

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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 178/2023 R.G. promossa da

- DOVALUE SPA (per ANGERA SECURITISATION SRL)

(Avv. Roberto Romani)

contro

- [REDACTED]

^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 29 marzo 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



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

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 15.11.2023, ha accettato, con **invio telematico del 16.11.2023**, il seguente incarico:

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

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

provveda quindi:

- 1)** *all'**esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- 2)** *ad una **sommatoria elencazione e descrizione sintetica** dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.)*



delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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



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

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

8) *alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi*



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

9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla **formazione di uno o più lotti** (preferibilmente in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10) *alla **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*



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

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

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

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



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

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

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

17) *a riferire immediatamente al giudice circa ogni **richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

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



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

il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà **inviarne copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Il G.E.:

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

quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale con la perizia, senza allegati,

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

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

quale ulteriore allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati in 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



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

vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione),

in allegato un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e degli eventuali terzi (anche delle fotografie con opportuni oscuramenti).

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

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

AUTORIZZA il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

DISPONE che il C.T.U depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis disp. att.

c.p.c.;



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

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo fax o posta ordinaria. Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AUTORIZZA le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare 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 chiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 12
RELAZIONE DI STIMA	
1. Individuazione catastale	pag. 13
2. Sommara elencazione e descrizione sintetica	pag. 14
3. Titolo di proprietà	pag. 14
4. Stato di possesso	pag. 15
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 15
6. Informazioni condominiali	pag. 16
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 16
8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 17
9. Descrizione analitica	pag. 18



10. Formazione di uno o più lotti	pag. 22
11. Valore di mercato	pag. 22
12. Comoda divisibilità	pag. 23
13. Allegati	pag. 23
14. Invio copia della perizia	pag. 25
15. Accesso agli immobili	pag. 25
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 26
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 26
RIEPILOGO	pag. 27

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il **6.12.2023**, come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e per raccomandata online agli esecutati, nonché per conoscenza sempre tramite pec all'I.V.G. (allegato n. 1/a). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia dei beni. All'incontro del 6.12.2023 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 6.12.2023**, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato solo l'esterno insieme al rappresentante dell'I.V.G. per l'assenza degli esecutati o altre persone negli immobili pignorati;
- nuove comunicazioni del 12.12.2023 (allegati nn. 1/b e 1/c), precedute



- da accordi telefonici con l'esecutato, per fissare un nuovo sopralluogo;
- **sopralluogo del 18.1.2024** nel corso del quale il C.T.U. ha visionato l'interno dei beni pignorati alla presenza dell'esecutato e del rappresentante dell'I.V.G.;
 - accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per visionare i titoli di provenienza dei beni e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
 - accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali dei beni;
 - accesso all'Ufficio **Urbanistica del Comune di Perugia** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari dei beni pignorati.

^^^^^

^^^^

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

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- decreto ingiuntivo del 6.6.2017 con rettifica del 18.7.2017 recapitato il 19.8.2017;
- atto di precetto di pagamento del 13.12.2022 a favore di DoValue Spa con notifica ai debitori il 13.1.2023 e il 27.5.2023;
- atto di pignoramento immobiliare del 5.6.2023 recapitato il 26.7.2023;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 2.8.2023;
- istanza di vendita del 4.9.2023 del creditore procedente;
- copia della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 18024 del 11.9.2023;



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

- relazione ventennale notarile del Dott. Niccolò Tiecco del 14.9.2023 depositata il 23.10.2023.

^^^^^

^^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

1. Individuazione catastale

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento immobiliare n. 2904 del 26.7.2023 trascritto con nota n. 18024 dell'11.9.2023 a favore di Angera Securitisation Srl e contro** [REDACTED]

I beni pignorati sono individuati come segue:

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>								
<u>SPETTANTI A</u>								
[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 su:								
Comune di Perugia - Zona censuaria 2								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	248	5503/16	A/2	4	5	96	322,79
A/2	F	248	5503/98	C/6	6	26	28	48,34
L'intestazione catastale dei beni pignorati è: [REDACTED] propr. per 1/1 in regime di comunione legale.								
La part. 5503 del C.F. è formata in totale da 93 u.i.u. (46 abitazioni, 46 garage e 1 negozio) e beni comuni; la part. 5503 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 3.000 mq).								
Confini: Sub. 16: [REDACTED] parti comuni, salvo altri; Sub. 98: [REDACTED] parti comuni su più lati, salvo altri.								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale dei beni.

Nella mappa del C.T. (si veda estratto di mappa di seguito riportato) la part.

5503 graficizza in modo corretto l'ingombro del fabbricato.



Estratto di mappa C.T. part. 5503 (si veda allegato n. 2/d)

Le planimetrie catastali del C.F., rispondenti ai titoli abilitativi rilasciati, sono conformi alla situazione effettiva delle unità immobiliari, tranne alcune lievi difformità interne che saranno indicate illustrando la situazione edilizia nel par. 8.

Risulta agli atti l'elaborato planimetrico.

^^^^^^

2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

Diritti di piena proprietà esclusiva su appartamento al terzo piano e garage al piano terra in edificio in Comune di Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, Via Cristoforo Colombo 5/A.

^^^^^^

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], coniugi in regime di

comunione legale.

^^^^^^

4. Stato di possesso

Gli immobili sono nel possesso degli esecutati che erano lì residenti alla data della trascrizione del pignoramento e lo sono anche all'attualità come risulta dai certificati di residenza (allegati n. 3/a e n. 3/b).

Non risultano inoltre contratti di locazione registrati (attestazione Agenzia delle Entrate in allegato n. 3/c).

^^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 14.9.2023 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 19.3.2024 risultano (ispezioni ipotecarie in allegati nn. 4/a e 4/b):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 19454 del 16.11.2018** a favore di Unicredit Spa e contro [REDACTED] per pignoramento immobiliare;
- **n. 18024 dell'11.9.2023** a favore Angera Securitisation Srl e contro [REDACTED] per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 2428 dell'8.9.2014** a favore di Equitalia Centro Spa e contro [REDACTED] [REDACTED] per ipoteca legale per € 68.532,04;
- **n. 4454 del 24.11.2017** a favore di Unicredit Spa e contro [REDACTED]



per ipoteca giudiziale per € 15.000,00.

^^^^^^

6. Informazioni condominiali

L'appartamento fa parte del condominio formato dalle unità immobiliari di via Cristoforo Colombo 3, 5 e 5/A amministrato dal Rag. Paolo Gardi. Su richiesta del C.T.U. è stata prodotta la documentazione prodotta in allegato n. 5 da cui risulta:

- millesimi:
 - . millesimi generali appartamento: 61,29,
 - . millesimi spese scale e ascensore: 64,86,
 - . millesimi spese corsia garage: 27,65;
- spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: nessuna;
- saldo da pagare relativo al 2023: € 117,50;
- cause in corso: nessuna;
- spese ordinarie annue di gestione: € 781,27 (da preventivo 2023);
- debito al 31.12.2023: € 117,50.

^^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

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

- all'**11.9.2003** l'edificio di cui fanno parte le u.i.u. pignorate era già stato introdotto nella mappa del C.T.; al C.F. le u.i.u. partt. 5503/16 e 5503/98 erano censite come all'attualità;
alla stessa data dell'11.9.2003 le u.i.u. partt. 5503/16 e 5503/98 erano di



proprietà dell'Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica della provincia di Perugia;

- il **10.4.2007** è stato stipulato l'atto Galletti n. 22663 trascritto il 19.4.2007 al n. 7504 con cui gli immobili pignorati sono pervenuti a [REDACTED] regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore degli esecutati sui beni pignorati;**
- **i beni pignorati sono correttamente individuati al Catasto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fanno parte le u.i.u. pignorate è compreso:

- nel vigente PRG, parte strutturale, in Ambiti prevalentemente residenziali PR (art. 25 TUNA);
- nel vigente PRG, parte operativa, in Zona Bn disciplinata da piano attuativo già approvato o convenzionato (art. 123 TUNA).

Vincoli

L'edificio:

- non ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- è compreso nelle Aree di Intervisibilità dei Coni Visuali (art. 53 TUNA).

Regolarità edilizia e agibilità

La costruzione del palazzo di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è avvenuta in tre stralci ciascuno dei quali ha ricevuto differenti titoli abilitativi con successive variante e deroga:



- **C.E. n. 2191 del 29.12.1980** a nome di [REDACTED]
per la costruzione del 1° stralcio (allegato n. 6/a);
- **C.E. n. 1028 del 18.5.1982** a nome di [REDACTED]
per la costruzione del 2° stralcio (allegato n. 6/b);
- **C.E. n. 1389 del 30.6.1982** a nome di [REDACTED]
per la costruzione del 3° stralcio (allegato n. 6/c);
- **C.E. n. 61 del 10.1.1985** a nome di I [REDACTED] i per
variante (allegato n. 6/d con grafici approvati);
- **C.E. n. 2205 del 26.11.1986** a nome di [REDACTED]
[REDACTED] per la deroga alle norme relative agli esalatori nelle cucine e
all'altezza di 2,69 m invece di quella minima di 2,70 m (allegato n. 6/e).

Risulta infine il rilascio di permesso di **agibilità n. 56 del 10.3.1998** per l'intero edificio (allegato n. 6/f).

Le unità immobiliari pignorate hanno avuto regolari titoli abilitativi e permesso di agibilità; lo stato di fatto coincide con quello assentito tranne alcune modeste opere interne consistenti nella parziale mancanza di un tramezzo tra cucina e sala e di un muretto basso tra sala e ingresso. Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare una Cila in sanatoria.

^^^^^

9. Descrizione analitica

(documentazione fotografica in allegato n. 7)

La proprietà è ubicata in Comune di Perugia, in loc. Ferro di Cavallo, in via Cristoforo Colombo 5/A. I beni sono facilmente accessibili perché ubicati lungo la strada pubblica; la **zona** è sede di insediamenti prevalentemente residenziali ed anche di piccolo commercio sviluppatasi negli anni '70 e '80; le



condizioni abitative sono discrete.

L'**edificio** di cui fanno parte le u.i.u. pignorate, costruito agli inizi degli anni '80 dall'██, si articola su 7 piani fuori terra (di cui quello inferiore parzialmente interrato) e piano sottostrada per un totale di 46 appartamenti distribuiti in 3 scale, 46 garage e 1 negozio.

L'edificio ha fondazioni su plinti e struttura portante in c.a. con tamponatura in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; la copertura è piana.

L'edificio riceve acqua dall'acquedotto ed è collegato alla fognatura pubblica.

Esternamente sono presenti aree condominiali, parcheggio e giardino.



Edificio Via C. Colombo 5/A (altre foto in allegato n. 7)

L'edificio non mostra evidenti carenze strutturali, ma le condizioni di conservazione delle parti comuni e in particolare degli intonaci sono mediocri.

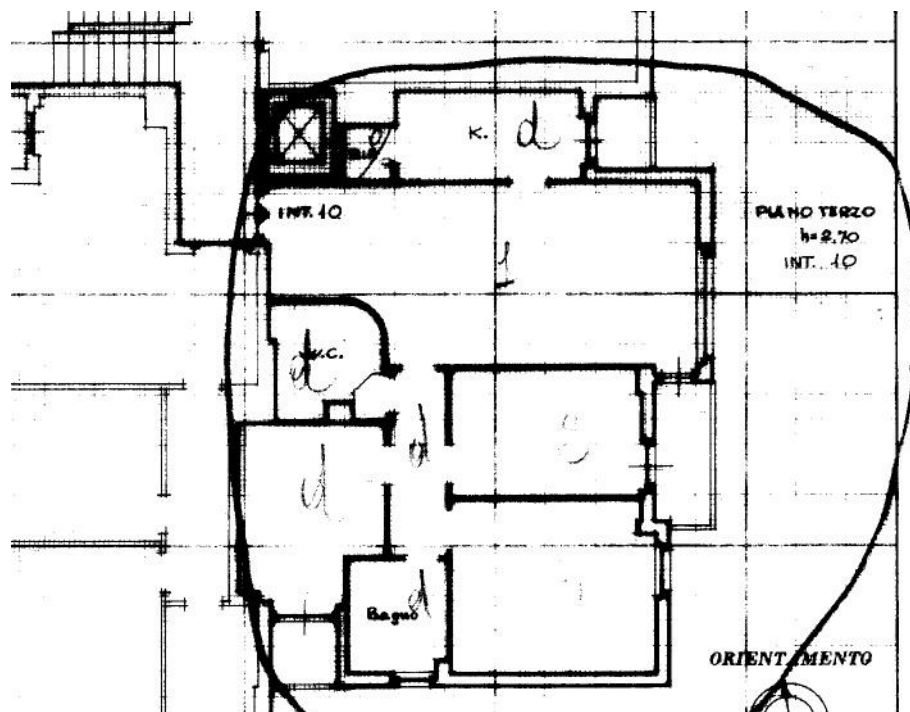
L'**appartamento** (superficie commerciale 96 mq e altezza 2,69 m) è ubicato al terzo piano della scala contrassegnata dal civico 5/A raggiungibile



con ascensore e con scale condominiali. E' formato da ingresso-sala con cucinino, ripostiglio e balcone nella zona giorno; 3 camere, 2 servizi igienici con corridoio e 2 balconi in quella notte.

L'alloggio, abitato dalla famiglia degli esecutati, dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre in alluminio e serrande in plastica, pavimenti in piastrelle; un servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca, l'altro di lavabo, tazza e piatto doccia; entrambi hanno piastrelle alle pareti.

E' presente condensa sulle pareti perimetrali; in un servizio igienico si riscontrano abbondanti tracce di infiltrazione di acqua dal piano superiore che l'esecutato riferisce derivanti da rottura di tubazioni ora sistemate.

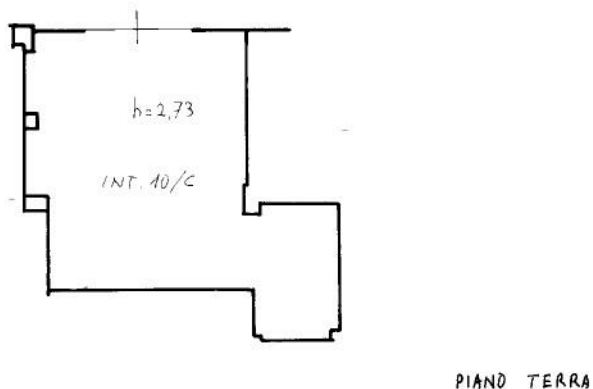


Estratto planimetria catastale appartamento (planimetria in allegato n. 2/g)

Sono presenti gli impianti idraulico da acquedotto con allaccio alla fognatura comunale, elettrico di vecchia costruzione e termico con caldaia autonoma a

metano collocata nel ripostiglio adiacente al cucinino e elementi radianti in alluminio in tutte le stanze.

Il **garage** (superficie commerciale 28 mq e altezza 2,70 m) è adiacente all'ingresso della scala condominiale del civico 3 (questo livello è indicato in catasto come terra mentre nei titoli abilitativi come seminterrato). Ha portone basculante con pavimentazione in bitume e pareti intonacate; ha collegamento idrico ed elettrico. E' formato da un locale principale e da uno secondario posizionato sul retro.



Estratto planimetria catastale garage (planimetria in allegato n. 2/h)

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

ooo

In conclusione:

gli immobili sono ubicati in una zona di discrete condizioni abitative;
l'accessibilità è buona; le possibilità di parcheggio pubblico sono sufficienti;

l'edificio ha ordinario pregio architettonico; non sono evidenti problemi di stabilità strutturale; le caratteristiche di conservazione sia delle parti comuni che dei beni pignorati sono mediocri per la mancanza di regolari interventi di manutenzione, necessari in particolare nei servizi igienici; gli impianti sono di vecchia costruzione e necessitano di sistemazione/messa a norma.

ooo

Le dimensioni dei beni (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezze) sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>		<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coeff. riduzione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Superficie comm. totale mq (arrot.)</u>	<u>Altezza m</u>
Appartamento	Locali	94	1,00	94,00	96	2,69
	Balconi	8	0,30	2,40		//
Garage		28	/	28,00	28	2,70

^^^^^

10. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^

11. Valore di mercato

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

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;



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

- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si applicano detrazioni per le spese per adeguamenti edilizi e catastali stimate in € 1.900,00 e per il debito condominiale relativo al 2023 (par. 6).

LOTTO UNICO								
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A								
[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 su:								
Appartamento con garage in Comune di Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, Via Cristoforo Colombo 5/A Fg. 248, partt. 5503/16 e 5503/98								
Appartamento	€/mq	800	x	mq	96	= €	76.800,00	€ 88.000,00
Garage	€/mq	400	x	mq	28	= €	11.200,00	
Totale (a)							€	88.000,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)							€	6.600,00
Totale (b)							€	81.400,00
Detrazione per adeguamenti edilizi e catastali							€	1.900,00
Detrazione per debito condominiale 2023							€	117,50
Totale (c)							€	79.382,50
Aggiunta per arrotondamento							€	17,50
Valore base							€	79.400,00
euro settantanovemilaquattrocento/00								

^^^^^^

12. Comoda divisibilità

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



^^^^^^

13. Allegati

n. 1 - Comunicazione alle parti

1/a - Pec e raccomandata online del 23.11.2023

1/b - Pec e raccomandata online del 12.12.2023

1/c - Pec e raccomandata online del 12.12.2023

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 248, part. 5503/16

2/b - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 248, part. 5503/98

2/c - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 248, part. 5503

2/d - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 248, part. 5503

2/e - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 248, part. 5503

2/f - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 248, part. 5503

2/g - Planimetria: C.F. - Fg. 248, part. 5503/16

2/h - Planimetria: C.F. - Fg. 248, part. 5503/98

n. 3 - Documentazione possesso

3/a - Certificato di residenza storico [REDACTED]

3/b - Certificato di residenza storico [REDACTED]

3/c - Attestazione Agenzia delle Entrate

n. 4 - Documentazione ipotecaria

4/a - Ispezione [REDACTED]

4/b - Ispezione [REDACTED]

n. 5 - Documentazione condominiale

5/a - Richiesta dati del 29.12.2023

5/b - Risposta amministratore del 4.1.2024



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

5/c - Rettifica amministratore del 4.1.2024

n. 6 - Documentazione ipotecaria

6/a - C.E. n. 2191/80

6/b - C.E. n. 1028/82

6/c - C.E. n. 1389/82

6/d - C.E. n. 61/85 con grafici allegati

6/e - C.E. n. 2205/86

6/f - Agibilità n. 56/98

n. 7 - Documentazione fotografica

n. 8 - Ricevute invio c.t.u. al creditore procedente (pec) e agli esecutati

(raccomandata online)

^^^^^

14. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente, agli esecutati e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec e raccomandata online agli indirizzi:

- roberto.romani@ordineavvocatiterni.it
- ██████████ Via Cristoforo Colombo 5/A - 06127 Perugia PG
- ██████████ Via Cristoforo Colombo 5/A - 06127 Perugia PG
- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 8).

^^^^^

15. Accesso agli immobili

Il C.T.U. ha effettuato accesso agli immobili pignorati il 6.12.2023 (esterno) e il 18.1.2024 (interno e esterno).



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

^^^^^

16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^

^^^^^



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

RIEPILOGO

Atto di pignoramento immobiliare n. 2904 del 26.7.2023
trascritto con nota n. 18024 dell'11.9.2023
a favore di Angera Securitisation Srl e contro T [REDACTED]

ooo

<u>LOTTO UNICO</u>								
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u> <u>SPETTANTI A</u> [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 su:								
Appartamento con garage in Comune di Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, Via Cristoforo Colombo 5/A								
Comune di Perugia - Zona censuaria 2								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	248	5503/16	A/2	4	5	96	322,79
A/2	F	248	5503/98	C/6	6	26	28	48,34
Confini: Sub. 16: [REDACTED] parti comuni, salvo altri; Sub. 98: [REDACTED], parti comuni su più lati, salvo altri.								
Valore base € 79.400,00 (euro settantanovemilaquattrocento/00)								

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^

Perugia, 29 marzo 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



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



Andrea Arceoli

