

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 190/2023 R.G. Es. Imm

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr.ssa SARA FIORONI

PROMOSSA DA:

ITACA SPV Srl

con sede legale a Conegliano Veneto(TV) via V. Alfieri, 1
e per essa

DOVALUE SpA, già DOBANK SpA,

con sede sociale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7

Rappresentati e difesi dall'Avv. Luca Patalini

pec luca.patalini@avvocatiperugiapec.it

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

E

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti

Voc. Caccia, 46 06072 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cell 360236313

Email studioagrariomassetti@gmail.com

Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro



allo scopo di verificarne l'opponibilità. Poco dopo è stato subito contattato l'amministratore [REDACTED] da pochi mesi nominato amministratore del condominio, il quale non aveva informazioni d'interesse su anagrafiche di proprietari, eventuali occupanti nonché de parametri tecnico – fiscali dell'appartamento . Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale **(allegato 6)**.

A seguito di informazioni reperite casualmente , lo scrivente è venuto a conoscenza del numero telefonico di cellulare [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha inviato un messaggio per informarla dell'importanza di consentire l'accesso all'appartamento. Dopo qualche ora il ctu è stato contattato [REDACTED] qualificatasi procuratore [REDACTED] [REDACTED] attualmente [REDACTED] fuori dall' Italia. Con [REDACTED] è stato concordato telefonicamente l'accesso all'immobile unitamente all' IVG , ma senza necessita di Forza Pubblica', per il giorno 12/12/2023 alle ore 11:15 .

Nel mentre in data 06/12/2023 a seguito di istanza d'accesso agli atti, è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate la copia del contratto d'affitto vigentereperito con codice fiscale di [REDACTED] , poi rivelatosi errato per diversa particella catastale affittata, nel quale risultano parti contraenti [REDACTED]

[REDACTED] , [REDACTED] (residenza confermata dal certificato anagrafico rilasciato dal comune di Perugia in data 11/12/2023) , dove risulta affittato un appartamento individuato nel FG 252 part. 1057(e non part. 5687 ex 1507 !) dal 01/11/2023 fino al 31/10/2027 al **(allegato 7)**.

Alla data e ora stabilite per vie brevi lo scrivente c.t.u. e I.V.G. nella persona del sig. Cetra Fabrizio sono riusciti ad accedere all'immobile. L'appartamento risulta occupato da persona diversa dall'affittuario e per esattezza risulta abitato dal [REDACTED] , identificato con carta d'identità [REDACTED] , qualificatosi fratello di [REDACTED] [REDACTED] che era momentaneamente assente. E' stato possibile espletare le misurazioni dei vani, controllo altezze, spessore dei muri , superfici del terrazzo, verificare l'ubicazione della caldaia a gas, del contatore gas, acqua e corrente. Visivamente l'appartamento è ben mantenuto e fornito dell'impiantistica di base (luce-acqua-gas) .E' stato rilevato che una parete presente nella pianta catastale fra cucina e soggiorno è stata demolitae murata una porta . Per tutto il resto l'appartamento dal punto di vista urbanistico è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale . Durante le operazioni peritali è stata acquisita la documentazione fotografica degli interni dell'appartamento **(allegato 8)**. Al termine è stato redatto il verbale **(allegato 9)**.

In data 27/12/2023 veniva acquisito la visura ipo-catastale **(allegato 10)**.

Successivamente in data 28/12/2023 venivano acquisti in Comune di Perugia : una DIA e una C.E. in sanatoria per lavori di ristrutturazione e tinteggiatura rilasciati dal SUAPE del Comune di Perugia . Gli uffici del SUAPE non sono riusciti a reperire la concessione edilizia e certificato di agibilità del corpo di fabbrica(*edificio condominiale*) che risulta edificato negli anni 50-60 **(allegato 11)**. Al termine veniva redatta l'elaborato peritale con stima del valore che veniva inviato alle parti coma da documentazione di trasmissione **(allegato 12)** .

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Sara Fioroni :

Provveda :

- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*



- 2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, 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 eseguiti;*
- 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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter-rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);*
- 6) *A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti a.* *l'importo annuo delle spese fisse di*
a. 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 precedente*
- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 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; 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 il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza 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 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.);*
- 11) 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)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 vizi occulti nonchè 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 la assenza di garanzia per vizi a tutela 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 15) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- 16) *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso ;*
- 17) *referire 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.);*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E

- 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;*

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento , questo viene di seguito individuato con la lettera "A" anche ai fini della successiva formazione dell'unico lotto. E' sottoposto a esecuzione Immobiliare in Comune di PERUGIA (PG) in via della quintana n. 80 :



- **l'appartamento** in abitazione di tipo economico al piano 2^a e cantinetta al P.T (categ. A/3 cl. 5-vani 5,5). identificato al NCEU di detto Comune al Foglio 252 , part.IIIa 5687(ex 1507) sub 5;

Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

l'immobile oggetto di causa è ubicato in Perugia zona Borghetto di Prepo . L'area circostante si presenta con costruzioni realizzate fra gli anni 60 e fine anni 70 con aree attrezzate per attività sportive (campo da calcio) e con presenza di zone verdi . Inoltre la zona è ben servita da trasporti pubblici, bar, negozi di generi alimentari nelle vicinanze ed è ben collegata alle vie di comunicazione.

- **(A)** Appartamento condominiale con scala comune - **unità abitativa di tipo economico** autonoma - FG 252 part. part.IIIa 5687(ex 1507) sub 5. Stato dell'abitazione : risulta occupata con contratto di affitto non opponibile stipulato a Novembre 2023. L'unità abitativa fa parte di un condominio in una palazzina T-1-2-3 . Al P.T è ubicato un piccolo vano "fondo" che funge da cantinetta/ripostiglio al servizio dell'appartamento. Al P.T sono ubicati i contatori dell'acqua, mentre quelli dell'energia elettrica si trovano in un armadio a muro fra il 2 e 3 piano. Il condominio non è dotato di ascensore. La struttura portante è realizzata in mattoni e rifinita con intonaco e tinteggiatura di colore giallo ;la copertura è eseguita con travi in cemento armato, tavelloni e tegole in laterizio(marsigliesi) , presenta canali di gronda e pluviali in rame . L'ingresso condominiale è posto al centro del prospetto principale dell'edificio . L'appartamento ubicato al 2^a piano si trova in discrete/buone condizioni di manutenzione , è dotato di citofono, riscaldamento autonomo con gas metano (bruciatore posizionato nella cucina), collegato a radiatori in alluminio presenti in tutti i vani principali dell'appartamento ad esclusione del ripostiglio;

Le misure dei vani e le altezze interne dell'appartamento e accessorio(cantinetta al PT) sono sostanzialmente corrispondenti alla planimetria dello stato di progetto e dell'accatastamento ad eccezione di :

- Demolizione di una parete divisoria fra ingresso e cucina e chiusura della porta del cucinino (cfr. grafico dell'allegato n 2)

- **(A1)** Cantinetta / fondo al P.T. identificato come vano facente parte della part.IIIa 5687 (ex 1507) sub 5 al NCEU di detto Comune al Foglio 252. Si accede da un piccolo corridoio



al P.T. comunicante con il vano scala d'accesso. Il locale è corrispondente alla planimetria in atti catasto fabbricati.

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 esegutati;

L'appartamento al 2^a piano con fondo al PT , risulta di **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA dei sigg. :**

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

come illustrato nella tabella seguente

| LET T. | COMUNE | FG. | Part. | sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup cat lorda mq (con aree scoperte) | Rendita € | intestazione – titolo | Ubicazione | CONFINI |
|--------|---------|-----|----------------|------|------|-----|----------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|------------|
| A + A1 | PERUGIA | 252 | 5687 (ex 1507) | 5 | A/3 | 5 | 5,5 vani | Mq 96 | 397,67 | 1. [REDACTED] | PERUGIA via della quintana, 80 | [REDACTED] |

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;

L'immobile risulta occupato da terzi senza idoneo titolo di possesso in quanto il contratto reperito tramite accesso agli atti in Agenzia delle Entrate , vantato [REDACTED] [REDACTED] per tramite suo procuratore è un affitto d'immobile riferito ad altro fabbricato ubicato in PERUGIA via [REDACTED] . Infatti la particella catastale indicata nell' contratto è la n 1057 del FG 252 che catastalmente risulta intestata alla societa [REDACTED] [REDACTED] , come risulta dalla consultazione per partita catastale del 30/12/2023 nella quale la part. 1057 sub 1 è una categoria E3- Costruzioni e



Fabbricati per speciali esigenze pubbliche mentre il sub 2 (cat C2) è un locale di deposito e il sub 3 (cat. C3) un laboratorio . Pertanto il contratto di affitto stipulato il 30/10/2023 dall' [REDACTED] (nominata procuratore) in rappresentanza di [REDACTED], affittuario sig. [REDACTED], con decorrenza 01/11/2023 e scadenza 31/10/2027 registrato all'Agenzia delle Entrate Uff. di Perugia (T3H) il [REDACTED] rep. [REDACTED] , **riferendosi ad altro immobile non è un contratto valido e quindi non opponibile a terzi.**

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 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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);*

Le formalità di natura pregiudizievole che saranno cancellate e/o regolarizzate dalla procedura, descritte nella visura ipocatastale aggiornata sono:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

a. l'importo annuo della 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;

Dalle informazioni assunta presso il nuovo amministratore del condominio nominato nei primi mesi del 2023 - [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED], con incarico poi revocato dall'assemblea dei condomini in data [REDACTED] - risulta :

- spese fisse di gestione ordinarie € 917,66 annue



- non ci sono spese straordinarie deliberate
- alla data della perizia l'amministratore ha fornito come debito attuale anno 2023 € 917,66.
- Non è stato possibile reperire a) le quote millesimali b) eventuali debiti degli anni anteriori al 2023 , c) eventuali cause .

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*

VENTENNIO PRECEDENTE

Sulla scorta della visura catastale storica e della relazione Notarile in atti, si rilevano i seguenti passaggi nel ventennio:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

a favore: [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] l [REDACTED] per l' intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 1 [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

a favore : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1 [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:**

[REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima*

Regolarità edilizia

L'appartamento al Piano 2 con accessorio (fondo al PT), oggetto del pignoramento fa parte di una palazzina condominiale realizzato fra gli anni 50 e 60 ma della quale non è stato possibile reperire presso il SUAPE alcuna concessione edilizia riferita alla edificazione e nemmeno un



certificato di agibilità. Gli unici documenti presenti nella cartella edilizia del fabbricato sono una SCIA n [REDACTED] del [REDACTED] per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, e una concessione edilizia in Sanatoria(L 47/85) n [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata con sanzione per aver effettuato il tinteggio delle facciate nel periodo d' attesa del rilascio del permesso richiesto con SCIA [REDACTED] del [REDACTED].

Per quanto riguarda l'appartamento e il fondo si è rilevato che le misure interne e altezze dei vani sono sostanzialmente corrispondenti ad eccezione del vano cucina che presenta la parete di divisione col soggiorno demolita e la porta dalla quale si accedeva alla cucina dal corridoio è stata chiusa. Tale modifica rende difforme la planimetria dell'appartamento con quella in atti depositata in catasto in data 31/07/1996 che rappresenta l'unica planimetria ufficiale esistente dell'appartamento.

Dalle informazioni assunte presso il SUAPE la difformità rilevata è sanabile con una SCIA ed il costo complessivo si aggira intorno ai € 2.000,00 di cui la sanzione € 1.000,00 ed € 1000,00 previste per spese generali e onorari professionali.

Spesa ben diversa è la richiesta di agibilità di tutto il fabbricato condominiale che rimane difficile da stimare poiché va controllata la validità degli impianti idro-termo.elettrico nonché gli scarichi fognari. La spesa complessiva potrà essere ripartita fra i condomini come spese straordinarie.

- 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 il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Per la conformazione e funzionalità dell'immobile, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in **LOTTO UNICO**

- 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 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 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.);*

DESCRIZIONI ANALITICHE

**Appartamento in palazzina condominiale (P2)
con accessorio (fondo PT).**



(A)Lotto UNICO

DATI CATASTALI :

Comune di PERUGIA Foglio 252:

- Particella 5687 (ex 1507) sub.5, via della Quintana n. 80 , al piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale lorda mq 96, rendita € 397,67;

Configurazione

L'abitazione in appartamento è inserita in una palazzina condominiale : PT-1-2-3 ; l'accessorio "fondo" e' ubicato al piano terra . La zona gode di una buona esposizione e soleggiamento è ben ventilata, inserita a confine di un'area agricola in loc. Borghetto di Prepo. L'appartamento ha una altezza interna di 294 cm, mentre la cantinetta ha cm 290.

L'approvvigionamento idrico e garantito attraverso derivazione da acquedotto comunale

Accesso

Si accede agevolmente all'appartamento dalla scala condominiale . Il portone d'ingresso alla palazzina è realizzato in alluminio-vetro a due ante. Una volta entrati è presente un comodo vano scale rivestite in marmo bianco , con corrimano (ferro) tramite il quale si accede all'appartamento . Non è presente l'ascensore . Il portoncino dell'appartamento è realizzato con telaio in acciaio rivestito in legno – ad una anta – antiscasso.

Suddivisione interna appartamento al 2° piano:

appena si entra nell'appartamento c'è un corridoio che porta ai vani. Subito sulla dx si trova il soggiorno – cucina che è il vano col fondello demolito. La cucina pertanto è contigua al soggiorno e rispetto all'accatastamento presenta oltre al fondello demolito anche il passaggio d'accesso diretto dal corridoio , chiuso . Dalla cucina si accede al terrazzo scoperto dove è presente la presa e il contatore del gas. Proseguendo nel corridoio, piu avanti sempre sulla dx si ubica il Bagno con accessori e box doccia che presenta un rivestimento murale con mattonelle alto circa 2 mt. Proseguendo sullo stesso lato si trova una ampia camera da letto , a sx del tratto finale del corridoio c'è una seconda ed ampia camera da letto. Fra le due camere è presente un ripostiglio con accesso da corridoio.

L'appartamento visivamente è in buono stato d'uso e le finiture sono di tipo economico, è dotato di un citofono vicino al quale è presente un piccolo quadro elettrico con inseriti due interruttori generali e un interruttore differenziale(salvavita). Non è stata rilevata la presa telefonica presumibilmente disattivata. Gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato piuttosto recenti con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore bianco. A parere dello scrivente occorre effettuare la verifica di rispondenza dell'impianto elettrico alle vigenti normative da eseguire a cura di personale competente . Il contatore del energia elettrica è posto in un armadio a muro nel vano scala condominiale fra il 2 e 3 Piano . Il fondo a PT viene utilizzata per rimessaggio materiali domestici e suppellettili. Nel PT sono collocati i contatori dell'acqua.

Sintesi delle componenti Edilizie

Struttura portante: fondazioni: continue in c.a. / in elevazione: muratura in mattoni con intonaco e tinteggiatura (spessore 30 cm circa)

Tamponature / Pareti esterne: in mattoni e intonaco tinteggiato

Tetto: struttura portante con travi in c.a. con tavelloni e copertura con tegole in laterizio canali di gronda e pluviali in rame .

Infissi: finestre e finestroni: in alluminio verniciato bianco con vetro camera – porte interne in legno tamburato



Pavim.interna: piastrelle in ceramica monocottura.

Pavim.esterna corte comune: asfalto

Portone d'ingresso: In legno –acciaio trattato e antiscasso.

Tramezzature interne: muratura cm 12

Tinteggiature interne: tinteggiature a tempera,

Caratteristiche Impianti Appartamento

Antenna TV.: presente

Citofono: presente

Allaccio Telefonico fisso: assente

Antifurto: assente

Elettrico: presente e funzionante

Idrico: presente e funzionante con allaccio alla rete pubblica

apparecchi sanitari: presenti

Termico e raffrescamento: riscaldamento a gas metano con radiatori in alluminio. Assente raffrescamento.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) ;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendenti e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non abitative sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

60% del garage

25% dei balconi e terrazze scoperti;

30% della soffitta h media < m 2,40 e cantina;

35% porticati, balconi e terrazze coperti;

20% posto auto scoperto in area condominiale

10% dei giardini.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. È stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE
LOTTO UNICO (A + A1)

| <u>DESTINAZIONE</u> | <u>SUP LORDA(S.U.C.) MQ</u> | <u>COEFF</u> | <u>SUP COMMERCIALE PARAMETRATA MQ</u> | <u>Sup Calpestabile i mq</u> | <u>note</u> |
|---|--|---------------------|--|---|---------------------------------|
| Appartamento al PIANO 2 Ingresso, cucina-soggiorno, 2 camere, 1 bagno | 91,12 | 1 | 91,12 | 77,80 | A) FG 252 part 5687 sub 5 |
| n 1 terrazzo aperto (accesso dalla cucina) | 5,22 | 0,25 | 1,31 | 5,00 | |
| fondo al PT (accessori) | 7,9 | 0,3 | 2,37 | 6,52 | |
| | 104,24 | | 94,80 | 89,32 | |

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;

I beni pignorati non risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico .

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:

Dalle informazioni assunte presso il nuovo amministratore del condominio nominato nei primi mesi del 2023 - ██████████ con sede ██████████
██████████, con incarico poi revocato dall'assemblea dei condomini in data ██████████ -
risulta :

- spese fisse di gestione ordinarie € 917,66 annue
- non ci sono spese straordinarie deliberate
- alla data della perizia l'amministratore ha fornito come debito attuale anno 2023 € 917,66.
- Non è stato possibile reperire a) le quote millesimali b) eventuali debiti degli anni anteriori al 2023, c) eventuali cause .

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso 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 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 la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

PROCEDURA DI STIMA

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “**sintetico-comparativo**”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il **metro quadrato commerciale** di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Perugia;

è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

VALUTAZIONI

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto di un aspetto definibili “scomodo o negativo” ai fini della messa in vendita, rappresentati da:

- a) **assenza di garanzia da vizi , assenza del certificato di agibilità , assenza di macchinario ascensore ,** elementi per i quali si ritiene ragionevole apportare una correzione in diminuzione al valore determinato con prezzi di mercato, applicando una detrazione del 4%.

Inoltre alla valutazione lorda vanno ulteriormente detratti i costi stimati per :

- b) **Piccole difformità interne : SCIA in sanatoria e sanzione**, aggiornamento planimetria catastale(DOCFA), spese generali e tecniche – costo stimato € 2.000,00 .



“A – A1” - LOTTO UNICO

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERC. PARAMETRATA mq | VALORE UNITARIO €/mq | VALORE STIMATO € |
|---|---|----------------------------|---------------------|
| Appartamento al 2 [^] piano con accessorio "fondo" al PT in Perugia via della Quintana n.80 | 94,80 | 940,00 | 89.112,00 |
| Valutazione lorda € | | | 89.112,00 |
| Detrazioni e Valore Finale dell'immobile | | | |
| Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per: assenza di garanzia da vizi, assenza del certificato di agibilità, assenza di macchinario ascensore | | | |
| a) Descrizione Coeff. Correttivi - assenza di garanzia da vizi e scomodo assenza di ascensore : - | | 4% | -€ 3.564,48 |
| b) Scia in sanatoria con sanzione, aggiornamento catastale (DOCFA) Comprese spese tecniche escl iva ed oneri | | | -€ 2.000,00 |
| VALORE FINALE DELL'IMMOBILE | | | € 83.547,52 |
| <u>Valore finale arrotondato</u> | | | € 83.548,00 |

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il valore di stima del lotto unico viene proposto in vendita per l'importo di **€ 83 548,00**. Detto importo rappresenta la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. III./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio **(ALLEGATO 12)**.

Marsciano (PG), 05/01/2024
ALLEGATI n.12

il C.T.U.
Perito Agrario Massetti Paolo

