

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 347/2016 R.G. Es.

promossa da

--- **S.p.a.**

(Avv. Lucio Giommoni)

contro

=====

PERIZIA DI STIMA

=====

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Umberto Rana; nel procedimento immobiliare promosso da S.p.a., esecutante rappresentata dall'Avv. Lucio Giommoni, contro la Sig.ra , esecutata, la S.V., con ordinanza del 16 maggio 2017, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 11 settembre 2017, alle ore 9,00, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva i seguenti quesiti tecnici:

**PROVVEDA PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, A
CONTROLLARE LA COMPLETEZZA DEI**

**DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° C.P.C.,
498 COMMA 2° E 599 COMMA 2°, SEGNALANDO
IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI
MANCANTI O INIDONEI;**

**SUCCESSIVAMENTE L'ESPERTO, ESAMINATI GLI
ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI
ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA,
PREVIA COMUNICAZIONE, ALLE PARTI A MEZZO
POSTA, E-MAIL O PEC, DELL'INIZIO DELLE
OPERAZIONI PERITALI:**

- 1. ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE
RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI
IMMOBILIARI, COMPENSIVA DEI CONFINI, E
DELL'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 NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO ED INDICANDO TUTTI GLI
ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER
L'EMISSIONE DEL DECRETO DI**

TRASFERIMENTO, ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO (IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL C.F. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39), ACQUISENDO LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE;

- 2. AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.) DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, 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 ESECUTATI;**
- 4. AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL
BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO
DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN
BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON
PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI
CONTRATTI REGISTRATI IN DATA
ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E ALLA
DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE
DISDETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI
EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E
ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA; SI
PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON
ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARÀ DISPOSTA
INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA**

ULTERIORE COMPENSO;

- 5. AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI 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 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 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; 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, AD INDICARE L'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI**

DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÁ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO, CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI

PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

- 8. 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 IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;**
- 9. 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, PAVIMENTAZIONI, 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.);

10.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 PROPRIETÁ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

- 11.CHE RISULTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÁ 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 COSTO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**
- 12.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 ALLA 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 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;

13.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, BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE

**SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN
CANCELLERIA;**

**14.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 DEFINITA 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; L'ESPERTO,
TERMINATA LA RELAZIONE, NE INVIA COPIA AI
CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI A AL
DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO,
ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA
FISSATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 569 DEL
CODICE (A MEZZO POSTA ELETTRONICA
CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIÒ NON È
POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO**

POSTA ORDINARIA) E AD ALLEGARE ALL'ORIGINALE DELLA PERIZIA UNA ATTESTAZIONE DI AVER PROCEDUTO A TALI INVII;

15.A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDO 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 G.E. DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO. LE CHIAVI SOSTITUITE VERRANNO CUSTODITE DAL PERITO SINO ALLA NOMINA DEL CUSTODE, ALL'UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA;

16.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;

17.A FORMULARE TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESÌ ALLA NOTIFICA ALLE PARTI.

Il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzioni dei seguenti atti:

file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché 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).

- a) File contenente perizia, bozza ordinanza di vendita eventuale bozza di ordinanza di divisione
- b) Eventuali allegati
- c) File di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno)

- d) Attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14
- e) Un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Si dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Si autorizza il C.T.U., 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 dicembre 1996 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo

all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Autorizzava il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti.

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi degli articoli 567 comma 2°, C.p.c., 498 comma 2° e 599 comma 2° (unica eccezione la mancanza della planimetria catastale, ma di tale circostanza verrà riferito dettagliatamente nel prosieguo della presente relazione peritale), il sottoscritto convocava l'esecutata per il giorno 27 marzo 2018, alle ore 15,30, presso l'immobile pignorato, Comune di Costacciaro (PG), Via Pietro Fauni n. 11).

Alla presenza dell'esecutata è stato possibile ispezionare la proprietà pignorata.

Lo scrivente provvedeva all'identificazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, ai rilievi planimetrici in quanto mancante una rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, nonché alla raccolta dei dati utili alla stima.

In precedenza erano già state fatte le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Costacciaro per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

All'ufficio anagrafe dello stesso Comune è stato richiesto il certificato di residenza dal quale risulta che la Sig.ra risiede a Costacciaro (PG) dal ed abita nell'immobile pignorato.

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**
- **Cap. n. 3 – Coerenze.**
- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**
- **Cap. n. 5 – Gravami.**
- **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**
- **Cap. n. 7 – Valutazione.**

come qui di seguito:

=====

RELAZIONE PERITALE

=====

• **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**

L'immobile sottoposto a pignoramento ed esaminato nel presente elaborato peritale, titolare del diritto di usufrutto l'esecutata Sig.ra _____, è ubicato in comune di Costacciaro (PG), in Via Pietro Fauni ed è individuato con il civico n. 11 (appartamento).

Si tratta di una porzione di agglomerato urbano, facente parte del centro storico di Costacciaro capoluogo, che si articola su più piani fuori terra ed avente destinazione esclusiva di abitativa.

o o

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizi Catastali, la proprietà di cui sopra, che è intestata alla Sig.ra _____ nata il _____, codice fiscale _____ **(usufruttuaria per la quota intera)** ed alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ (nuda proprietaria per la quota intera – bene personale), è individuata come qui di seguito:

Catasto Fabbricati di Corciano

- Fog. n. _____ part. n. _____ sub. _____ graffata con la part. n. _____ sub. _____ - (abitazione)

Piani terra, primo, secondo e terzo, categoria A/4 di classe 3°, consistenza di 6 vani catastali e rendita di € 278,89.

L'area ove sorge l'edificio dove si trova l'appartamento

pignorato al Catasto Terreni di Costacciaro è così individuato:

Foglio n. [] part. n. [], qualità Ente Urbano di Ha 0.00.82, priva di redditi.

Foglio n. [] part. n. [] qualità Ente Urbano di Ha 0.00.57, priva di redditi.

Come detto in premessa, tra i documenti presenti nel fascicolo della procedura esecutiva, manca la planimetria catastale. Svolte indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio e presentata istanza in data 27 febbraio 2018 prot. n. [], con nota in data 07 marzo 2018, l'Agenzia, rispondeva che effettivamente la planimetria dell'immobile era mancante.

Per tale motivo, dopo aver eseguito il rilievo di dettaglio ed aver eseguito la restituzione grafica, si è proceduto alla presentazione di apposita Denuncia di Variazione per mancanza di planimetria (pratica DOCFA prot. n. pg0023157/2018).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

L'attuale intestazione catastale in quanto l'esecutata, Sig.ra [], dona la nuda proprietà dell'appartamento, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 28 novembre 2006, repertorio n. [], trascritto il 15 dicembre 2006 al n. [] del registro particolare e n. [] del registro generale, alla Sig.ra []

l' [] nata a [] il []

La Sig.ra [] aveva acquistato dalla Sig.ra []

nata a _____ il _____ (Cod. Fisc. _____), con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 19 settembre 2001, repertorio n. _____, trascritto a Perugia il 25 settembre 2001 al n. _____ del registro particolare e n. _____ del registro generale.

La Sig.ra _____ aveva acquistato dai Sig.ri

_____ nato ad _____ il _____ (Cod. Fisc. _____) e _____ nata a _____ il _____ (Cod. Fisc. _____) con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Franco Filippo Marchetti di Gubbio in data 04 aprile 1981, repertorio n. _____, trascritto a Perugia il 30 aprile 1981 al n. _____ del registro particolare e n. _____ del registro generale.

LE VOLTURE SONO STATA TUTTE REGOLARMENTE ESEGUITE.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

I beni di proprietà dell'esecutata sono rappresentati dalla quota intera di usufrutto di un appartamento posto ai piani terra e primo (soffitta al piano secondo).

L'edificio è stato realizzato nei primi anni sessanta è ubicato nell'abitato di Costacciaro capoluogo, ed è individuato con il civico n. 11 di Pietro Fauni.

Realizzato con struttura portante mista costituita da muratura in

laterizio, orizzontamenti in c.a. paramento esterno con intonaco grezzo nella facciata posteriore e tinteggiato.

I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a doppia pendenza con manto in tegolcoppo.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in parte in legno verniciato con vetri termici (su via Mazzini) e in parte in alluminio anodizzato, con tapparelle in p.v.c. a stecche rigide.

L'accesso avviene da Via Fauni ed è protetto dalla sporgenza di una pensilina in ferro e policarbonato ed è delimitato da un portone in alluminio anodizzato con riquadri in vetro.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile, con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc..., ubicati nelle immediate vicinanze e quindi facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è occupato dall'esecutata.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra (oltre a piccolo sottoscala); da disimpegno notte, due camere (una con priva di finestra e quindi considerata ai fini della valutazione quale guardaroba) e bagno al piano primo (oltre ad un piccolo balcone). Completa la proprietà una soffitta al piano secondo.

I tre piani sono tra di loro collegati da una scala interna a doppia rampa e pianerottoli.

La superficie commerciale di piano terra è di mq 58,09 circa e l'altezza è di ml. 2,85 (ingresso ml. 2,33 e sottoscala ml. 1,35).

La superficie commerciale di piano primo è pari a mq.48,32 circa e l'altezza è di ml. 2,80 (oltre ad un piccolo terrazzo di mq. 3,04 circa). La soffitta, che ha una altezza variabile da ml. 2,14 a ml. 3,30, ha una superficie commerciale di mq. 28,88 circa.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in monocottura su tutto l'appartamento, eccezion fatta per il corridoio d'ingresso in parquet e per i servizi igienici e parte della cucina dove sono in gres porcellanato; il battiscopa è in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici ed in parte della cucina, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Gli infissi di porta sono in legno tamburato naturale.

I vari impianti garantiscono il loro funzionamento, e sono stati comunque realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza; in particolare si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentate a gas metano e con caloriferi costituiti da radiatori a colonna verticale in alluminio verniciato.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 3 – Coerenze.**

L'appartamento confina con la parrocchia di
....., via P. Fauni ed affaccio su Via G.
Mazzini.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Costacciaro si è potuto accertare che l'edificio è stato costruito in epoca antecedente il 01 settembre 1967 e che successivamente per "sostituzione travi del tetto" è stata rilasciata la Concessione per eseguire attività edilizia prot. n. del 19 giugno 1979 (pratica n.) al Sig.

Successivamente, per lo stesso motivo ed allo stesso soggetto, è stata rilasciata la Concessione per eseguire attività edilizia n. del 22 ottobre 1980 (pratica edilizia n. protocollo n.).

In data 04 agosto 1982, alla Sig.ra, stessa motivazione, ma con un grafico esplicativo che evidenzia la modifica della linea di colmo del tetto per la realizzazione di una finestra, è stata rilasciata la Concessione per eseguire attività edilizia n. (pratica edilizia n., protocollo n.).

Dal raffronto tra i grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale in allegato al titolo autorizzativo (soltanto la soffitta in quello dell'anno 1982) e lo stato dei luoghi sono emerse

alcune marginali difformità:

- La finestra realizzata è più piccola di quella autorizzata;
- Nel pianerottolo del vano scala (piano secondo) le finestre sono in numero di due e nel grafico ne risulta rappresentata soltanto una.

Il certificato di agibilità presso il Comune di Costacciaro non è stato rintracciato in quanto l'edificio è di remota realizzazione.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 23 aprile 2018 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di

_____ con sede in Terni, trascritto al n. _____ del registro generale ed al n. _____ del registro particolare il 14 ottobre 2006 – su intero diritto di usufrutto.

• **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 125.000.000, a favore di _____ S.p.a. con sede in Napoli, trascritta al n. _____ del registro generale ed al n. _____ del registro particolare il 25 settembre 2001.

o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

Essendo il bene pignorato di proprietà di un unico soggetto ed il pignoramento riguarda il solo diritto di usufrutto non si procede ad alcuna verifica circa la sua eventuale comoda divisibilità.

Dopo aver attentamente esaminato il bene immobile in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno **FORMARE UN LOTTO UNICO.**

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di inizio delle operazioni peritali, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

LOTTO UNICO

- Superficie commerciale al piano terra
mq. 55,85 x 600,00 = €. 33.510,00
 - Ripostiglio al piano terra
mq. 2,24 x 100,00 = €. 224,00
 - Superficie commerciale al piano primo
mq. 48,32 x 600,00 = €. 28.992,00
 - Terrazzo al piano primo
mq. 3,04 x 200,00 = €. 608,00
 - Soffitta al piano secondo
mq. 28,88 x 400,00 = €. 11.552,00
- Per un totale di €. 74.886,00

Dal momento che oggetto della presente valutazione è la quota intera dal diritto di usufrutto a favore della Sig.ra

nata il si procede qui di seguito al calcolo di tale valore applicando, in base all'età del beneficiario, il coefficiente comparativo, usufrutto – nuda proprietà, rapportati al tasso legale attuale del 0,3%.

Sig.ra di anni 75, coefficiente 107,50.

€. 74.886,00 x 107,50 x 0,003 = €. 24.150,74 (euro ventiquattromilacentocinquanta/74)

Ttale somma, arrotondata ad €. 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) rappresenta il valore della quota di usufrutto a favore della Sig.ra e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

=====

Il compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Dal momento che la proprietà è tutta nella disponibilità dell'esecutata, ai fini delle valutazioni, si è considerata come se

fosse libera.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero ventisette pagine dattiloscritte e parte della ventottesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 28 maggio 2018

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli