

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM. 205/2019 R.G.

UDIENZA 11.03.2020

contro

Giudice Esecuzione
Legale Procedente

Dott.ssa Giulia Maria Lignani
Avv.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti, per 1/2 cadauno ed insieme per l'intero, a
su porzione di fabbricato ad
uso abitativo ubicato in Comune di Panicale frazione Tavernelle via Mario Amato n. 5/B
comprendente:

- appartamento posto al secondo piano censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 28
- garage posto al piano seminterrato censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 6
- diritti pro-quota sulle parti condominiali

in fede
il c.t.u.

Corciano (PG), 03.02.2020

arch. Giovanni Serafini



- INDICE -

§ 1	quesito	pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati	
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 08
§ 2.2	Individuazione del lotto unico	pag 08
§ 3	accertamenti sugli immobili	
§ 3.1	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 09
§ 3.2	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 10
§ 3.3	Ufficio Tecnico Comune di Panicale	pag 11
§ 3.4	Amministrazione condominiale	pag 11
§ 3.5	Ubicazione - Coerenze - Conduzione - Servitù	pag 12
§ 3.6	Provenienza	pag 13
§ 3.7	Descrizione	pag 13
§ 3.8	Consistenza	pag 18
§ 4	stima del lotto unico	
§ 4.1	Criterio di stima	pag 19
§ 4.2	Stima	pag 20
§ 5	CONCLUSIONI	pag 22

- ALLEGATI -

- 1 estratto mappa catastale
- 2 certificati catastali
- 3 planimetrie catastali
- 4 nota trascrizione atto provenienza diritti immobiliari pignorati
- 5 provvedimento nomina c.t.u. e accettazione incarico
- 6 comunicazione inizio operazioni peritali
- 7 comunicazione accesso forzoso
- 8 verbale di ricognizione
- 9 certificato residenza
- 10 estratto conto spese condominiali
- 11 visure aggiornate Conservatoria RR.II. Perugia
- 12 predisposizione del bando di vendita (allegato a parte)
- 13 attestazione invio c.t.u. alle parti

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

(consulenza tecnica d'ufficio)

-o-o-o-o-

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani,

delegato alla procedura espropriativa n.205/19 R.G. promossa da [redacted]

[redacted] contro

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. Ill.ma con provvedimento notificato il 03 dicembre 2019, da me accettato con nota depositata in Cancelleria il successivo 04 dicembre (v. allegato 5)

ho provveduto

- a comunicare agli esecutati, con raccomandate r.r. spedite il 12 dicembre 2019, l'inizio delle operazioni peritali ed il primo accesso in loco che non è stato possibile eseguire in quanto, alla data ed ora previste, nessuno era presente (v. allegato 6)

- a comunicare alla S.V. Ill.ma la necessità di procedere all'accesso forzoso, con nota depositata in Cancelleria il 30 dicembre 2019; a comunicare la data dell'accesso forzoso sia al custode nominato I.V.G. che alla locale Stazione C.C. (v. allegato 7)

- a procedere il 13 gennaio 2020, alla data ed ora previste ed alla presenza del solo custode e del fabbro incaricato, all'accesso forzoso durante il quale ho accertato e rilevato le unità immobiliari in oggetto (v. allegato 8)

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati sul posto e presso l'ufficio tecnico ed anagrafe del Comune di Panicale, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto), l'Amministratore condominiale pro-tempore;

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. Ill.ma e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.

§1) QUESITO

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 al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

Provveda inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze 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;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i 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 la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, 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 e 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 L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

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, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare informato 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, ect..) 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 verificare 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.

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;

- 14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, 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; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 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;
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento all'atto di pignoramento notificato in data 18.07.2019 e trascritto il 25.09.2019 al registro particolare n.16461, allo stato attuale risulta che:

➤ i diritti pignorati appartengono, per 1/2 cadauno ed insieme per l'intero, a

residenti in comune di

Panicale (PG) frazione Tavernelle via Mario Amato n. 5/B (v. allegato 9)

➤ la descrizione catastale riportata in detto verbale di pignoramento è corretta, vigente ed individua in modo univoco le unità immobiliari e la proprietà interessate

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

L'individuazione di un lotto unico è motivata dalla natura, tipologia ed ubicazione delle due unità immobiliari pignorate:

↳ **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti, per 1/2 cadauno ed insieme per l'intero,

su porzione di fabbricato ad uso abitativo ubicato in Comune di Panicale frazione Tavernelle via Mario Amato n. 5/B comprendente:

- appartamento posto al secondo piano censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 28
- garage posto al piano seminterrato censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 6
- diritti pro-quota sulle parti condominiali

§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

§3.1) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

Accertamenti eseguiti in data 06.12.2019

↳ Relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima

• **A nome di** [redacted] risultano le

seguenti formalità comuni : (v. allegato 11A)

N	REG. PART.	DATA	OGGETTO
---	------------	------	---------

Trascrizioni a Favore

I	1943	27.01.2006	Provenienza (acquisto) dei diritti pignorati (v. allegato 4)
---	------	------------	--

Trascrizioni Contro

I	16461	25.09.2019	Verbale di pignoramento immobili notificato il 18.07.2019 a favore di [redacted]
---	-------	------------	--

Iscrizioni

I	773	27.01.2006	Ipoteca volontaria a favore di [redacted] capitale € 130.000,00 – ipoteca € 260.000,00
---	-----	------------	---

• **A nome** dei precedenti proprietari, [redacted] risulta la

seguente formalità: (v. allegato 11B)

Iscrizioni

I	371	23.01.2003	Ipoteca volontaria a favore di [redacted] capitale € 36.000,00 – ipoteca € 72.000,00
---	-----	------------	---

• Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (v. allegato 11A)

§3.2) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)

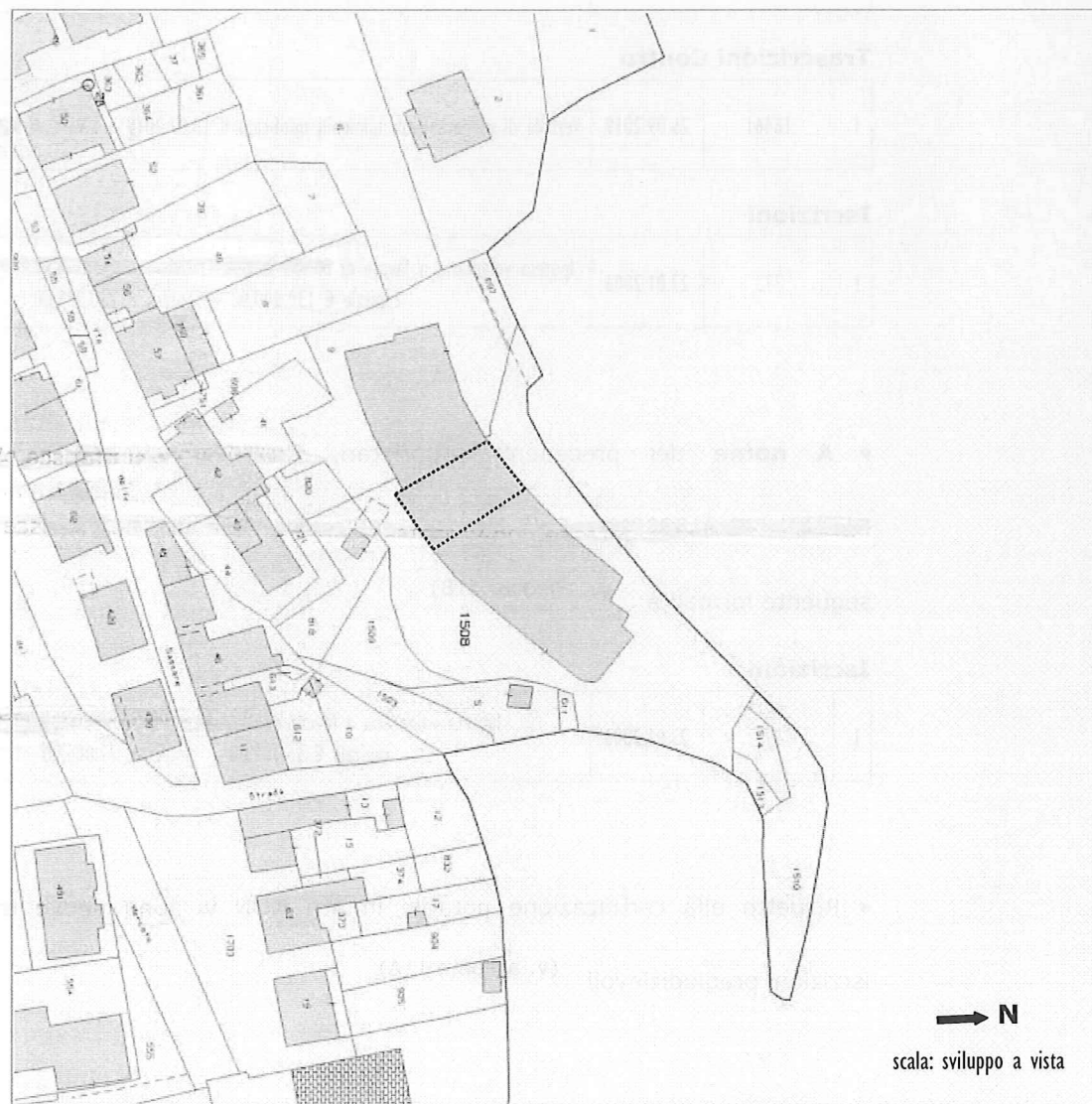
Accertamenti eseguiti in data 06.12.2019

Le porzioni di fabbricato, costituite da appartamento e garage, sono censite al catasto urbano del comune di Panicale partita catastale correttamente intestata a

(v. allegato 2)

Le planimetrie catastali vigenti sono sostanzialmente conformi allo stato attuale (v. alleg.3)

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
Panicale	68	1508 sub 28	---	A/2 di 4 [^]	6,5 vani	352,48	Appartamento p.2°
Panicale	68	1508 sub 6	---	C/6 di 2 [^]	Mq 27	41,83	Garage p. semint.



estratto planimetria catastale - N.C.T. Panicale foglio 68 All. B (v. allegato 1)
(..... delimitazione appartamento indicativa)

§3.3) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PANICALE

Accertamenti eseguiti in data 19.12.2019

Agli atti dell'amministrazione comunale risulta:

- La costruzione del fabbricato condominiale è stata autorizzata con:
 - concessione edilizia n. 674 protocollo n.674/91 del 19.09.1991
 - concessione edilizia in variante n. 6017 protocollo n.6017 del 20.11.1992
 - concessione edilizia in variante n. 4400 protocollo n.4400/93 dell'01.02.1994
 - concessione edilizia in variante n. 1943 del 30.06.1995
- L'appartamento ed il garage in oggetto non hanno il prescritto certificato di agibilità

§3.4) AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore pro-tempore del condominio in oggetto, denominato "La Nuova Casa", attesta che al 31.12.2019 il [redacted] ha un

debito verso il Condominio pari complessivamente a:

- 1) € 5.162,43 per quote condominiali non versate
- 2) € 959,66 per quota parte spese straordinarie non versata

↳ **N.B.**

- 1) - L'importo descritto nell'estratto conto (v. allegato 10) si riferisce alla somma di tutte le annualità pregresse non versate

La rata condominiale corrente dovuta, al netto dei debiti pregressi, è pari ad € 57,00/mese di cui € 45,00 per l'appartamento ed € 12,00 per il garage

- 2) - L'importo descritto in detto estratto conto si riferisce alla quota parte dovuta per i lavori di ripristino del tetto condominiale

§3.5) UBICAZIONE - COERENZE - CONDUZIONE



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO GENERALE



FOTO AEREA - LOCALIZZAZIONE
google maps 43.004340 N, 12.143109 E

Firma No: SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: ADIBIABECC S P A NIC PA 2 Serial# 1E100K0662705E7796805E40140030

- Il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Tavernelle, frazione a SE di Panicale da cui dista 8 km ca. e a SO di Perugia da cui dista 28 km ca., in zona residenziale dotata di servizi ed attività di pubblico interesse
- • L'appartamento confina con vano scale e parti condominiali, appartamento subalterno 29, salvo altri
 - Il garage confina con corsia condominiale, terrapieno, garages sub. 5 e 7, salvo altri
- Gli esecutati sono residenti nell'appartamento in oggetto (v. allegato 9) che, al momento dell'accesso forzoso, risultava libero da persone e mobilia

§3.6) PROVENIENZA

I diritti pignorati sono pervenuti, per 1/2 cadauno ed insieme per l'intero, a

per:

- atto notarile pubblico del 27.12.2005, a rogito dott. [redacted] notaio in Assisi (PG) repertorio 224.344, registrato in Perugia il 26.01.2006 al n.894 vol. 1T ed ivi trascritto in data 27.01.2006 al particolare 1943; prezzo dichiarato euro 100.000,00

§3.7) DESCRIZIONE

➤ **fabbricato condominiale**

Il fabbricato è descritto nello stato di fatto in cui si trovava al momento di mio sopralluogo ed in relazione ad accertamenti superficiali "a vista", con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti

Trattasi di un edificio in linea isolato ad uso abitativo, costruito a metà degli anni '90, costituito da tre corpi aggregati "a ventaglio" comprendenti cinque piani di cui uno seminterrato destinato a locali pertinenziali; la struttura è in elementi intelaiati di cemento armato, la tamponatura è in muratura di blocchi di laterizio prevalentemente faccia a vista, la copertura è in piano; i serramenti, in legno con vetrocamera, sono protetti da avvolgibili in plastica; i terrazzi hanno ringhiere in metallo verniciato; il vano scala, con ingresso dalla corte condominiale protetto da

portoncino in alluminio e vetro, ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e scalini rivestiti in piastrelle o lastre di granito, ringhiera in metallo verniciato

La scala è dotata di impianto ascensore

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale in funzione della vetustà e della destinazione, non sono visibili lesioni o cedimenti strutturali pregressi e/o in atto



Foto 1 = vista da via Amato - lato SE (estratto da Google Maps - ripresa luglio 2011)



Foto 2 = ingresso condominiale - lato SE



Foto 3 = ingresso corsia garages - lato NE

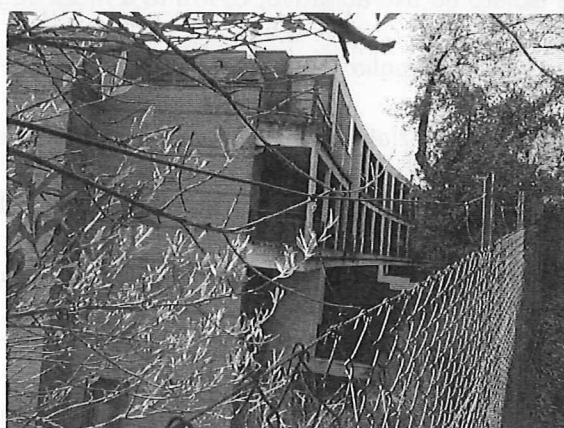


Foto 4 = vista da via Amato - lato NO



Foto 5 = corte esclusiva appartamento - lato NO

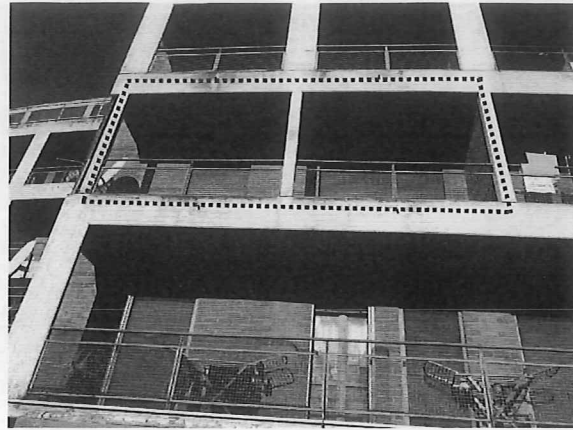


Foto 6 = vista da corte condominiale lato SE

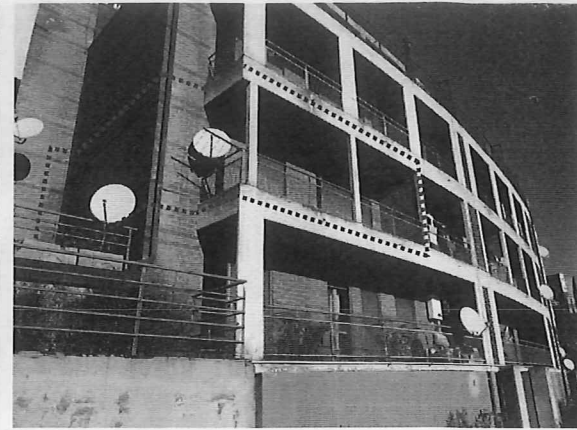


Foto 7 (..... delimitazione indicativa)

➤ appartamento pignorato

- accesso dal vano scala condominiale, piano secondo salendo a destra
- tipologia su unico livello: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere di cui una con w.c., bagno, terrazzo, corte esclusiva
- finiture pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, bagno/w.c. con vasca o doccia e sanitari di uso comune, portoncino ingresso blindato, porte in legno al naturale o legno e vetro (disimpegno notte), terrazzo e corte esclusiva avente pavimento in mattonelle di gres porcellanato
- impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali; elettrico sottotraccia; telefonico, video-citofono, tv; riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio
- condizioni in normali condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà
- orientamento soggiorno e camera con accesso al terrazzo a SE; camere e cucina con accesso alla corte esclusiva a NO



Foto 8 = ingresso vano scala



Foto 9 = ingresso appartamento

Emissione: Dr. SERAFINI GIOVANNI Emanuele Dr. ADIBRADEĆ S D A N/C C A 3 Seriale# 1419996669a70E6779a6a5a5e45a914e02a



Foto 10 = ingresso



Foto 11 = cucina



Foto 12 = soggiorno



Foto 13 = camera con w.c.

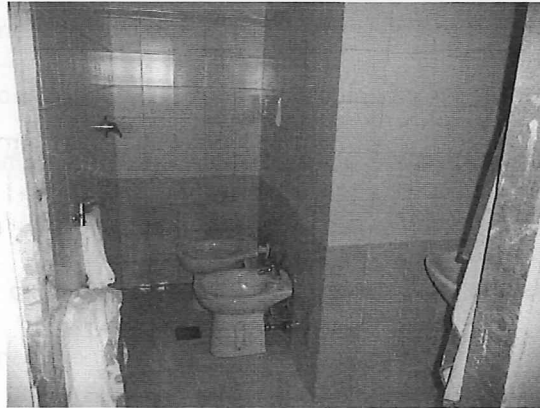


Foto 14 = w.c. camera



Foto 15 = bagno



Foto 16 = camera



Foto 17 = camera

Firma No: SERAFINI GIOVANNI Emesso No: ADI1818DEF C D A INC C A 9 Serial#: 151129h2a2a706c772a6a06a6d91ha9a



Foto 18 = terrazzo



Foto 19 = corte esclusiva



Foto 20 = corte esclusiva



Foto 21 = corte esclusiva

➤ **garage pignorato**

- **accesso** dalla corsia e dal vano scala condominiali, piano seminterrato
- **tipologia/finiture** - la corsia ha pavimento in battuto di cemento al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a vista
 - il garage è un monolocale avente pareti intonacate e tinteggiate, pavimento rivestito in mattonelle di gres porcellanato, porta basculante in metallo, impianto elettrico a vista, impianto idrico/scarico

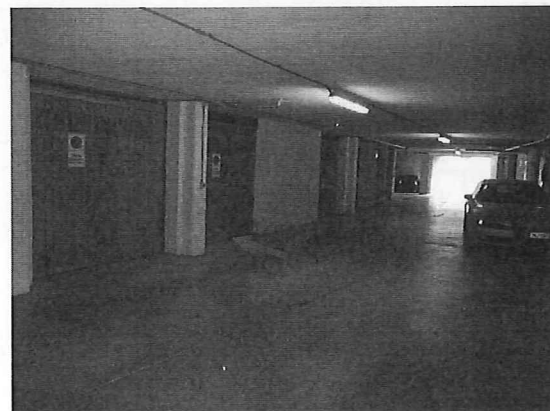


Foto 22 = corsia garages condominiale



Foto 23 = garage

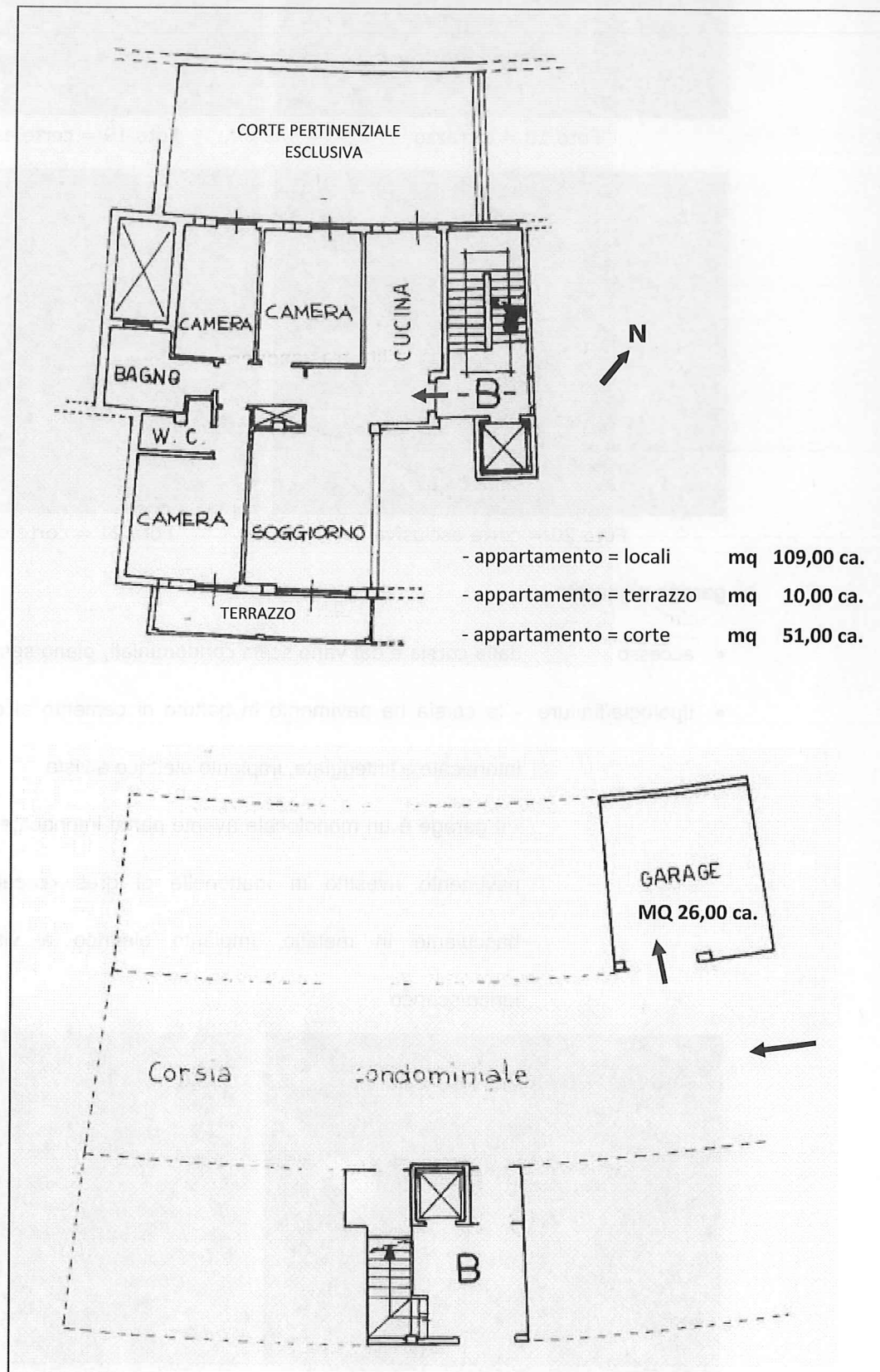
Firma: Dr. SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: AB1181BDF C D A NIC P A 3 Contatti: 15/09/2020 09:49:09 77924842451111409a

§3.8) CONSISTENZA

Locali: superfici al lordo delle murature esterne ed interne ed al netto del vano scale

Scala: sviluppo a vista

STATO ATTUALE



Firmato Da: SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: ADIRADEC S D A NIG C A 2 Serial#: 15199096997056779a6a0e4e014e02

§4.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale

Ho tenuto conto di:

- fini della stima

- La ricerca del giusto prezzo quale base d'asta nella vendita al pubblico incanto deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione e dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda

- disponibilità dei diritti pignorati

- Sono pignorati i diritti piena ed intera proprietà: ciò rende i beni in vendita totalmente disponibili

- conformità edilizia e catastale

- Le unità immobiliari in oggetto (appartamento + garage) sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed alle planimetrie catastali vigenti
- Non risulta rilasciato il prescritto certificato di agibilità

- stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti segni di dissesto statico progressivo e/o in atto
- L'appartamento, al momento dell'accesso forzoso in data 13.01.2020, risultava libero da persone e mobilia; gli esecutati, alla data del 23.12.2019, risultavano ivi residenti

- valori locali di riferimento per beni simili

➤ Oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso studi notarili ed agenzie immobiliari, sono di utile richiamo:

- il prezzo di acquisto dichiarato pari ad euro 100.000,00 (anno 2005)
- i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate comune di Panicale 1° semestre 2019

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)

Provincia: PERUGIA
 Comune: PANICALE
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI TRIVERNELLE
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	910	L	2,4	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	820	L	2,4	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	245	330	L	1	1,2	L
Box	NORMALE	410	550	L	1,4	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	445	L	1,1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	285	L	0,9	1	L
Ville e Villini	NORMALE	770	990	L	2,5	3,2	L

4.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili

Nella stima del lotto ho tenuto conto:

- degli elementi e delle indicazioni precedentemente descritti
- del contesto urbano ove sono ubicati i beni
- della superficie dei locali, escluso il vano scala condominiale, comprensiva delle murature esterne ed interne
- della prospicienza ed orientamento dei locali
- delle pertinenze esclusive
- dei diritti pro-quota sulle parti condominiali che non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore delle unità immobiliari in oggetto

La valutazione finale, anche se quantificata a misura, **deve intendersi a corpo** nello stato di fatto e di diritto attuali e con tutte le pertinenze ed impianti esistenti siano essi esclusivi che comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte

Ciò premesso, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima:

LOTTO UNICO = € 110.000,00				
DATO DA:				
A) APPARTAMENTO PIANO SECONDO (PIANO PRIMO CATASTALE)				
locali	mq	109,00 x €/mq	800,00	= € 87.200,00
terrazzo	mq	10,00 x €/mq	250,00	= € 2.500,00
corte	mq	51,00 x €/mq	200,00	= € 10.200,00
totale appartamento				= € 99.900,00
B) GARAGE PIANO SEMINTERRATO				
	mq	26,00 x €/mq	400,00	= € 10.400,00
totale A + B				€ 110.300,00
> <u>che si arrotonda a</u>				€ 110.000,00

Firma: No. SEDALEINI GIOVANNI Emasc. No. ADI 1818DEF S D A INC C.A. 3 Conto# 1E1001046302070657702680645016000

§5) CONCLUSIONI

I diritti pignorati, oggetto della presente relazione di stima ed ai fini della vendita al pubblico incanto, sono identificati in un lotto unico

A) Documentazione in atti

La documentazione in atti è completa, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/1998 n. 302

B) Individuazione del lotto e descrizione

↳ LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti, per 1/2 cadauno ed insieme per l'intero, su porzione di fabbricato ad uso abitativo ubicato in Comune di Panicale (PG) frazione Tavernelle via Mario Amato n. 5/B comprendente:

- **Appartamento** al secondo piano (primo piano catastale) di mq 109 ca. oltre terrazzo di mq 10 ca. e corte esclusiva di mq 51 ca.

Il tutto censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 28

- **Garage** al piano seminterrato di mq 26 ca.

Censito al locale NCEU foglio 68 particella 1508 sub 6

- *Diritti pro-quota sulle parti condominiali*

C) Identificazione catastale

Si rimanda al §3.2 pagina 10

D) Criteri di valutazione e stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del lotto si è proceduto con il metodo della stima sintetica per comparazione utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale (al lordo delle murature esterne ed interne ed al netto del vano scala condominiale)

LOTTO UNICO = Valore prudenziale di stima **€ 110.000,00**

E) Gravami

Si rimanda al §3.1 pagina 09

F) Conformità Edilizia

Si rimanda al §3.3 pagina 11

G) Conduzione

Si rimanda al §3.5 pagina 13

H) Denunce di successione e volture

Si rimanda al §2.1 pagina 08

I) Vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

Le unità immobiliari in oggetto, sostanzialmente conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed alle planimetrie catastali vigenti, non hanno il prescritto certificato di agibilità

L'appartamento è libero da persone e mobilia

Al 31.12.2019, a carico degli esecutati, risulta un debito verso il Condominio per complessivi € 6.122,09 di cui € 5.162,43 per quote condominiali non versate ed € 959,66 per spese straordinarie

L) Predisposizione del bando di vendita

Redatto su documento a parte (v. allegato 12)

M) Invio C.T.U. alle Parti

Elaborato peritale inviato per posta elettronica all'avvocato _____ per il creditore procedente (v. allegato 13), non inviato agli esecutati in quanto irreperibili


..o..o..o..o..

La presente relazione si compone di ventitre fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Nell'elaborato sono inserite ventitre fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento dei sopralluoghi

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 03.02.2020

 in fede
ca.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini

Art. 10

Art. 11

Art. 12

Art. 13

Art. 14

Art. 15

Art. 16

Art. 17

Art. 18

Art. 19

Art. 20

Art. 21

Art. 22

Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29

Art. 30

Art. 31

Art. 32

Art. 33

Art. 34

Art. 35

Art. 36

Art. 37

Art. 38

Art. 39

Art. 40



La Repubblica Italiana

Ministero della Giustizia

Ufficio del Registro

Sezione di Roma

Il 15/05/2015

Il Notaio