

TRIBUNALE DI PERUGIA
3^ SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re n. **201/2021** R.G. Es.

DOVALUE SPA (PER FINO 1 SECURITISATION SRL)

Avv. Patrizio Rosi

contro



Avv. Cinzia Frappini

Oggetto: **Relazione dell'Esperto**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

Dott.ssa Elena Stramaccioni,

il sottoscritto, Geom. Massimo Cecera, nato a Perugia il 23/08/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 391, con studio a Perugia in Corso Cavour n. 20, nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, in ottemperanza all'affidamento dell'incarico avvenuta con notifica in data 06/06/2022, e conseguente accettazione telematica del 14/06/2022, ed al quesito posto con l'ordinanza di nomina del precedente Esperto del 08/02/2022, redigeva la presente relazione articolata come segue.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di rispondere alle domande del quesito, in primo luogo lo scrivente accedeva sia telematicamente sia fisicamente all'Ag. delle Entrate - Ufficio del Territorio di



Perugia per l'acquisizione della documentazione catastale. Successivamente lo scrivente, in accordo con il Custode IVG, disponeva l'effettuazione di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 14/07/2022 che a causa di un'improvvisa impossibilità della esecutata, giustificata con pec dal proprio legale veniva rinviato ad altra data. Il 30/08/2022 veniva fissato nuovo sopralluogo al quale prendevano parte oltre allo scrivente Esperto, il rappresentate dell'IVG in qualità di Custode e [REDACTED] assistita dall'Avv. Cinzia Frappini (**All. n. 1 – Verbale**).

In data 27/10/2022 veniva effettuata domanda di accesso agli atti amministrativi per il reperimento di autorizzazioni edilizie che a tutt'oggi non è stato possibile espletare perché il Comune di Gualdo Tadino sollecitato rispondeva di essere alla fase delle ricerche di archivio (**All. n. 2 – Corrispondenza**).

Effettuato quindi l'aggiornamento delle visure conservatoriali, avendo terminato le indagini, lo scrivente redigeva la presente relazione.

2 – ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Dall'esame della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302, si verificava che essa era costituita dalla certificazione sostitutiva notarile e che risultava completa in ogni sua parte ad eccezione delle planimetrie catastali che venivano acquisite direttamente dallo scrivente.

Iscrizione a ruolo **25/10/2021**, deposito Istanza di Vendita **25/11/2021**.

a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile depositata il **23/12/2021** entro il termine previsto di 60 gg dall'iscrizione a ruolo;

b – art. 498 c.2 cpc non ci sono altri creditori iscritti;

c – art. 599 c.2 cpc non ci sono altri comproprietari non esecutati.



3 – IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'oggetto di pignoramento e di esecuzione riguarda i diritti di proprietà piena pari all'intero su porzioni di edificio di maggior consistenza, poste in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia Sud s.n.c., costituite da un appartamento per civile abitazione al piano primo e da un garage al piano terra, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino come segue:

1 – Garage

– Fgl. [REDACTED] Part. [REDACTED] (graffate) – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 32 m²
– Rendita € 49,58 – Via Flaminia Sud P. T;

2 – Appartamento

– Fgl. [REDACTED] Part. [REDACTED] (graffate) – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 5 vani
– Rendita € 348,61 – Sup. Totale 146 m² Sup. Escluso aree scoperte m² 135 – Via Flaminia Sud P. 1.

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Intestazione catastale attuale:

– [REDACTED] proprietà
per 1/1.

Il tutto come si evince dalla visura catastale (**All. n. 3 - Visura**).

L'intestazione catastale attuale è **corretta**.

4 – PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO

dal **05/06/2000 a tutt'oggi**

[REDACTED]
- quanto alla quota di 1/2 con atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonio



Fabi del 05/06/2000 [REDACTED] registrato a Gualdo Tadino il 15/06/2000 a [REDACTED] da Panfilì Anna.

- quanto alla quota di 1/2 con atto di Donazione a rogito del Notaio Dott. Antonio Fabi del 27/02/2001 rep [REDACTED] registrato a Gualdo Tadino il 12/03/2001 al [REDACTED] da Mariotti Emanuele;

5 – DESCRIZIONE IMMOBILE

L'oggetto di pignoramento e di questa consulenza è costituito dai diritti di proprietà piena pari all'intero su una porzione di un edificio di maggior consistenza posto in Comune di Gualdo Tadino (N 43.23005624497566, E 12.779687170321097) costituita da un appartamento per civile abitazione al piano primo con garage al piano terra.

Il fabbricato è elevato su due piani fuori terra, e risulta essere stato originariamente edificato (come rilevato da otofotocarta regionale ante il 01/09/1967). Da informazioni assunte sul luogo originariamente vi era un laboratorio per la produzione di ceramiche successivamente ristrutturato e riconvertito nel suo stato attuale circa alla fine degli anni 70.

La struttura è di tipo misto con muratura di elevazione in pietra mista e solai con travi in calcestruzzo precompresso e laterizi dalla presenza in facciata di piastre di attacco di tiranti risulta possibile l'esecuzione in epoca recente di interventi di consolidamento.

L'appartamento posto al primo piano ha accesso da una scala esterna che sbarca su un lastrico comune, è composto da ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, bagno e terrazza a lastrico solare.

Internamente si rilevano pavimenti in lastre di marmoresina, nell'ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina ed in una delle camere, in lastre di parquet laminato in due camere ed in ceramica nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti



in piastrelle di ceramica sulle pareti del bagno. Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in legno di noce estera come il portoncino di ingresso, le finestre sono in alluminio verniciato con vetri camera persiane ad ante in legno verniciato.

Gli impianti sono quelli idrico, elettrico, TV, citofonico e termico con caldaia murale a gas, termosifoni in alluminio verniciato.

Gli impianti risultano essere conformi alle normative attuali.

Lo stato d'uso generale del fabbricato appare normale in relazione all'età mentre discreto è lo stato d'uso generale dell'appartamento.

L'appartamento è dotato di garage al piano terra, l'accesso dalla Via Tiberina Sud appare scomodo, il locale ha una porta di accesso ad ante in legno ed è dotato di portafinestra per accesso pedonale dal retro, il pavimento è in parte in cemento ed in parte in lastre di pietra ed è dotato di acqua ed energia elettrica.

Il tutto illustrato nella documentazione fotografica (**All. n. 4**) ed indicativamente riportato nelle planimetrie catastali (**All. n. 5 – 6 – 7**) e nella planimetria dello stato attuale dell'appartamento (**All. n. 8**).

6 – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle murature divisorie e portanti interne ed al netto delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali sottoposte a verifica è la seguente:



P.1 – Abitazione – mq. 114,00 ca. – altezza m. 2,90 ca.

P.1 – Terrazza – mq. 57,00 ca.

P.T – Garage – mq. 33,00 ca.

7 – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI

7.1 – Verifiche Amministrative

Come già citato precedentemente, in data 27/10/2022 veniva effettuata domanda di accesso agli atti amministrativi per il reperimento di autorizzazioni edilizie che a tutt’oggi non è stato possibile espletare perché il Comune di Gualdo Tadino sollecitato rispondeva di essere alla fase delle ricerche di archivio (**All. n. 2 – Corrispondenza**).

Non è possibile pertanto esprimersi sulla quesito della conformità alle norme edilizie, riservandosi integrazione se il Comune invierà comunicazioni in tal senso che verranno tempestivamente relazionate al GE.

7.2 – Verifiche Urbanistiche

Secondo il vigente PRG del Comune di Gualdo Tadino il fabbricato ricade in Zona A ed all’interno di una perimetrazione denominata “Comparto Speciale di Recupero Ambientale” di cui al Titolo 3 – Capo 3.1 – Art. 3.1.1 – Par. 3 delle NTA da assoggettare a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

La zona è sottoposta oltre che a vincolo sismico a quello ambientale per la zona A e geologico.

7.3 – Verifiche Catastali

In merito alla conformità catastale si riferisce che

- Le planimetrie catastali dell’appartamento e del garage **non sono conformi** alle divisioni interne si ritiene pertanto necessaria l’aggiornamento tramite Denuncia di Variazione.



- La sagoma del fabbricato in mappa **non è conforme**, in questo caso non è stato possibile appurare se tale mancanza di conformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento da parte dei precedenti proprietari o ad un mancato aggiornamento da parte degli uffici catastali. In questo caso l'aggiornamento riveste una complessità maggiore.

I costi presunti per tali aggiornamenti, per una eventuale SCIA a sanatoria per le opere interne e per la conseguente Agibilità, si stimano pari circa ad € 7.000,00 e verranno detratti dal valore dell'immobile.

8 – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Allo stato attuale l'immobile è occupato [REDACTED] che vi risiede unitamente alla propria famiglia all'interno della quale vi sono figli minori e soggetti fragili.

9 – VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziaria, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato in condizioni normali.



In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore del bene immobile alle reali condizioni in cui lo stesso si trova nel momento della stima identificata con la data del presente elaborato.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Non avendo lo scrivente reperito, causa assenza, recenti atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili, in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti dirette cioè presso Agenzie Immobiliari operanti in zona reperendo dei prezzi richiesti (*asking prices*) in fase di pubblicizzazione di immobili aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe al bene da stimare, procedura peraltro prevista dagli standard di valutazione. La verifica da fonti istituzionali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata svolta a titolo di verifica.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare il valore ordinario apportando ad esso i correttivi dati da particolari condizioni del segmento di mercato, da condizioni posizionali, dallo stato ed età del fabbricato, dall'andamento del mercato immobiliare ed alla riduzione in fase di trattativa ecc.

A seguito di quanto sopra, lo scrivente ha reperito alcuni valori ordinari, relativamente ai quali ha poi operato le aggiunte e soprattutto le detrazioni (per posizione ed accessibilità), di cui in precedenza.

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie interna lorda come precedentemente definito.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima



monoparametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti “pesi” per il calcolo della Superficie Commerciale (SC) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Abitazione 100%, Terrazze 30%, Garage 40%

P.1. – Abitazione – mq. 114,00 x 1,00 =	114,00
P.1 – Terrazzi – mq. 57,00 x 0,30 =	17,10
P.T – Garage – mq. 31,00 x 0,40 =	<u>12,40</u>
S.C.	143,50

Il valore unitario per metro quadrato proveniente da *asking prices* aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima è compreso tra €/mq. 530,00 ed €/mq. 650,00. Tenuto conto che gli *asking prices* rappresentano valori di richiesta, suscettibili di una riduzione in fase di trattativa del 12% circa si è ritenuto opportuno assumere un valore unitario ordinario pari ad €/mq. 590,00.

Il valore adottato è corroborato dalle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta un valore per la tipologia abitazioni economiche per la zona compreso tra €/mq. 500,00 ed €/mq. 720,00, e da quelle della Borsa Immobiliare dell'Umbria per immobili aventi caratteristica abitabile per la zona semiperiferica indica un valore compreso tra €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00.

Il valore ordinario che verrà determinato subirà un'ulteriore diminuzione pari al 10% per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie.

La determinazione del valore sarà pertanto la seguente:

$$\text{mq. } 143,50 \times \text{€/mq } 590,00 = \text{€ } 84.665,00$$



Geom. Massimo Cecera

Valore immobile € 84.665,00

Riduzione 10% V.G. ca. € -8.467,00

Valore € 76.198,00

A questo valore dovranno essere detratti i costi SCIA o CILA a sanatoria, per aggiornamento mappa, variazione catastale ed agibilità pari ad € 7.000,00 pari pertanto ad € 69.198,00 arrotondabile ad € 69.000,00.

10 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione obbligano l'incanto in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al primo piano e garage al piano terra facenti parte di edificio posto in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia Sud s.n.c. (N 43.23005624497566, E 12.779687170321097).

L'appartamento posto al primo piano ha accesso da una scala esterna che sbarca su un lastrico comune ed è composto da ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, bagno e terrazza a lastrico solare; al piano terra si trova il garage.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino come segue:

– Fgl [REDACTED] Part. [REDACTED] (graffate) – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 32 m²

– Rendita € 49,58 – Via Flaminia Sud P. T;

– Fgl [REDACTED] Part. [REDACTED] (graffate) – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 5 vani

– Rendita € 348,61 – Sup. Totale 146 m² Sup. Escluso aree scoperte m² 135 – Via Flaminia Sud P.1.

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.



Confini con parti ed affacci comuni su tre lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Valore Base Bando di Vendita € 69.000,00.

11 – AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale in atti riferita al 12/11/2021 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati a tutto il 12/12/2022, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni contro:

1 – ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 n. 2641

Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo del 05/06/2000 Notaio A. Fabi re [REDACTED] durata anni 20 a favore di Unicredito Italiano con sede in Milano per Lit. 160.000.000 di capitale e Lit. 320.000.000 totale;

2 – ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2001 n. [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Perugia rep. [REDACTED] del 03/10/2001 in favore di Cassa di Risparmio di Firenze SpA sede Firenze per Lit. 34.934.529 di capitale e Lit. 65.000.000 totale;

3 – TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2003 n. [REDACTED]

Trascrizione di Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario di Perugia Repertorio 0/3 del 12/02/2003, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze SpA sede Firenze;

4 – ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2020 n. [REDACTED]

Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Notaio A. Fabi re [REDACTED] del 05/06/2000 Iscrizione Contro del 09/06/2000 n. [REDACTED] a favore di Unicredito Italiano sede Milano;



Geom. Massimo Cecera

5 – TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2021 n. [REDACTED]

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario di Perugia rep [REDACTED] del 20/10/2021 a favore di Fino 1 Securitisation Srl sede Milano.

Alla data del 12/12/2021 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate facendo presente che dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva manca l'indicazione della Iscrizione Contro del 05/10/2001 n [REDACTED] indicata al n. 2.

Il tutto come da visure allegate (**All. n. 9**).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Perugia, 14/12/2022

l'esperto
Geom. Massimo Cecera



A handwritten signature in blue ink that reads "Massimo Cecera".

