



TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 124/2023

Promossa da:

DO VALUE SPA (PER ITACA SPV S.p.A.)

nei confronti di:



GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. SSA FIORONI Sara

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. SANDRO PASSERI



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N.R.G. 124/2023

Promossa da : **DO VALUE S.p.A. (PER ITACA SPV S.p.A.)**

nei confronti di: **[REDACTED]**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FIORONI Sara

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Fioroni Sara**,

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in data 30/06/2023, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni, **Dott.ssa Stramaccioni Elena** che assegnava il termine sino al 12/11/2023 prima della prossima udienza fissata per il 12/12/2023 per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 30 giugno 2023, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 30 giugno 2023, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Stramaccioni Elena**, poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

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 o inadeguati;*

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, pec o fax l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) - *provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esegutati, la **natura del diritto a ciascuno spettante 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 ed 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, distinguendoli per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazione 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);

- a fornire altre informazioni per acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso.

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa . In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 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; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al Giudice Esecuzione di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima " di cui sub 2) ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le

caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc) ;

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

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile, con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente consideri a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 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 una copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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.

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori

(con divieto pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.I.);

- 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 e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed - in caso di particolare gravità -, ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che 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'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare ovvero quando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

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

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in fine denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti),*
- gli allegati della perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati : la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato on indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)*
- in allegato una ulteriore copia della perizia denominata "Copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso ed una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

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

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri Giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico,(con particolare riferimento all'atto di provenienza, e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L .31/12/1996 n.675 come modificata, autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato .

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima entro il 12/11/2023 almeno 30 giorni prima della udienza fissata con il presente provvedimento per il giorno 12/12/2023 ore 13,00.

Avvisa le parti che copia della presente perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile a mezzo telefax o posta ordinaria;

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

Autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

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

Successivamente la Esecuzione Immobiliare, veniva assegnata al Sig. Giudice **Dott.ssa Fioroni Sara**.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati (è **corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita**) riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 03 luglio 2023, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 04/07/2023 *Allegato n. 1 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore precedente ed alla proprietaria esecutata. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/07/2023, alle ore 9.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Perugia, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano n. 6.

La lettera raccomandata 1AR non è stata recapitata alla proprietaria destinataria e dopo essere rimasta giacente presso l'Ufficio Postale di Perugia, è tornata indietro al sottoscritto con la scritta "sconosciuto" e con la "*Prova di mancata Consegna raccomandata 1 AR*" in data 08/07/2023. (*Allegato n. 2 – Prova di mancata consegna al destinatario della raccomandata 1 AR tornata al sottoscritto*).

In data 06 luglio 2023, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 21 luglio 2023, alle ore 9,30, a Perugia, zona Montelaguardia, in via Beata Chiara Luce Badano n. 6, in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, il sottoscritto constatava che l'immobile è chiuso e nessuna persona è presente.

Suonavamo il campanello della porta di ingresso di un altro condomino, e ci apriva una Sig.ra che ci ha detto che l'appartamento della Sig.ra [REDACTED] non è più abitato da diverso tempo, ma che Lei non aveva il suo numero di telefono.

Allora all'ingresso del palazzo, abbiamo notato l'insegna dell'Amministratore del Condominio con i suoi recapiti telefonici.

Abbiamo fatto ripetute chiamate ai numeri telefonici indicati nella insegna, ma non ha risposto nessuno.

Muovendoci intorno al palazzo dove è situato l'appartamento, abbiamo incontrato una persona che aveva il numero di cellulare dell'Amministratore.

Subito abbiamo contattato l'Amministratore del Condominio, al quale abbiamo spiegato il motivo della nostra visita, e lui ci ha risposto dicendo che al momento era fuori studio ma che in mattinata ci avrebbe inviato i recapiti telefonici della Sig.ra [REDACTED].

Il funzionario IVG lasciava una busta chiusa sigillata sotto il portoncino di ingresso, in quanto la cassetta delle lettere era colma di lettere e corrispondenza non ritirata.

Effettuavamo documentazione fotografica dell'esterno, e concordavamo di voler effettuare un nuovo sopralluogo tra qualche giorno prima di procedere all'accesso forzoso.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di sopralluogo firmato dal funzionario I.V.G. Sig. [REDACTED] e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo effettuato in data 21/07/2023*).

In tarda mattinata l'Amministratore del Condominio, comunicava i numeri di telefono della Sig.ra [REDACTED] e della figlia.

Al numero telefonico della Sig.ra [REDACTED], non rispondeva nessuno, allora ho provato a chiamare al numero della figlia.

Al secondo numero telefonico, comunicato dall'Amministratore del Condominio, ha risposto la Sig.ra [REDACTED], figlia della Sig.ra [REDACTED], la quale ha riferito che la mamma era fuori città e che Lei era in possesso delle chiavi dell'appartamento.

Quindi concordavano insieme una data possibile per effettuare un nuovo sopralluogo, quando gli impegni di lavoro glielo consentivano.

Il secondo sopralluogo, telefonicamente, veniva concordato per la mattina del giorno ventisette luglio, sempre alle ore 9,30.

L'IVG non poteva essere presente per precedenti impegni già presi, e pertanto il

sottoscritto effettuava il sopralluogo da solo.

Pertanto, nella data e nell'ora fissata, presso l'immobile pignorato, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali, alla presenza della _____ che ci apriva la porta e guidava all'interno dell'appartamento rispondendo alle domande relative alle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dell'immobile.

Il sottoscritto, effettuava una prima ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, effettuava rilievi e misurazioni dei singoli vani ed ampia documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di sopralluogo firmato dalla Sig.ra _____ e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 4 - Verbale di prosecuzione operazioni peritali con sopralluogo effettuato in data 27/07/2023*).

A questo primo sopralluogo ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare.

Raccolte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. STATO DEI BENI**
- 3. PROVENIENZE DEI BENI**
- 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:
Pignoramento immobiliare del giorno 31/05/2023 n. 10996, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia il giorno 31.05.2023, Rep. n.10996, a favore di "ITACA SPV SRL" con sede legale in Conegliano Veneto (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1.

Immobile censito al N.C.E.U. nel Comune di Perugia, località Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, intestato alla ditta:

, proprietaria per 1/1,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	175	270	25	Località Montelaguardia	A/2	5	Vani 7	€ 542,28

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto della presente perizia.

IMMOBILE A

In Comune di Perugia, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, **diritti di piena proprietà di 1/1**, su appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto. (*Foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8*).

Perugia, è un Comune italiano capoluogo dell'omonima provincia e sede della Regione Umbria. Il territorio comunale ha un'area, tra le maggiori in Italia, di 449,92 km², la densità di popolazione è di 368,7 abitanti/km². Si estende sul territorio del suo storico contado, trapuntato di frazioni, castelli, ville, case rurali. Si articola in colline, monti e pianure, conta 85 tra quartieri e frazioni, oltre cento edifici scolastici, 54 cimiteri, circa 3.000 km di strade. L'area urbana contemporanea, che dal centro storico e le prime periferie oggi tocca e ingloba i centri abitati vicini sviluppatisi dal secondo dopoguerra, si conforma in un tessuto urbano sfrangiato e discontinuo, inframmezzato di coltivi e residui di campagna, lungo circa 20 km. da Villa Pitignano a San Martino in Campo, da Taverne di Corciano a Ferriera di Torgiano e Ospedalicchio.

Il territorio fa parte della Valle del Nestore, e il Comune idricamente è bagnato dal Caina, dal Genna e dal Nestore e dal principale Tevere che a Marsciano raccoglie le acque del Nestore, in cui confluiscono Genna e Caina.

La città di Perugia si trova ad una altitudine di m. 493 slm ed è occupata da 161593 abitanti residenti (dati Istat al 30/06/2022).

L'immobile oggetto di valutazione è posto nel quartiere Montelaguardia, a circa dieci minuti dal centro di Perugia, situato su una collina di pregio in un contesto collinare con piantagioni di ulivi, querce e lecci lungo la strada comunale che collega Ponte Rio a Ponte Pattoli, con una bella vista sulla vallata.

La porzione immobiliare ad uso abitazione oggetto di perizia è parte di un complesso edilizio residenziale di più vaste dimensioni, che si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ai garages interrati, situato nel quartiere denominato "Montelaguardia" a confine con la via Beata Chiara Luce Badano e con la viabilità comunale, costituito da diciotto garages, ventuno appartamenti e quattro magazzini-locali di deposito con aree e spazi comuni, corti esterne e passaggi comuni.

Risulta costituito da una struttura portante in c.a. di pilastri e travi con copertura piana, presenta finitura esterna con intonaco variopinto.

E' posto nella sommità di una collina di pregio, in una zona residenziale dotata di pochi servizi ed infrastrutture, con una viabilità molto tortuosa.

Il quartiere situato a soli dieci minuti dal centro storico, è stato interessato da una diffusa edificazione di tipo residenziale negli anni 80-90.

Tra la strada comunale e l'edificio è presente un'area comune destinata a viabilità interna e parcheggi comuni.

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia si sviluppa al piano terra, in cui è presente l'appartamento. (*Foto n.5,6,7,8*).

In particolare al piano terra, accessibile dal portone che immette in un ingresso condominiale, sulla parte sinistra è presente l'appartamento composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto. (*Foto n. 1,2,3,4*).

La porta di ingresso all'unità immobiliare è un portoncino blindato ed è raggiungibile dall'ingresso condominiale accessibile direttamente dalla corte esterna comune. (*Foto n. 7,8*).

Gli ambienti della zona giorno risultano internamente rifiniti con pavimenti in parquet, rifatto recentemente e posato sopra al vecchio pavimento, la zona notte è ancora dotata del parquet originale, che si presenta in cattivo stato di manutenzione, localmente danneggiato in più punti, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sono dotati con i necessari accessori igienico sanitari, (in un bagno è presente la vasca mentre nell'altro è presente la doccia.) (*Foto n. 9,10,11,12,13,14,15,16,23,24*).

Il bagno accessibile direttamente dalla camera è privo di finestra ed è dotato di un aeratore elettrico per il ricambio dell'aria (*Foto n. 16*).

Le porte interne sono in legno naturale tamburato, nella zona notte le porte sono in parte a vetro. Nei singoli vani sono presenti finestre in legno con vetro termico protette da serrandine in pvc di colore chiaro, inferriate in ferro e zanzariere. (*Foto n.11,12,13,14,15,16,23,24,25,26*).

Le aperture delle camere si affacciano su una zona porticato, mentre dal soggiorno si esce su un terrazzo che risulta coperto da una tettoia in legno, il pavimento esterno è in piastrelle ed il terrazzo è delimitato da un muretto con ringhiera in ferro verniciata. (*Foto n. 17,18*).

Internamente, al momento del sopralluogo, la porzione immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, considerata l'età dell'immobile, sia per quanto riguarda la zona giorno che la zona notte, salvo le condizioni del parquet, come dettagliatamente evidenziato e documentato.

Sull'appartamento si rileva la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia, dichiarato funzionante dalla proprietaria (*Foto n. 20,21,22*). Non è noto se esiste la dichiarazione di conformità. Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica risulta non alimentata.

L'impianto idrico è allacciato direttamente dall'acquedotto comunale. Non è noto se è presente la dichiarazione di conformità.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima l'impianto termico è alimentato con gas metano, i radiatori, presenti in tutte le stanze, sono in alluminio, la caldaia, del tipo Radiant è posizionata sul terrazzo esterno e protetta da cabina armadio in alluminio (*Foto n.19,20*).

2. STATO DEI BENI

IMMOBILE A

In Comune di **Perugia**, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, **diritti di piena proprietà di 1/1**, su appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto. (Foto n. 1,2,3,4).

La porzione immobiliare alla data del sopralluogo effettuato il giorno 27/07/2023 **risulta non occupata dall'esecutata**.

Tuttavia, l'esecutata ha qui la sua residenza, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia (Allegato n. 16 – *Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Perugia in data 20 settembre 2023*).

Per i beni oggetto della presente C.T.U., è stata inoltrata istanza in data 12/07/2023, al numero di protocollo 127494 per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte della esecutata, all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia (Allegato n. 21 - *Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc. Agenzia Entrate Perugia*).

Come da lettera risposta dell'Agenzia Entrate di Perugia, numero protocollo 127494 del giorno 08/08/2023, non risultano contratti di affitto registrati presso l'Ufficio intestati alla Sig.ra [REDACTED]. (Allegato n. 22 – *Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia in data 08.08.2023*).

Da informazioni acquisite in occasione del sopralluogo, risulta costituito il condominio denominato "Condominio Blocco 2", il cui Amministratore è il [REDACTED].

Il sottoscritto, ha richiesto informazioni all'Amministratore in data 27/07/2023, (Allegato n. 18 - *Lettera richiesta informazioni all'Amministratore del Condominio*).

L'Amministratore del Condominio "Condominio Blocco 2", sito in Perugia, zona Montelaguardia via Beata Chiara Luce Badano n. 6, in riferimento all'appartamento censito al NCEU del Comune di Perugia, al foglio 175 con la particella 270 sub 25, ha fornito le seguenti informazioni (Allegato n. 19 - *Lettera risposta informazioni Amministratore del Condominio*):

- l'importo annuo fisso delle spese condominiali ordinarie, come da preventivo 2022 è di € 515,60 circa;
- non ci sono al momento eventuali spese straordinarie condominiali già deliberate;
- ci sono, da parte della proprietà, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due

anni, alla data del 31 luglio 2023, per un importo di € 1061,34 salvo conguaglio;

- per questo immobile oggetto di esecuzione, da informazioni assunte, non risultano cause in corso di natura condominiale;
- le tabelle millesimali, allegate al regolamento di Condominio, stabiliscono che i millesimi di proprietà della Sig.ra ██████████, sono 49,630;
- il Condominio, ha deliberato, gli interventi del Superbonus 110%, presentando la Cilas entro il 25 novembre 2022, per rientrare nel beneficio del Superbonus 110%, ma purtroppo ben 3 ditte si sono “ritirate” pertanto al momento non vi è nessuna ditta disponibile ad eseguire i lavori.

Andranno quantificati, nel caso, i compensi professionali del tecnico nel caso in cui non venissero eseguiti i lavori, per cause non dipendenti dal Condominio.

Il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali è stato redatto dal Notaio Paolo Biavati in data 15.06.1993, Rep. 247005, registrato a Perugia in data 2 luglio 1993 al n. 3240, ed ivi trascritto in data 5 luglio 1993 al n. 8657, come meglio descritto in atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Francesco Alberti del 25 febbraio 2003 allegato alla presente e prevede che : **“ IN CASO DI CESSIONE DELLA PROPRIETA’ PER QUALSIASI TITOLO, IL CONDOMINO CEDENTE, DOVRA’ ALL’ATTO TRASLATIVO DELLA PROPRIETA’ COMUNICARE AL CESSIONARIO LA VIGENZA DEL PRESENTE REGOLAMENTO E FARLO ACCETTARE ALLO STESSO”**. (Art. 3 comma 3 del Regolamento di Condominio).

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.

..

..

3. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato con la lettera A è costituito da un appartamento ad uso abitazione, ed è pervenuto all' attuale proprietaria intestataria, **per i diritti di piena proprietà di 1/1**, con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Vincenzo Lemmi di Perugia del giorno 08/08/2012, numero repertorio 41920/10919, (*Allegato n. 17 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Vincenzo Lemmi Notaio in Perugia del 08/08/2012 numero repertorio 41920/10919*);

I venditori, precedentemente avevano acquistato la piena proprietà, per i **diritti di proprietà di 1/1**, con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Francesco Alberti di Perugia, del 25/02/2003, numero repertorio 7388/2927, (*Allegato n. 18 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Francesco Alberti Notaio in Perugia del 25/02/2003 numero rep. 7388/2927*);

4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 20.09.2023 a carico della Sig.ra [REDACTED] gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni: (*Allegato Certificati ipocatastali ventennali*)

[REDACTED]:

- Trascrizione a favore del 10/04/2004 – Reg. Particolare 7234 – Reg. Generale 11470.
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro – Rep. 20/1020 del 19/09/2002.
Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione
Immobili siti in Comune di Città della Pieve (PG)
- Trascrizione contro del 02/10/2004 – Reg. Particolare 7347 – Reg. Generale 30783.
Pubblico Ufficiale Cirianni Giulia Anna – Rep. 110/78 del 29/09/2004.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Comune di Città della Pieve (PG)
Soggetto terzo datore di ipoteca.
I. Comunicazione n. 5065 del 20/11/2009, di estinzione totale dell’obbligazione in data 09/10/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 23/11/2009, (Art. 13 comma 8 - decies DL7/2007- Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- Trascrizione contro del 13/10/2009 - Registro Particolare 17030 – Reg. Generale 27254.
Pubblico Ufficiale Canape Alberta. Repertorio 1501/1146 del 09/10/2009,
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Perugia (PG).
Soggetto acquirente.
- Trascrizione a favore del 09/08/2012 - Registro Particolare 13976 – Reg. Generale 18397.
Pubblico Ufficiale Lemmi Vincenzo. Repertorio 41920/10939 del 08/08/2012
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Perugia (PG)
Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 09/08/2012 - Registro Particolare 2488 – Reg. Generale 18398.
Pubblico Ufficiale Lemmi Vincenzo. Repertorio 41921/10940 del 08/08/2012
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Perugia (PG)
Soggetto debitore
- Trascrizione contro del 31/05/2023 – Reg. Particolare 10996 – Reg. Generale 15533.
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario – Repertorio 1809 del 22/05/2023.
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in Comune di Perugia (PG)

5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

In seguito a numerose ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, per il complesso edilizio in cui è situato l'immobile individuato alla lettera A, iniziato a costruire nell'anno 1990 e terminato nell'anno 1993, sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate all' Impresa Costruttrice

- Concessione edilizia n. 3194 del 22/12/1990, in sanatoria art.13 L. 47/85, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Comune di Perugia, zona Montelaguardia (II* Stralcio) (*Allegato n. 13 - Copia Concessione Edilizia n. 3194/1990*),
- Concessione Edilizia n. 212 del 12/02/1994 - Variante alla C.E. 3194/90, in data 22/12/1990, per opere di variante relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione situato in Comune di Perugia, zona Montelaguardia (II° Stralcio) (*Allegato n. 13 - Copia Concessione Edilizia in Variante numero 212/1994*).

All'attuale proprietaria, non risultano essere state rilasciate ulteriori autorizzazioni o licenze edilizie.

La richiesta di accesso agli atti per visione vecchie pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati, è stata inoltrata al Comune di Perugia in data 06/07/2023. (*Allegato n. 12 – Istanza Comune di Perugia per accesso atti e richiesta copie grafici*).

La ricerca delle tante vecchie pratiche edilizie a nome della Società costruttrice ha richiesto molto tempo e la visione delle tante vecchie pratiche edilizie ed il rilascio delle copie è avvenuta in data 29 luglio 2023 ed in data 21 agosto 2023.

Anche successivamente dopo i due accessi, si è reso necessario tornare in Comune per approfondire e confrontare le numerose autorizzazioni edilizie.

Infine, relativamente alla Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio) per l'immobile identificato alla lettera A risulta rilasciata la concessione a costruire n. 3194 del 22/12/1990.

Per l'intero complesso edilizio in cui è situata la porzione immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere stata rilasciata dal Comune di Perugia l'abitabilità in data 09 febbraio 1993 n. 110/93 Protocollo 12084. (*Allegato n. 13 – Abitabilità - Comune di Perugia in data 09 febbraio 1993 n. 110/93 Prot. 12084*).

L'unità immobiliare ad uso abitazione è stata accatastata in data 16/03/1993, come evidenziato dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio (*Allegato n. 11 – Planimetria N.C.E.U. appartamento al piano terra*).

Durante il sopralluogo si è verificata la rispondenza dell'unità immobiliare con i titoli autorizzativi rilasciati.

Per la parte urbanistica si prende come riferimento l'ultimo progetto autorizzato relativo alla "Concessione Edilizia n. 212 del 12/02/1994 per opere di variante fabbricato di civile abitazione rispetto alla C.E. 3194/1988 del 22/12/1990).

Dal confronto tra l'ultimo titolo autorizzativo e lo stato dei luoghi emerge che:

- Il muro divisorio tra la cucina e il soggiorno si presenta difforme rispetto al progetto autorizzato.
- Nel terrazzo esterno, raggiungibile dal soggiorno, è presente una tettoia in legno non rappresentata né nell'autorizzazione edilizia né nelle planimetrie catastali.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della difformità interna all'unità immobiliare si stima un costo per le pratiche edilizie e catastali pari ad Euro 1.500,00 oltre Euro 1.000,00 di sanzione.

Per la tettoia esterna, considerate le caratteristiche costruttive, le pratiche necessarie all'eventuale regolarizzazione, la necessaria autorizzazione del condominio si ritiene più conveniente prevedere il costo per la rimozione dell'opera difforme, che pertanto non sarà oggetto di stima nella presente perizia. Per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato si stima un'importo pari ad Euro 1.500,00.

- Si segnala infine una differenza di altezze interne dei vani a causa del rifacimento del parquet nella zona giorno. Le modifiche delle altezze sono comunque modeste e rientrano all'interno della tolleranza costruttiva del 2%.
- Si evidenzia infine che, nel confronto tra il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo ed i documenti di progetto depositati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Perugia, sono state riscontrate lievi differenze metriche che non costituiscono difformità poiché rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del DPR 380/2001.

L'immobile ad oggi risulta **non conforme, ma regolarizzabile con la rimozione della tettoia in legno e la sanatoria per il divisorio interno.**

L'intestazione catastale è corretta.

Per l'intero complesso edilizio, realizzato con struttura portante in c.a. è stato effettuato il Collaudo statico.

Dalla visione presso il Comune di Perugia del vigente Piano Regolatore Generale, si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona edificabile di completamento B4 - Normate all'art. 118 della N.T.A. (Allegato n. 14 – Estratto P.R.G. Comune di Perugia).

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto della consistenza del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, della sua caratteristica, della sua natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che lo stesso possa formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita alla pubblica asta, e cioè:

In Comune di **Perugia**, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, **diritti di piena proprietà di 1/1**, su appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

L'immobile è censito nel Comune di Perugia, al N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n. 5*):

, **proprietaria per 1/1**,

Catasto	Foglio	Fatt.	Sub.	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	175	270	25	Località Montelaguardia	A/2	5	Vani 7	€ 542,28

La corte è distinta al foglio 175 con la particella 270 sub 1

Confinanti: Ingresso comune, , salvo altri.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Il lotto unico è composto dai **diritti di piena proprietà di 1/1**, su unità immobiliare, situata in Comune di **Perugia**, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, costituita da un appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m ²)	Superficie Commerciale lorda	Coeff. sup. Commerciale	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione		
abitazione	Piano terra	Soggiorno	2.70	33,53	38,44	1	38,44	Est	Normali		
		Cucina	2.70	5,41	6,48	1	6,48	Est	Normali		
		Disimpegno	2.72	3,96	4,41	1	4,41		Normali		
		Camera	2.72	10,18	12,61	1	12,61	Ovest	Normali		
		Camera	2.72	13,38	15,37	1	15,37	Ovest	Normali		
		Camera	2.72	16,75	20,79	1	20,79	Ovest	Normali		
		Bagno	2.72	5,22	6,45	1	6,45	Ovest	Normali		
		Bagno	2.72	3,52	4,23	1	4,23		Normali		
		Terrazzo+ Porticato < 25 mq				25	0,3	7,50		Normali	
		Terrazzo+ Porticato > 25 mq					7,61	0,1	0,761		Normali
		Corte esterna				30,96	0,1	3,096		Normali	
		TOTALE							120.14		

8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Perugia e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Valori immobiliari 2° trimestre 2023);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia 2° Trimestre 2023) ;
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq.) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato

immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi. La stasi del mercato immobiliare è anche dovuta a causa della situazione emergenziale legata al corona virus Covid-19, che ancora è presente nella nostra zona e nell'intero paese.

In Comune di **Perugia**, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, **diritti di piena proprietà di 1/1**, su unità immobiliare costituita da appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 120,14 mq.

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- valore di stima al mq. € 1200,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile A:

Superficie commerciale mq. 120,14 x € 1.200,00 = Euro 144.168,00

Valore complessivo del lotto Euro 144.168,00

Considerato che per ripristinare le difformità riscontrate, si rende necessario l'aggiornamento urbanistico e catastale del divisorio interno, i cui costi si possono stimare in € 2.500,00, e la rimozione della tettoia in legno, i cui costi si possono stimare in € 1.500,00 da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti e la vendita giudiziaria, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di Euro 7.208,40 da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del bene:

➤ Valore appartamento piano terra	Euro	144.168,00
A detrarre:		
➤ costi per ripristinare le difformità presenti:		
-sanatoria e aggiornamento catastale divisorio interno	Euro	- 2.500,00
-rimozione tettoia in legno	Euro	- 1.500,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti e per vendita giudiziaria (5%).	Euro	- 7.208,40
VALORE FINALE DEL LOTTO	Euro	132.959,60

9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da unità immobiliare sita in Comune di **Perugia**, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano, n. 6, **diritti di piena proprietà di 1/1**, costituita da appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza complessiva di vani sette, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

Gli immobili sono censiti nel Comune di Perugia, al N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n. 5*):

[REDACTED], proprietaria per 1/1,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	175	270	25	Località Montelaguardia	A/2	5	Vani 7	€ 542,28

La corte è distinta al foglio 175 con la particella 275 sub 1.

I confinanti sono: Ingresso comune, salvo altri.

Alla data odierna agli immobili sopra descritti è stato attribuito il valore finale di € **132.959,60 (eurocentotrentaduemilanovecentocinquantanove/60)**.

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza del bene immobile in oggetto, ha ritenuto che lo stesso possa formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via e-mail alla Cancelleria del Tribunale, oltre ad una copia cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ed è già inviata per posta al soggetto debitore, e per e-mail al legale dell'esecutata ed al creditore precedente tramite il suo legale (*Allegato 24 - 25 – Attestato di consegna perizia al debitore, al legale dell'esecutata ed al legale creditore precedente*).

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Gualdo Tadino, 07 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico Ufficio
Geom. Sandro Passeri