosto che sanare la difformità edilizia partendo dal presupposto che la sanatoria porterebbe ad una diminuzione della superficie del subalterno pignorato e che la sanatoria avrebbe comunque un costo superiore alla messa in pristino.

La messa in pristino è possibile e di facile realizzazione necessitando solo della riapertura di vecchie porte e del risezionamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

10. Formazione dei lotti

Accertata l'autonomia funzionale economica e tecnica del bene oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che lo stesso possa formare un **LOTTO UNICO**

così descritto: Comune di Perugia, Frazione Colombella, via delle Marche n. 131. Diritti di piena proprietà di 1/3 e di nuda proprietà per 2/3 di Omissis e diritti di usufrutto per 2/3 di Omissis quindi per l'intero su di una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da un appartamento al primo piano e locali accessori indiretti ovvero soffitte al piano secondo oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

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

Beni ubicati in via delle Marche n. 131 P. 1, Fg. 184 part. 166 sub 13, zona censuaria 2, categ. A/3, Cl. 5, consis. 9,5 vani, superf. Catastale 149, superf. Escluse aree scoperte 137 mq, R.C. € 686,89

Beni condominiali – Pro quota

C.T. – Comune di Perugia

Fg. 184 part. 166 Ente Urbano, superf. 0.02.00

Fg. 184 part.206 Ente Urbano, superf. 0.03.00

11. Descrizione analitica del bene costituente il lotto

Gli immobili esecutati sono costituiti da un appartamento al primo piano e locali accessori indiretti ovvero soffitte al piano secondo il tutto inserito in un edificio di



maggior consistenza oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'edificio è costituito da un corpo primitivo realizzato alla fine degli anni 60 a cui sono stati aggiunti degli ampliamenti risalenti alla prima metà degli anni 80.

L'ingresso principale dell'edificio è prospiciente la Strada Regionale n. 298 Eugubina, la zona è sufficientemente servita.

L'edificio si eleva di due piani fuori terra oltre il piano seminterrato e il piano sottotetto (foto n. 1 e 2). Al piano seminterrato sono presenti dei fondi, al piano terra sono presenti garage magazzini e laboratori artigianali, al piano primo quattro unità residenziali e al piano sottotetto una serie di locali destinati da un punto di vista edilizio a soffitta.

L'edificio presenta: la struttura portante in elevazione in muratura, le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rifinite con mattoni a faccia vista, i solai sono in latero cemento, il solaio di copertura ha travi in c.a. e tavelloni, il manto di copertura è in tegole marsigliesi, canali discendenti e le gronde sono in lamiera verniciata.

Fanno parte della proprietà condominiale: la superficie di sedime dell'edificio, una modesta superficie pertinenziale che svolge funzione di parcheggio, il vano scala che dà l'accesso ai piani primo e secondo dell'edificio oltre tutte le parti dell'edificio necessarie o progettate per l'uso comune.

La proprietà esecutata è composta da un appartamento ubicato al piano primo e locali accessori indiretti avente destinazione edilizia soffitta al piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento e alle soffitte avviene dal vano scala condominiale. La soffitta ha un secondo accesso dal lastrico solare condominiale del piano primo realizzato nella parte centrale della pianta dell'edificio il cui accesso può avvenire solo dalle unità immobiliari del piano primo.

Le scale condominiali hanno: le pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con doghe in legno, i gradini sono rivestiti in marmo ed i pianerottoli sono pavimentati



con lo stesso materiale, la ringhiera ed il corrimano sono in legno con elementi portanti in acciaio verniciati, gli infissi sono in legno, la porta d'ingresso è in legno (foto n. 3 e 4). Le unità immobiliari dell'edificio sono allacciate alla rete idrica comunale, mentre gli scarichi delle acque nere sono convogliate in una fossa Imhoff e disperse con il sistema di subirrigazione.

La corte pertinenziale, identificata al C.F. al Fg. 184 part.206 si presenta delimitata, nel lato che corre lungo la strada regionale, con un muretto in cemento con sovrastante fila di laterizi interrotto da due accessi carrabili privi di cancelli.

La superficie della corte ha il pavimento in cemento.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale della unità residenziale, 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 C 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.

Segue la descrizione analitica dei beni costituenti il lotto.

Appartamento al P. primo e locali accessori al P. secondo: C.F. Fg. 184 part. 166 sub13

Appartamento

L'unità abitativa residenziale, ubicata al piano primo, è divisa in: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, due camere, due bagni ed una piccola lavanderia. L'appartamento comprende un ulteriore camera ed un piccolo ripostiglio che al momento risulta inglobato nell'appartamento confinante non eseguito di proprietà dell'esecutato Signor Omissis (vedi planimetria A).

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimento in monocottura o parquet o in marmo, battiscopa prevalentemente in legno, infissi e finestre in douglas, avvolgibili in pvc, soglie delle finestre in trani, porte in legno alcune in legno massello con riquadri in vetro, portoncino d'ingresso in legno massello non blindato. Le pareti servite della cucina sono rivestite con piastrelle monocottura (foto n. 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

L'impianto elettrico sottotraccia è provvisto di interruttori magnetotermici, l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia a gas metano è installata nel piano sottotetto, gli elementi radianti sono di diversa tipologia o in ghisa verniciati o in alluminio o ventilconvettori.

Gli impianti di riscaldamento, di adduzione gas metano, elettrico non hanno le dichiarazioni di conformità.

Impianto citofonico, impianto telefonico e Tv presenti.



L'appartamento ha due bagni realizzati nella zona notte di cui uno con accesso dalla camera matrimoniale.

Il bagno con accesso dalla camera matrimoniale è provvisto di finestra ed ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di 2,20 mt, in ceramica, porta in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici presenti sono wc, lavabo e bidet in porcellana standard oltre una zona doccia in muratura (foto n. 10).

Il bagno principale è provvisto di finestra ed ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di 2,10 mt, in ceramica, porta in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici presenti sono wc, lavabo e bidet in porcellana standard oltre una zona doccia in muratura (foto n. 11). Con accesso dal disimpegno della zona notte è stato realizzato un ripostiglio che è provvisto di allaccio e scarico per la lavatrice (foto n. 12).

Si accede alla camera e al ripostiglio attualmente inglobato nell'appartamento confinante o da una rampa di scale che sale dall'esterno lato nord-est dell'edificio o dal lastrico solare condominiale del piano primo.

La camera ed il ripostiglio hanno le stesse finiture già descritte dell'appartamento eseguito. Gli impianti di questi locali sono stati ovviamente sezionati e sono al momento collegati con l'appartamento non eseguito (foto n. 13).

Con affaccio rispetto al prospetto principale ci sono due balconi che hanno il pavimento in gress, antigelivo, ringhiera con struttura portante in acciaio verniciato (foto n. 14).

Finiture dell'appartamento realizzate con materiali degli anni '80, stato di manutenzione ordinario.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs

19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità abitativa costituisce la residenza del Signor Omissis.

Piano sottotetto



L'accesso al piano può avvenire o dal vano scale condominiale oppure da una rampa di scale esterna che sale dal lastrico solare condominiale del piano primo (foto n. 15).

Tutto il piano ha destinazione edilizia soffitta.

La soffitta comprende una serie di locali alcuni dei quali divisi con tramezzi murari dalla porzione non praticabile e/o difficilmente praticabile per l'altezza del solaio di copertura (vedi planimetria B).

I locali della soffitta presentano un grado di finitura non omogeneo.

Alcuni locali hanno un grado di finitura più che ordinaria se si considera l'attuale destinazione, infatti i pavimenti sono in parquet laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura è in alcune zone controsoffittato, gli infissi e le finestre sono in legno o in alluminio anodizzato nel locale verandato o del tipo velux, le porte sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico, idricosanitario e di riscaldamento sono sottotraccia, i radiatori sono in ghisa. L'impianto citofonico è presente (foto n. 16, 18, 19).

Nella soffitta è stato realizzato un bagno con finestra che ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite in ceramica per un'altezza di 2,20 ml, porta in legno tamburato, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici presenti sono wc, lavabo e bidet in porcellana standard oltre una zona doccia in muratura (foto n. 17).

Altri locali sono al finiti al grezzo infatti hanno i pavimenti in cemento, le pareti ed il solaio di copertura non sono intonacati, l'impianto elettrico è sopra traccia (foto n. 20, 21, 22 e 23). Al piano è presente un piccolo terrazzo ad asola (foto n. 24).

Lo stato di manutenzione è ordinario.

La soffitta è libera da vincoli locativi.

La soffitta, accessorio indiretto a servizio dell'u.i. principale del piano primo, verrà considerata nel computo delle superficie nella misura del 25 % tenendo presente solo la superficie della zona con altezza dal solaio di copertura maggiore di 1,50 ml.

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di



sopralluogo.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Primo	Ingresso	10,14	1	10,14
Primo	Soggiorno	17,01	1	17,01
Primo	Pranzo	13,31	1	13,31
Primo	cucina	5,12	1	5,12
Primo	Disimpegno	11,88	1	11,88
Primo	Ripostiglio/lavanderia	1,66	1	1,66
Primo	Ripostiglio/armadio	1,50	1	1,50
Primo	Camera	15,33	1	15,33
Primo	Bagno	5,05	1	5,05
Primo	Camera	15,16	1	15,16
Primo	Bagno	7,09	1	7,09
Primo	Balcone	3,83	0,30	1,15
Primo	Balcone	4,42	0,30	1,33
Primo A*	Camera	10,55	1	10,55
Primo A*	Ripostiglio	2,30	1	2,30
Secondo	Ingresso	2,84	0,25	0,71
Secondo	Locale n.1	21,30	0,25	5,33
Secondo	Terrazzo	4,23	0,30	1,27
Secondo	Bagno	6,84	0,25	1,71
Secondo	Locale n. 2	12,59	0,25	3,15
Secondo	Locale n. 3	20,39	0,25	5,09
Secondo	Locale n. 4	22,30	0,25	5,58
Secondo	Locale n. 5	14,06	0,25	3,52

*Locali attualmente



La superficie netta dell'appartamento del piano terra è di circa 116,10 mq, superficie netta dei tre balconi 12,48 mq. La superficie netta della soffitta al piano sottotetto, con altezza uguale o maggiore a 1,50, è di circa mq 100,32 mt.

Altezza solaio del P. primo 2,80 ml, altezza soffitta del piano secondo minima 0,00 ml e massima 2,55 ml.

Superficie netta ragguagliata 144,94 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **170 mq circa.**

Confini: residua proprietà Omissis, Omissis, parti condominiali, s.a..

12. Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

13. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti

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 degli ultimi tre/due anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Alcuni valori provengono da decreti di aggiudicazione in aste giudiziarie, altri valori sono riferibili a compravendite ordinarie altri valori rintracciati si riferiscono invece a prezzi base d'asta. 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 della zona rintracciate che sono state prese come comparabili:

1° comparabile trascrizione n. 10831 /2020 Reg part.

2° comparabile trascrizione n. 1407/2022 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 Perugia 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 che nelle frazioni del comune di Perugia mostrano un invenduto discreto, 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.**

LOTTO UNICO Perugia, loc. Colombella via delle Marche n. 131: Diritti di piena proprietà di 1/3 e di nuda proprietà per 2/3 di Omissis e diritti di usufrutto per 2/3 di Omissis quindi



per l'intero su di una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da un appartamento al primo piano e locali accessori indiretti ovvero soffitte al piano secondo oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

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

Beni ubicati in vai delle Marche n. 131 P. 1, Fg. 184 part. 166 sub 13 , zona censuaria 2, categ. A/3 Cl. 5, consis. 9,5 vani, superf. Catastale 149, superf. Escluse aree scoperte 137 mq, R.C. € 686,89

Beni condominiali – Pro quota

C.T. – Comune di Perugia

Fg. 184 part. 166 Ente Urbano, superf. 0.02.00

Fg. 184 part.206 Ente Urbano, superf. 0.03.00

Per la valutazione si è inoltre tenuto in considerazioni:

- il grado di finitura degli interni,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- la potenzialità di variazione di destinazione d'uso di alcuni locali o porzioni di locali del P. 2°.

Si è inoltre tenuto conto che la vendita forzata degli immobili pignorati non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono inoltre considerate le specifiche condizioni di vendita.

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

Appartamento e Soffitte ai P.1° e 2° C.F. Fg. 184 part. 166 sub 13

170 mq x € 600,00/mq =

€ 102.000,00



VALORE DELL'IMMOBILE € 102.000,00

COSTI

Per la messa in pristino dei locali dell'appartamento che attualmente sono stati inglobati in un'altra u.i. non eseguita. Si tratta nel caso di lavori di modesta entità

Costi valutati a corpo € 1.200,00

Costi per l'aggiornamento catastale della planimetria

Diritti catastali per la presentazione della D.V. € 50,00

Costi tecnici € 850,00

Costi per la variazione degli intestati

Diritti catastali per la presentazione della Voltura € 71,00

Costi tecnici € 200,00

TOTALE DEI COSTI € **2.371,00**

Da cui:

VALORE DEL LOTTO € **99.629,00**

14. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti

Si attesta che la sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati ha provveduto in data **13.12.2022** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC in formato digitale al custode dei beni IVG, al Creditore precedente Cerved Credit Management S.p.a per 2Worlds S.r.l. presso il proprio Avvocato Gianmarco Gorietti e a mezzo raccomandata A.R. ai debitori Signori Omissis e Omissis.

Le ricevute dell'avvenuto invio saranno allegate, con il numero progressivo 16, **alla sola copia di cortesia deposita presso la Cancelleria** delle Esecuzione Immobiliari.

15. Allegati

- PLANIMETRIA **A** STATO DI FATTO
- PLANIMETRIA **B** STATO DI FATTO
- Verbale del sopralluogo del 09.11.2022



Alleg. da n. 1 al n. 5 Documentazione catastale

Alleg. n. 6 Titoli di Provenienza Atto a rogito notaio dott. Antonio Caselli del 18.05.2001

Alleg. n. 7 Titoli di Provenienza Atto a rogito notaio dott. Francesco Duranti del 18.05.2001

Alleg. n. 8 A.d.E e copia contratto di comodato registrato il 06.12.2018

Alleg. n. 9 Certificato di residenza storico di Omissis

Alleg. n. 10 a 13 Titoli autorizzativi degli immobili

Alleg. 14 e 15 Autorizzazioni di Agibilità

Alleg. n. 16 Prove di consegna della c.t. d'ufficio all'IVG, a creditore procedente presso l'Avv. Gianmarco Gorietti, ai Signori Omissis e Omissis.

16. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione dei beni oggetto del presente procedimento che sono andati a costituire un **LOTTO UNICO così descritto**: Diritti di piena proprietà di 1/3 e di nuda proprietà per 2/3 di Omissis e diritti usufrutto per 2/3 di Omissis quindi **per l'intero** su di una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da un appartamento al primo piano e locali accessori indiretti ovvero soffitte al piano secondo oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

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

Beni ubicati in vai delle Marche n. 131 P. 1, Fg. 184 part. 166 sub 13 , zona censuaria 2, categ. A/3 Cl. 5, consis. 9,5 vani, superf. Catastale 149, superf. Escluse aree scoperte 137 mq, R.C. € 686,89

Beni condominiali – Pro quota

C.T. – Comune di Perugia

Fg. 184 part. 166 Ente Urbano, superf. 0.02.00

Fg. 184 part.206 Ente Urbano, superf. 0.03.00

Valore del Lotto

€ 99.629,00



Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 13.12.2022

L'Esperta Estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati



