

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n°260 /2023

[REDACTED] S.p.a. - [REDACTED] SPA (per [REDACTED] srl)
contro
[REDACTED]

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Udienza rinvio: 11/06/2024 ore 11.00

Esperto stimatore: arch. Danilo TANTUCCI

Deposito telematico: 07/05/2024

Diritti: Beni A e B (Diritti di piena proprietà).

Descrizione: Bene A: appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo e due fondi al piano terra oltre rata di terreno con proporzionali diritti sulle parti comuni. **Bene B:** laboratorio al piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni.

Ubicazione: Torgiano (PG), Frazione Miralduolo, via Miralduolo n. 63.

Stato: Beni A e B mediocre.

Lotti: n. 2 lotti - **Lotto 1 (Bene A) - Lotto 2 (Bene B).**

Dati Catastali attuali: Bene A C.F., foglio 6, particella 82, subalterni 24(A3), 25 (C/2), 26 (C/3) e 10 (F1) - **Bene B** C.F. foglio 6, particella 82, subalterno 14(C/3).

Titolo di occupazione: Bene A occupato dalla esecutata e dalla figlia - **Bene B** occupato senza titolo.

Regolarità catastale: Bene A necessita di regolarizzazione catastale - **Bene B** presente.

Differenze rispetto al pignoramento: Bene A nessuna - **Bene B** nessuna.

Irregolarità/abusi: Bene A mancanza di certificato di agibilità - **Bene B** mancanza di certificato di agibilità.

Valore di vendita giudiziaria: Bene A € 48.000,00; **Bene B** € 9.000,00.

Vendibilità: sufficiente per localizzazione e stato dei beni.

Oneri: Bene A nessuno - **Bene B** nessuno.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagg. 11-12

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI

1. **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Danilo TANTUCCI con ordinanza di nomina in modalità telematica del 12 dicembre 2023, come notifica a mezzo PEC in data 14 dicembre 2023, veniva nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dal Giudice dott.ssa Sara Fioroni.

In data 18 dicembre 2023 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (cfr. allegato n.1). Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

- 1) *“Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e 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 PEC, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) 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 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, indicando 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero

risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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 n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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 già 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 all'articolo 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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 utile interna, 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, 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. 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 coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali 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;

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 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; **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 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.

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 con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17. 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 oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione

di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata al giorno **11 giugno 2024 ore 11:00**, per il deposito telematico della relazione di stima.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno 03 gennaio 2024, lunedì alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite PEC e A/R del 27 dicembre 2023, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo fissato per il giorno 08 gennaio 2024, martedì, alle ore 15,30 presso i beni oggetto di esecuzione (cfr. allegato n.2).

Come stabilito, unitamente all'incaricato di IVG lo scrivente si è recato presso i beni pignorati, tutti nel Comune di Torgiano (PG), in località Miralduolo n. 63, per effettuare il primo accesso e il sopralluogo alla presenza della sig.ra [REDACTED], nipote dell' esecutata sig.ra [REDACTED] (cfr. verbale di sopralluogo; allegato n.3), raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione). Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuati gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e eseguite le indagini di tipo urbanistico presso il Comune di Torgiano con richiesta di accesso atti inviata tramite PEC il 23 gennaio 2023; infine venivano svolte le indagini relative agli occupanti degli immobili pignorati con richiesta presso l'anagrafe del certificato di stato di famiglia dei residenti e acquisizione della visura camerale della società "[REDACTED]"; il tutto al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

A completamento delle operazioni, lo scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine in modo analitico alla stesura della presente relazione di stima.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della documentazione tecnica allegata, ed in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati, ubicati nel Comune di Torgiano (PG), località Miralduolo n.63, possono essere così distinti:

- **BENE A - diritti di piena proprietà** su porzione di un più ampio fabbricato residenziale **costituita da appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo e due fondi al piano terra oltre a rata di terreno esclusiva, compresa la quota proporzionale di diritti condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. sulle parti comuni rappresentate dalla corte esterna, ingresso al piano terra, vano scala di collegamento dei vari piani, wc al piano terra.**

- **BENE B - diritti di piena proprietà** su porzione di un più ampio fabbricato residenziale **costituita da laboratorio al piano terra, compresa la quota proporzionale di diritti condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. sulle parti comuni rappresentate dalla corte esterna, ingresso al piano terra, vano scala di collegamento dei vari piani, wc al piano terra.**

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, le porzioni in oggetto risultano così censiti:

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano:

- **foglio n. 6, particella n. 82, subalterni 10, 24, 25 e 26** intestate a [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

(proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visure

storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie u.i.u. (cfr. allegati nn. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
6	82	10	F/1	-	-	-	-
6	82	24	A/3	4	5 vani	Totale mq 103 Totale: escluse aree scoperte 101 mq	€ 296,96
6	82	25	C/2	2	8 mq	10 mq	€ 12,39
6	82	26	C/2	2	5 mq	6 mq	€ 7,75

I confini sono: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

parti comuni da più lati, salvo altri.

L'intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate non si rilevano difformità.

BENE B

Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano:

- foglio n. 6, particella n. 82, subalterno 14 intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visura storica per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria u.i.u. (cfr. allegati nn. 4-5-16-10-11-17):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
6	82	14	C/3	2	38 mq	Totale mq 46	€ 80,46

I confini sono: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

parti comuni da più lati, salvo altri.

L'intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata non si rilevano

difformità.

Infine si precisa che l'area di sedime del fabbricato cui appartengono le porzioni identificati come BENI A e B e la corte comune sono censite al Catasto Terreni al foglio n.6 particella n.82, ente urbano della superficie di 931 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.5-18) mentre le parti comuni rappresentate dalla corte esterna, ingresso al piano terra, vano scala di collegamento dei vari piani, wc al piano terra sono censite al catasto fabbricati al foglio 6, particella 82 subalterno 9 (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni; allegati n.5-10-11).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I BENI A e B risultano di piena proprietà di [REDACTED] sopra generalizzata come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a. [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) divenne proprietaria per la quota 3/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) divenne proprietaria per la quota di 2/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) divenne proprietaria per la quota di 2/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) divenne proprietaria per la quota di 2/9, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 26/10/2011 al numero 2449/9990/11 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 18/01/2012 ai numeri 1629/1323 in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) deceduto in data 12/04/2011; accettazione tacita di eredità trascritta a Perugia in data 18/11/2022 ai numeri 34154/24245;

Si precisa nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sopra citata la quota di proprietà della signora [REDACTED] sopra generalizzata risulta di 1/1 di piena proprietà.

b. [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

divenne proprietario per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 17/07/1964 in virtù dei seguenti titoli anteriori al ventennio:

- per la quota di 1/4 per atto di compravendita del 17/07/1964 ricevuto dal Notaio Alcini Francesco di Marsciano (PG) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 13/08/1964 ai numeri 7527/5852 e successivamente rettificato con atto ricevuto dal Notaio Alcini Francesco di Marsciano (PG) del 11/10/1965 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 22/10/1965 ai numeri 9842/7433 dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (acquistavano per la quota di ¼ ciascuno i signori [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]);
- per la quota di 3/4 per atto di divisione del 28/12/1990 ricevuto dal Notaio Crispolti Adriano di Marsciano (PG) numero 17405/3765 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 17/01/1991 ai numeri 2113/1809 dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 03/05/2024 (cfr. ispezioni ordinarie del 06/05/2024; allegato n. 21), a nome dell'esecutata e sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:

Contro	4976	24/07/2008	Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Ipoteca Volontaria
--------	------	------------	--	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **4976: ipoteca volontaria del 24/07/2008** ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 24/07/2008 ai numeri 21632/4976

per Euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la signora [REDACTED] nata a [REDACTED].

Riguardo alle trascrizioni, a tutto il giorno 03/05/2024 a nome dell'esecutata e sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni (cfr. ispezioni ordinarie del 06/05/2024; allegato n. 26):

Contro	10713	03/07/2014	[REDACTED]	Pignoramento
Contro	23598	22/11/2023	[REDACTED]	Pignoramento

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **10713: pignoramento immobiliare** verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 03/07/2014 ai numeri 13959/10713 a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] (CF [REDACTED]) e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- **23598: pignoramento immobiliare** verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 22/11/2023 ai numeri 32735/23598 a favore di [REDACTED], sede [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento la signora [REDACTED] sopra generalizzata risulta piena proprietaria della quota di 1/1.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il **BENE A** è occupato dall'esecutata e dalla figlia [REDACTED] (cfr. certificato contestuale di residenza, stato di famiglia; allegato n.19).

Il **BENE B** è occupato dall'impresa [REDACTED] senza alcun titolo (cfr.

visura ordinaria registro delle imprese; allegato n. 20).

Il fabbricato sui appartengono le porzioni immobiliari oggetto di stima, non risulta organizzato in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Dalle informazioni fornite dai residenti le spese ordinarie e straordinarie vengono ripartite, tra i proprietari, per il saldo delle utenze comuni, spese ordinarie e per ogni spesa straordinaria decisa dai residenti.

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si riportano i dati emersi dalle indagini espletate presso gli **Uffici Urbanistica e Tecnico del Comune di Torgiano**.

Riguardo alla classificazione dell'area ove ricade l'edificio cui appartengono le porzioni oggetto di pignoramento, rispetto al P.R.G. vigente – Parte operativa approvato con delibera del C.C. n.34 del 12/07/2003 e successive varianti, risulta la seguente:

- **“B*” – aree semiestensive già edificabili nel previgente strumento urbanistico”**

(cfr. estratto P.R.G. vigente e artt. 18-20 delle N.T.A.; allegato n.21).

L'edificio oggetto della procedura ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- **VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – bellezze panoramiche** ai sensi dell'art.136 Lett. D del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 (cfr. estratto P.R.G. vigente; allegato n. 22).

L'edificio è stato realizzato in data antecedente l'anno 1967. Presso l'archivio comunale non esiste il titolo abilitativo riguardante la prima costruzione. Tale circostanza è dovuta al fatto che all'epoca della costruzione il Comune di Torgiano era privo di strumento urbanistico (il Piano di Fabbricazione risale al 1972 e il primo PRG è del 1989) e dal momento che il fabbricato era collocato al di fuori del centro abitato non era necessario acquisire alcun titolo abilitativo.

Successivamente con riguardo allo stesso immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n.126 del 16/10/1986** a nome di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] avente ad oggetto: “cambio di destinazione di un locale al piano terra della abitazione di proprietà in località Miralduolo” approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 31/08/85 (cfr. allegato n. 23).
- **Autorizzazione n. 204/97 rilasciata in data del 04/11/1998** a nome di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] avente ad oggetto: “opere di manutenzione straordinaria su edificio di civile abitazione vista l'autorizzazione ai fini paesaggistici del 24/04/1998” approvata dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata con Esperto di beni paesaggistico-ambientale nella seduta del 23/01/1998 (cfr. allegato n. 24).
- **Concessione in sanatoria n. 441/85 del 30/09/1986 rilasciata il 22/10/2002** a nome di [REDACTED] avente ad oggetto: “opere abusive consistenti in due annessi adibiti a fondo di pertinenza di un edificio di civile abitazione” approvata dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata con Esperto di beni paesaggistico-ambientale nella seduta del 13/08/2002 (cfr. allegato n. 25).

L'immobile residenziale (BENE A) è privo del Certificato di Agibilità circostanza questa che potrebbe essere conseguenza che il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 al di fuori del centro abitato ed è privo del titolo abilitativo originario e non sono state eseguite successivamente opere edilizie che comportavano la richiesta di certificato di agibilità.

Per quanto concerne il laboratorio al piano terra (BENE B), in origine con destinazione garage, questo è stato oggetto di concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso, di conseguenza necessita di richiesta di Certificato di agibilità di cui invece risulta privo.

Dal confronto tra lo stato attuale delle porzioni pignorate e quanto autorizzato non si

rilevano difformità.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dal punto di vista economico, di commerciabilità e considerato lo stato attuale del mercato immobiliare, ritiene opportuno che i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare **due lotti**:

Lotto 1: diritti di piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato residenziale in comune di Torgiano (PG), località Miralduolo, n.63, costituita da appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo e due fondi al piano terra oltre a rata di terreno esclusiva (CF. foglio 6 particella 82 subalterni 10-24-25-26), compresa la quota proporzionale di diritti condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. sulle parti comuni rappresentate dalla corte esterna, ingresso al piano terra, vano scala di collegamento dei vari piani, wc al piano terra (CF. foglio 6 particella 82 subalterno 9- BCNC).

Lotto 2: diritti di piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato residenziale in comune di Torgiano (PG), località Miralduolo, n.63, costituita da laboratorio al piano terra (CF. foglio 6 particella 82 subalterno 14), compresa la quota proporzionale di diritti condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. sulle parti comuni rappresentate dalla corte esterna, ingresso al piano terra, vano scala di collegamento dei vari piani, wc al piano terra (CF. foglio 6 particella 82 subalterno 9- BCNC).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato residenziale, situato nel comune di Torgiano lungo la strada provinciale 401 in località Miralduolo n. 63, si eleva per quattro livelli fuori-terra, compreso il sottotetto con ingresso sul lato sud e con vano scala posto al centro e privo di ascensore.

Il fabbricato, di forma regolare, è realizzato con struttura portante in muratura di pietra tufacea priva di intonaco e tinteggio di rifinitura. L'accesso al fabbricato è possibile attraverso un passo carrabile a raso dalla strada provinciale, poco agevole e pericoloso (cfr. foto 1a/1b-2a/2b).

La copertura è realizzata con tipologia a capanna, con struttura portante in travi prefabbricate “tipo varese” e tavelloni in laterizio, manto di copertura in tegolcoppo e sporto di gronda in laterizio con pluviali e discendenti in lamiera zincata.

II BENE A è costituito da un appartamento al piano primo, soffitta al piano terzo, due fondi al piano terra oltre rata di terreno esclusiva adiacente.

L'appartamento, della superficie calpestabile di mq 79,94, è costituito da ingresso (mq 7,75), soggiorno e pranzo (mq 31,82), cucina (mq 5,59), due camere matrimoniali (mq 16,23 e mq 13,98) e bagno con illuminazione e areazione diretta (mq 4,57); è inoltre presente un terrazzo, sul lato sud, accessibile dal soggiorno-pranzo di mq 7,20 circa (cfr. foto 4a-5a-6a-7a-8a-9a-10a-11a-12a-13a). Le porte interne sono in pannelli di legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati ferro con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in PVC.

Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate. Il pavimento di tutti i vani è realizzato in graniglia di marmo, tipico degli anni 50/60, mentre nel bagno è realizzato in ceramica come il rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,10. Tutti i vani hanno un'altezza di m 2,70.

Al piano terzo sottotetto è presente una soffitta (mq 37,54) con altezza variabile da ml 2,30 al colmo a ml 0,80 in gronda, allo stato grezzo, destinato a ripostiglio (cfr. foto 9a).

Tutti gli impianti, idraulico elettrico e di riscaldamento sono del tipo sottotraccia.

Inoltre si rileva la presenza di un impianto di raffrescamento al servizio soltanto del soggiorno con macchina esterna posta sul terrazzo (cfr. foto 5a). L'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio in tutti i vani. Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio e nel complesso sono di scarsa qualità.

Dalla corte comune si accede ad una serie di annessi posti sul lato ovest dell'edificio dei quali due sono di proprietà della esecutata, rispettivamente di mq 8,00 e mq 5,00, realizzati con muri in mattoni forati e materiale di recupero, con struttura del tetto in travetti di legno e copertura in lamiera, privi di impianti e di qualsiasi elemento di finitura (cfr. foto 10a).

Nelle adiacenze è presente una rata di terreno, coltivata ad orto, della superficie di circa mq

90,00 (cfr. foto 12a). Il pozzo che alimenta l'impianto idrico dell'edificio è sito nella corte comune nel lato nord-ovest (cfr. foto 13a).

II BENE B è costituito da un unico locale al piano terra con bagno privo di luce e aerazione diretta senza aeratore meccanico, destinato a laboratorio al quale si accede dalla corte comune antistante l'edificio (cfr. foto 1b-2b). Il pavimento è realizzato in gres porcellanato con pareti intonacate e tinteggiate, la superficie calpestabile è di mq 35,88 circa e altezza 3,00 m, (cfr. foto 4b). Gli impianti, idraulico elettrico e di riscaldamento sono del tipo sottotraccia.

Si precisa che:

- l'appartamento (Bene A) e il laboratorio (Bene B) hanno in comune l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento che è autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta nel laboratorio al piano terra (cfr. foto 4b).
- I misuratori delle utenze di energia elettrica sono allocati in apposito armadietto nell'ingresso condominiale al piano terra (cfr. foto 14a/7b), mentre i misuratori di utenza gas metano sono posti esternamente sul retro dell'edificio in corrispondenza del vano scale (cfr. foto 3a/6b).
- Gli impianti non sono stati oggetto di interventi di adeguamento alla normativa vigente da quando sono stati realizzati e sono privi del certificato di conformità
- l'intero edificio, in cui i lotti 1 e 2 sono parte, non è collegato alla rete idrica pubblica e l'approvvigionamento avviene per mezzo di un pozzo realizzato negli anni 60 all'epoca della costruzione del fabbricato in data precedente alla entrata in vigore della legge 319/76 (cfr. foto 13a/5b).

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti sono così riassunti:

BENE A							
Appartamento al piano primo, soffitta al piano terzo, fondi al piano terra e rata di terreno							
Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup. ponderata m²
6	82	24	1-3	appartamento	79,94	1	79,94
				terrazzo	7,20	0,25	1,80
				muri divisori	2,07	1	2,07
				soffitta	37,54	0,25	9,38
				muri comuni e perimetrali	18,30	0,50	9,15
		25	T	Fondo	8,00	0,25	2,00
		26	T	Fondo	5,00	0,25	1,25
		10	T	Rata di terreno	90	10% fino a 25 mq Eccedenza 2%	2,50 1,30
Totale					145,05		109,39

BENE B							
laboratorio al piano terra							
Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup. ponderata m²
6	82	14	T	laboratorio	35,88	1	35,88
				muri comuni e perimetrali	4,24	0,50	2,12
Totale					40,12		38,00

10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, l'esperto ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione.

Il procedimento per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta.

Lo scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di anni precedenti di immobili comparabili

per caratteristiche a quelli in oggetto e dai dati di mercato presso studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito agli elementi valutativi utili ai fini della stima.

Successivamente sono stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA del IV trimestre 2023 per abitazioni in periferia (da €/mq 550 a €/mq 650), i dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate del 1° semestre 2022 per abitazioni di tipo economico (da €/mq 440 a €/mq 650) e i dati del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili in 2° fascia (da €/mq 404 a €/mq 572) e per laboratori artigianali (da €/mq 250 a €/mq 320) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale sopra calcolata.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

Ciò premesso, di seguito si riportano, i valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate:

- **porzione residenziale** con soffitta, fondi e rata di terreno nel Comune di Torgiano – località Miralduolo: **da 450,00 €/mq a 650,00 €/mq.**
- **porzione al piano terra di edificio adibita a laboratorio** nel Comune di Torgiano – località Miralduolo: **da 250,00 €/mq a 320,00 €/mq.**

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative superfici commerciali, si ottiene il valore di mercato del complesso dei beni oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo per ogni singolo lotto

LOTTO 1- BENE A

$109,39 \text{ mq} * 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.164,50$

Tenendo in considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, i costi per

la separazione degli impianti e delle utenze che saranno ripartiti nella misura di ½ ciascuno al Bene A e B, l'assenza del certificato di agibilità e la mancanza di garanzie per vizi occulti lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 20% sul valore come sopra calcolato:

$$€ 60.164,50 - 20\% = € 60.164,50 - € 12.032,90 = € 48.131,60$$

Si stima pertanto per il LOTTO 1-BENE A, il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 48.131,60 valore che si arrotonda a € 48.000,00 (euro quarantottomila/00)

LOTTO 2- BENE B

$$38,00 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq} = € 11.400,00$$

Tenendo in considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, la necessità di separazione degli impianti e delle utenze, l'assenza del certificato di agibilità e la mancanza di garanzie per vizi occulti lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 20% sul valore come sopra calcolato:

$$€ 11.400,00 - 20\% = € 11.400,00 - € 2.280,00 = € 9.120,00$$

Si stima pertanto per il LOTTO 2 – BENE B, il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 9.120,00 valore che si arrotonda a € 9.000,00 (euro novemila/00)

La valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro, compresa la quota proporzionale di diritti ed oneri condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0.** Documentazione fotografica
- 1.** Accettazione dell'incarico
- 2.** Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 3.** Verbale sopralluogo del 08/01/2024
- 4.** Foto aerea
- 5.** Estratto di mappa Comune di Torgiano, foglio n.6 particella n.82
- 6.** Visura storica - Catasto Fabbricati Torgiano, foglio n.6 part. n.82 sub.10
- 7.** Visura storica - Catasto Fabbricati Torgiano, Torgiano, foglio n.6 part. n.82 sub.24
- 8.** Visura storica - Catasto Fabbricati Torgiano, Torgiano, foglio n.6 part. n.82 sub.25
- 9.** Visura storica - Catasto Fabbricati Torgiano, Torgiano, foglio n.6 part. n.82 sub.26
- 10.** Elaborato planimetrico del 19/11/2010
- 11.** Elenco immobili
- 12.** Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.82 subalterno 10 (Area Urbana)
- 13.** Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.82 subalterno 24
- 14.** Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.82 subalterno 25
- 15.** Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.82 subalterno 26
- 16.** Visura storica - Catasto Fabbricati Torgiano, Torgiano, foglio n.6 part. n.82 sub.14
- 17.** Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.82 subalterno 14
- 18.** Visura storica - Catasto Terreni Perugia, foglio n.6 part. n. 82 (Ente Urbano)
- 19.** Certificato di stato di famiglia e residenza
- 20.** Visura ordinaria impresa C&G Maglieria di Goretti Ilaria
- 21.** Estratto P.R.G parte operativa vigente e artt. 18 e 20, delle N. T. A.

- 22.** Estratto P.R.G vigente - carta dei vincoli – paesistico-ambientale art. 136 lett. D,
D.lgs. 42/2004
- 23.** Concessione edilizia n.126 del 16/10/1986
- 24.** Autorizzazione n.204/97
- 25.** Concessione in Sanatoria di opere abusive n. 441/85
- 26.** Ispezioni ordinarie del 06/05/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Perugia

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s. e. e o.

Perugia, 07 maggio 2024

Arch. Danilo TANTUCCI