

TRIBUNALE DI PERUGIA

- TERZA SEZIONE CIVILE -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

nell'esecuzione immobiliare : **Proc. Nr. R.G. Esec. 58/2022**

PROMOSSO DA:

Prelios Credit Solutions S.p.a. per BCC NPLS 2018 S.r.l. - esecutante (Avv.to Raffaella Greco)

Contro

Omissis Omissis – esecutato in contumacia.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio Giorgi**, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°4285 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale Civile di Perugia al n°2000, con studio in Via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina di Città di Castello, con provvedimento del **07.06.2022**, notificato a mezzo PEC del 08.06.2022, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitato a trasmettere, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico per la procedura esecutiva di cui sopra. Il sopra detto C.T.U., previa prestazione del giuramento di rito e accettazione dell'incarico nei termini concessi e con le modalità telematiche indicate, veniva incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: "...

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;***
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;***

3) provveda quindi

- 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;**
- 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 parti 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;**
- 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;**
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;**
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di**

- assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazione d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*
- a fornire altre informazioni per 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;*
 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché all'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;

- 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.*

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

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

- *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;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*
- *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile; provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche*

- eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- ad 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;*
 - a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
 - 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 aderiscono tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
 - in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori".*

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1) Svolgimento delle operazioni peritali:	pag. 8
2) Individuazione dei beni:	pag. 10
2.1) Individuazione di beni secondo l'atto di pignoramento:	pag. 10
2.2) Individuazione catastale:	pag. 11
2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati:	pag. 12
2.4) Confini:	pag. 13
3) Proprietà nel ventennio:	pag. 13
4) Disponibilità dei beni:	pag. 14
5) Vincoli e oneri giuridici:	pag. 15
5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	pag. 15
5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:	pag. 15
6) Posizione ed oneri condominiali:	pag. 16
7) Formazione dei lotti:	pag. 17
8) Descrizione analitica dei beni pignorati:	pag. 18
9) Regolarità urbanistica e catastale:	pag. 24
10) Criteri di stima e valutazione degli immobili pignorati:	pag. 27
11) Formulazione del bando di vendita:	pag. 29
12) Attestazione di avvenuto invio della C.T.U. alle parti:	pag. 30
13) Conclusioni:	pag. 30
14) Elenco allegati:	pag. 31

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'inizio delle operazioni peritali, previa verifica della completezza della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio telematico ed individuazione dei beni da valutare, veniva stabilito per il giorno **04.07.2022** alle ore 9.30 presso l'ufficio del sottoscritto, ubicato in via Unione Sovietica n°1 della Fraz.

Trestina del comune di Città di Castello (PG), con avviso inviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare all'**Avv.to omissis**, procuratore del creditore procedente, e all'**Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia**, quale custode nominato dei beni immobili, nonché all'esecutato tramite lettera raccomandata del **18.06.2022** con avviso di ricevimento (**allegato n°1**).

Nella medesima comunicazione veniva inoltre fissato per il giorno **08.07.2022** alle ore 9.45 e seguenti, come concordato preventivamente con l'Istituto di Vendite Giudiziarie, un sopralluogo presso gli immobili staggiti ubicati in via dello Zuccherò n°26 della Loc. Strozzeapponi del comune di Perugia (**allegato n°1**).

Il giorno e all'ora precedentemente fissati (04.07.2022), il C.T.U. dava regolarmente inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio, senza la presenza di nessuna delle parti, mediante l'esame della documentazione depositata agli atti e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente consulenza; successivamente come preventivamente comunicato (**allegato n°1**), unitamente all'incaricato dell'IVG, si recava in via dello Zuccherò n°26 della Loc. Strozzeapponi del comune di Perugia (PG) per effettuare il sopralluogo e visionare i beni pignorati, senza però potervi accedere poiché l'esecutato non era presente per aprire le unità immobiliari. Veniva comunque eseguita una prima ricognizione esterna dei luoghi e degli spazi condominiali nonché si prendevano i primi contatti telefonici con il sig. **Omissis Omissis**, dal quale si apprendeva che i corpi di fabbricati staggiti risultavano locati alla sig.ra **Omissis Omissis** con regolare contratto di affitto; lo stesso si rendeva disponibile a contattarla telefonicamente e concordare con quest'ultima una nuova data per eseguire un accesso al fine di ispezionare e rilevare architettonicamente le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Alcuni giorni dopo l'invio della comunicazione all'esecutato, la lettera raccomandata trasmessa veniva restituita al sottoscritto con la dicitura "**COMPIUTA GIACENZA 04-08-2022**"(**allegato n°2**).

Successivamente:

- veniva trasmessa in data **04.08.2022** all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia istanza volta a verificare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o comodati d'uso per gli immobili in parola registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento;

- venivano effettuati alcuni accessi allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Perugia (PG) nonché inviata il **08.08.2022**, a mezzo PEC, "*Domanda per l'accesso agli atti e documenti amministrativi relativa a pratiche edilizie*" per acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, condoni edilizi, accertamenti di conformità, permessi di costruire, denunce di inizio attività, segnalazione certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori asseverate, certificati di agibilità, attestazioni di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e la modifica del fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento, al fine di verificare la regolare posizione urbanistica di detti beni (**allegato n°3**); l'ufficio tecnico-urbanistico del comune di Perugia (PG), dopo alcuni solleciti, rilasciava la documentazione richiesta in data 22.09.2022;
- veniva acquisito dalla **Dott.ssa omissis**, Notaio in Luzzara (RE), copia dell'atto di provenienza degli immobili eseguiti;
- veniva eseguito in data **04.09.2021**, come concordato con l'occupante degli immobili e con l'Istituto di Vendite Giudiziarie e comunicato a tutte le parti in causa, a mezzo mail e Posta Elettronica Certificata, un ulteriore sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato (**allegato n°4**); in tale sede, alla presenza della sig.ra **Omissis Omissis** (locataria) e previa lettura del quesito assegnato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto prendeva visione completa dei beni, con accesso all'interno dei corpi di fabbrica, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione del compendio edilizio; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione dei beni oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito il rilievo architettonico di dettaglio dell'appartamento e del garage e scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente consulenza per meglio documentare lo stato dei luoghi;

- veniva contattato, a mezzo PEC del **05.09.2022**, l'Amministratore del Condominio, **Omissis Omissis Omissis**, per ottenere informazioni utili all'acquirente relative agli oneri di natura condominiale e all'eventuale situazione debitoria in capo all'esecutato per quote condominiali scadute e non pagate, nonché per acquisire copia del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali (**allegato n°5**);
- venivano eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione dei beni e rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili staggiti oltre a quelli già risultanti dal fascicolo d'ufficio telematico;
- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato dell'indagine svolte, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

2.1) Individuazione dei beni secondo l'atto di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'**Avv.to omissis** e del certificato notarile della **Dott.ssa omissis**, Notaio in Corleone (PA), si identifica il soggetto nei confronti del quale viene eseguito il pignoramento immobiliare ovvero il sig. **Omissis Omissis** nato a Omissis il Omissis, C.F.: Omissis Omissis Omissis ed ivi residente in Omissis Omissis Omissis Omissis, mentre i beni pignorati vengono

descritti e individuati nel modo che segue:"...Unità immobiliari poste in Comune di Perugia, località Strozzacapponi, via dello Zuccherò di piena proprietà di Omissis Omissis.

Più precisamente trattasi: dell'appartamento posto al piano terra con terrazzo; dell'area cortiva di pertinenza esclusiva; dell'autorimessa di pertinenza al piano primo sottostrada, oltre alla quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali per Legge o per destinazione.

Gli immobili sono identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 298 mappali n.ri:

- ***11 (undici) sub 9 (nove) zona censuaria 2 via Stroz Zacapponi piano T Cat. A/3 Cl. 5 Vani 5,5 R.C.E. 397,67 (trecentonovantasette virgola sessantasette);***
- ***11 (undici) sub 79 (settantanove) zona censuaria 2 via Stroz Zacapponi piano 1S Cat. C/6 Cl. 5 mq. 22 R.C.E. 34,09 (trentaquattro virgola zeronove)".***

Dall'analisi della documentazione presente in atti emerge la piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.2) Individuazione catastale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è censito all'attualità al **Nuovo Catasto**

Edilizio Urbano del comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 particella:**

- **n°11 sub 9**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 114,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 90,00 mq, Rendita € 397,67, indirizzo via Stroz Zacapponi, Piano terra;
- **n°11 sub 79**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22,00 mq, Superficie Catastale Totale 23,00 mq, Rendita € 34,09, indirizzo via Stroz Zacapponi, Piano primo sottostrada (**allegato n°6**).

Entrambi i corpi di fabbrica di cui sopra sono catastalmente intestati al sig. **Omissis Omissis** nato a Omissis il Omissis, C.F.: Omissis Omissis, proprietario per la quota di 1/1 (**allegato n°6**); sono necessarie pratiche di aggiornamento catastale per la rettifica dell'indirizzo sia dell'appartamento che del garage di pertinenza in quanto nella visura catastale è indicata per entrambi i corpi di fabbrica via Stroz Zacapponi anziché Loc. Stroz Zacapponi via dello Zucchero.

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali e che risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 particella:**

- **n°11 sub 1**, bene comune non censibile costituito dalla corte esterna, dai vani scala, dagli ascensori, dai locali tecnici e dalla corsia di accesso ai garage comuni a tutti i subalterni in cui risulta suddiviso il mappale n°11;

- **n°11 sub 87**, bene comune non censibile costituito dalle aree verde e dai parcheggi pubblici comuni a tutti i subalterni in cui è ripartito il mappale n°11 (**allegato n°7**).

Sono necessarie pratiche di rettifica da inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio in quanto nell'ultimo elaborato planimetrico parziale a firma del omissis depositato agli atti del Catasto Fabbricati in data 22.02.2017 ed acquisito al prot. n° PG 0021371, riferito al solo piano terra dell'immobile, è stata erroneamente omessa la linea di separazione tra la corte esterna dell'unità abitativa staggita (sub 9 - lato nord-est) e quella limitrofa (**allegato n°7**).

2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da:

- a) **Porzione di fabbricato di civile abitazione destinata ad appartamento su un unico livello ubicata in comune di Perugia(PG) Loc. Strozzacapponi Via dello Zuccherò n°26.**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad appartamento con ingresso indipendente, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIIa n°11 sub 9, inserita all'interno di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza; si distribuisce unicamente al piano terra del suddetto edificio plurifamiliare e si compone di pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e relativo corridoio di disimpegno, il tutto per una superficie netta complessiva di **mq 78,48** circa oltre ad un porticato coperto della superficie netta di **mq 35,18** e un'ampia corte esterna esclusiva, in parte pavimentata a terrazzo e/o lastrico solare (**mq 106,00** circa) ed in parte adibita a orto e/o giardino (**mq 46,00** circa), della superficie totale di **mq 152,00** circa.

L'altezza utile interna di tutti i vani in cui è suddivisa l'abitazione è di ml 2,90.

- b) **Autorimessa sita in comune di Perugia(PG) Loc. Strozzacapponi Via dello Zuccherò.**

L'autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio in cui risulta inserito l'appartamento di cui al punto a) che precede, è censita al vigente catasto fabbricati del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIIa n°11 sub 79, ed è rappresentata da un unico ambiente di forma regolare della superficie netta calpestabile di **mq 22,74** circa e dell'altezza utile interna di ml 2,60.

2.4) Confini.

L'unità abitativa identificata al N.C.E.U. del comune di Perugia (PG) omissis

3) PROPRIETÀ NEL VENTENNIO.

A seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni oggetto di pignoramento è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

– **Atto di compravendita del 11.07.2009** a rogito **Notaio omissis** di Luzzara (RE), **Rep. n° Omissis, Racc.n° Omissis**, trascritto a Perugia il **20.08.2009** al **n° Omissis** del Registro Particolare e al **n° Omissis** del Registro Generale, con cui il sig. **Omissis Omissis** acquistava dalla soc. "**Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis**" con sede in Omissis la piena proprietà di una "*...porzione di fabbricato con piccolo gabinetto di pertinenza esclusiva costituita da*

– *appartamento posto al piano terra con terrazzo e piccolo giardino in proprietà esclusiva, confinante in un sol corpo con rampa condominiale, altro appartamento, area comune, strada pedonale di lottizzazione,*

– *autorimessa al piano primo sottostrada confinante con corsia di manovra, altra autorimessa, terrapieno*

consita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 298:

– *mappale 11 sub 9 Villaggio Garden, P. T zc. 2 cat. A/3 cl. 5 vani 5,5 Rendita Euro 397,67,*

– *mappale 11 sub 79 Villaggio Garden, P. S1 zc. 2 cat. C/6 cl. 5 mq. 22 Rendita Euro 34,09".*

Oltre quanto sopra l'esecutato acquisiva anche "*...i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare con i diritti sul mappale 11 sub 1 e 87" (allegato n°9);*

– **Atti di compravendita** stipulati dal **Dott. omissis**, Notaio in Perugia (PG) :

○ del **04.10.1990 Rep. n° Omissis**, trascritto a Perugia il **30.10.1998** al **n° Omissis** del Registro Particolare e al **n° Omissis** del Registro Generale;

○ del **19.11.1990, Rep. n° Omissis, Racc. n° Omissis**, trascritto a Perugia il **18.12.1990** al **n° Omissis** del Registro di Formalità;

- o del **19.11.1990, Rep. n° Omissis, Racc.n° Omissis**, trascritto a Perugia il **04.12.1990** al n° **Omissis** del Registro Particolare;

con cui la soc. "**Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis**" con sede in Todi (PG) acquisiva la piena proprietà dell'intera area fabbricabile ove poi è stato edificato il complesso edilizio che ricomprende anche le unità immobiliari staggite, oggi identificata al vigente catasto del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIa n°11.

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il compendio immobiliare pignorato, censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 part.IIa n°11 sub 9 e sub 79**, risulta essere in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. **Omissis Omissis**.

4) DISPONIBILITÀ DEI BENI.

Entrambe le unità immobiliari, come si evince dalla certificazione rilasciata il 07.09.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia, sono state concesse in affitto dal sig. **Omissis Omissis** alla sig.ra **Omissis Omissis** con "Contratto di Locazione Abitativa Agevolata" stipulato il 22.10.2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 22.10.2019 al n°Omissis, Serie Omissis, avente decorrenza il 01.11.2019 e scadenza il 31.10.2022 con proroga di ulteriori due anni, salvo disdetta di una delle parti (**allegato n°10**).

5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente.

5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico degli immobili identificati al vigente catasto del comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 part.IIa n°11 sub 9 e sub 79**, è stato rilevato che gli stessi risultano gravati dalle seguenti formalità:

a) **Iscrizione del 29.09.2015**, Registro Generale n°20296, Registro Particolare n°3113: **Ipoteca volontaria per la somma di € 165.000,00** a garanzia del capitale di € 110.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito della durata di 3 anni, 3 mesi e 15 giorni, costituita a mezzo di atto notarile pubblico del 15.09.2015 a rogito **omissis** di Curtatone (MN), Repertorio n°17053/5517, a favore di **omissis** con sede in Asola (MN) e contro il sig. **Omissis Omissis**.

Grava su unità immobiliare destinata a civile abitazione e relativo garage di pertinenza ubicati in comune di Perugia (PG) Loc. Strozaccapponi e censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°298 particella n°11 sub 9 (appartamento) e sub 79 (garage) in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. **Omissis Omissis**.

b) **Iscrizione del 13.04.2016**, Registro Generale n°8646, Registro Particolare n°1238: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 200.000,00** derivante da decreto ingiuntivo e costituita a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 03.03.2015, Repertorio n°354, a favore di **omissis** con sede in Verona (VR) e contro il sig. **Omissis Omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su appartamento con corte esterna esclusiva e garage pertinenziale siti in comune di Perugia (PG) Loc. Strozaccapponi ed identificati al vigente catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n°298 particella n°11 sub 9 (abitazione) e sub 79 (autorimessa) in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. **Omissis Omissis**.

c) **Iscrizione del 19.07.2016**, Registro Generale n°17398, Registro Particolare n°2721: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 457.000,00** derivante da decreto ingiuntivo e costituita a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 14.12.2015, Repertorio n°4844/2015, a favore di **omissis**. con sede in Siena (SI) e contro il sig. **Omissis Omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su unità immobiliare destinata a civile abitazione e relativo garage di pertinenza ubicati in comune di Perugia (PG) loc. Strozaccapponi e censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°298 particella n°11 sub 9 (appartamento) e sub 79 (garage) in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. **Omissis Omissis**.

d) **Trascrizione del 14.04.2022**, Registro Generale n°10983, Registro Particolare n°7895: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario dell'**Uff. Giud. Tribunale di Perugia** del 24.02.2022, Repertorio n°183, a favore di **omissis** con sede in Conegliano (TV) e contro il sig. **Omissis Omissis**.

Grava su appartamento e autorimessa siti in comune di Perugia (PG) Loc. Stroz Zacapponi ed identificati al vigente catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n°298 particella n°11 sub 9 (abitazione) e sub 79 (autorimessa) in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. **Omissis Omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per altri chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°11**.

6) POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI.

Le porzioni immobiliari pignorate fanno parte di un condominio denominato originariamente "**Il Giglio**" e attualmente "**Condominio via dello Zuccherò**" il cui amministratore pro-tempore è la soc. "**Omissis Omissis Omissis**" con sede in Omissis Omissis Omissis.

A seguito della richiesta inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto, la società amministratrice ha prodotto e fornito della documentazione dalla quale si evince:

- che nell'edificio plurifamiliare, cui appartengono i corpi di fabbrica in parola, è vigente il regolamento di condominio **allegato** alla presente consulenza tecnica con il **n°12**;
- che i **millesimi di proprietà complessivi** delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono quelli che si evincono dal "Riparto consuntivo Gest. GLOBALE - Dal 01/01/2021 al 31/12/2021" (**allegato n°13**);
- che l'importo annuo degli oneri condominiali (spese di gestione ordinaria) è di circa **€ 376,53 (allegato n°14)**;
- che il proprietario del compendio immobiliare pignorato, alla data del 23.09.2022, aveva spese pregresse non pagate per € 3.408,92 (saldo consuntivo 2020-2021), cui si sono aggiunti ulteriori € 376,53 di conteggio preventivo (anno 2022), così che ad oggi le spese condominiali scadute e non pagate ammontano ad un totale complessivo di **3.785,45 (allegato n°14)**;

- che, come riferito dall'amministratore di condominio e così come riportato nella propria PEC del 23.09.2022, non sono state deliberate dall'assemblea condominiale spese per lavori di manutenzione straordinaria e che non sono in corso procedure giudiziarie per il recupero del credito nei confronti del condomino moroso, sig. **Omissis Omissis (allegato n°15)**;
- che l'assemblea condominiale nella riunione del 15.06.2022 ha preso in considerazione la possibilità di avvalersi per l'intero edificio, ove sono ricomprese le unità immobiliari staggite, dei benefici previsti dal Superbonus 110 % (**allegato n°15 e n°16**).

7) FORMAZIONE DEI LOTTI.

Vista la natura dei beni oggetto di pignoramento, consistenti in un appartamento di civile abitazione e in un garage e visto il forte legame di complementarietà che lega tra loro i suddetti immobili, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di un **UNICO LOTTO**, concepito e formulato come di seguito riportato a **pag. 29** del presente elaborato peritale.

8) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.

Come già detto in precedenza gli immobili pignorati sono rappresentati da un appartamento di civile abitazione con area esterna esclusiva e dal relativo garage pertinenziale ubicati rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare, che si eleva su quattro livelli completamente fuori terra ed uno totalmente interrato, costruito in epoca relativamente recente (edificato dall'anno 1994 all'anno 1996) in comune di Perugia (PG) Via dello Zuccherò n°26, in una zona prevalentemente residenziale (singoli edifici, abitazioni plurifamiliari e piccoli condomini) che non presenta particolari forme di degrado e/o incuria; la zona, facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria e con buona disponibilità di spazi pubblici per il parcheggio e la sosta, è dotata di alcune infrastrutture ma non tutti i principali servizi, comunque presenti nella zona commerciale della Loc. San Sisto che dista 1.50 - 2.00 km circa dall'edificio in oggetto.

Da quanto riscontrato in sede di operazione peritali si evince che il fabbricato in cui sono inserite le porzioni immobiliari pignorate presenta una struttura portante antisismica a telaio, con pilastri e travi in calcestruzzo armato, e pareti perimetrali esterne, sicuramente in muratura di laterizio da tamponatura, intonacate e tinteggiate sia nella faccia interna che in quella esterna.

Gli orizzontamenti (solai interpiano) si presume abbiano una struttura portante in travi di cemento armato prefabbricate con interposti elementi in laterizio (latero-cemento); la copertura, del tipo a capanna a più falde inclinate, s'ipotizza abbia le stesse caratteristiche strutturali dei solai interpiano (travi prefabbricate ed elementi in laterizio) con sovrastante membrana impermeabilizzante, isolante termico di coibentazione e manto di copertura in tegole laterizio.

In generale lo stato conservativo e manutentivo dell'intero immobile si presenta dal punto di vista **architettonico** in buone condizioni e nell'immediato non necessita d'importanti interventi di restauro e/o ristrutturazione.

8.1) Appartamento (Lettera a) del punto 2.3 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

L'accesso al corpo di fabbrica in parola avviene inizialmente dalla strada pubblica (Via dello Zuccherò) che è direttamente collegata con gli spazi condominiali dell'edificio utilizzati in parte come parcheggi ed aree di manovra ed in parte come aree verdi, aiuole, cortile e camminamenti. Percorso in tutta la sua lunghezza il marciapiede comune posto nell'angolo nord-ovest del fabbricato plurifamiliare ove sono inserite le unità immobiliari staggite si giunge ad un cancello pedonale (civico n°26 di via dello Zuccherò), ad unica anta a doghe verticali in acciaio verniciato, che immette in un ampio porticato di forma rettangolare, delle dimensioni massime di ml 9.85 circa di lunghezza e di 3.70 circa di larghezza, completamente coperto, pavimentato e delimitato nei due lati nord-est e sud-est, oltre la facciata dell'appartamento pignorato (lato nord-ovest), da muri intonacati e tinteggiati di altezza costante.

Nel suddetto porticato si affaccia il portoncino di entrata dell'appartamento, rappresentato da un infisso blindato ad una sola anta, che introduce direttamente nel corpo di fabbrica pignorato, in un grande vano di forma regolare destinato a pranzo-soggiorno, ma che svolge anche la funzione di ingresso all'unità immobiliare.

Internamente il corpo di fabbrica si sviluppa con andamento orizzontale senza salti di quota e planimetricamente è composto dall'anzidetto pranzo-soggiorno, dalla cucina, da due camere da letto matrimoniali, di cui una attualmente adibita a ripostiglio, dal bagno principale, dal w.c. di servizio e dal corridoio di disimpegno oltre ad un'ampia area esterna esclusiva e pertinenziale utilizzata in maggior parte come terrazzo e/o cortile ed in minima parte come area verde (orto e/o giardino) della superficie totale di mq 152,00 circa completamente recintata in ogni suo lato con ringhiera metallica installata al di sopra di un muretto in calcestruzzo.

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta di **mq 78,48** circa ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 91,14** circa (Tabella n°1) oltre a **mq 35,18** circa di porticato coperto (Tabella n°2) e **mq 152,00** circa di corte esterna esclusiva, in parte pavimentata e utilizzata come terrazzo e/o lastrico solare (Tabella n°2 - **mq 106,00** circa) ed in parte adibita a orto e/o giardino (Tabella n°2 - **mq 46,00** circa) come si evince dalle tabelle qui di seguito riportate:

Tabella n°1

SUPERFICIE APPARTAMENTO					
Piano	Locale	Superficie netta (mq)	Altezza utile media (ml)	Esposizione	Condizioni
Terra	Pranzo-Soggiorno	22,80	2,90	Sud-Est e Sud-Ovest	Normali
Terra	Cucina	12,16	2,90	Sud-Ovest e Nord-Ovest	Normali
Terra	Bagno	5,70	2,90	Nord-Ovest	Normali
Terra	Disimpegno	3,72	2,90	-----	Normali
Terra	W.c.	5,00	2,90	-----	Normali
Terra	Camera	14,24	2,90	Sud-Est	Normali
Terra	Camera	14,86	2,90	Nord-Ovest	Normali
Totale superficie netta		78,48			
Murature perimetrali e interne		12,66			
Totale superficie commerciale		91,14			

Tabella n°2

SUPERFICII ACCESSORI					
Piano	Locale	Superficie	Altezza utile	Esposizione	Condizioni

		<i>netta (mq)</i>	<i>media (ml)</i>		
Terra	Portico coperto	35,18	2,90	Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest	Normali
Terra	Terrazzo e/o Lastrico Solare	106,00	-----	Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest	Sub-Normali
Terra	Orto e/o Giardino	46,00	-----	Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest	Normali
Totale superficie		187,18			

L'appartamento per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, presenta finiture e caratteristiche di tipo medio ed in relazione a queste si ritiene di dover riferire che:

- l'altezza utile interna dei vani in cui è suddiviso il piano è di ml 2,90;
- tutti i locali, fatta eccezione del bagno di servizio e del corridoio di disimpegno, sono dotati d'illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre e/o porte finestre;
- l'intera unità immobiliare ha una pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di forma quadrata, di uguale colore chiaro, delle dimensioni ml 0,33 x 0,33 e di qualità media, montate a giunto aperto con disegno a 45° rispetto alle pareti perimetrali degli ambienti;
- il servizio igienico principale, delle dimensioni planimetriche massime di ml 3,00 circa x ml 1,90 circa, ha le murature che lo delimitano rivestite, fino ad un'altezza di ml 2,30 circa, con mattonelle di gres porcellanato smaltato di colore chiaro, delle dimensioni di ml 0,33 x 0,25, e risulta accessoriato con sanitari in porcellana vetrificata di qualità media (w.c. con cassetta di scarico esterna a zaino, bidet, lavabo su colonna, vasca da bagno da incasso) e relativa rubinetteria risalenti come tipologia e materiali all'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare; le piastrelle che costituiscono la pavimentazione, sempre delle dimensioni di ml 0,33 x 0,25, sono installate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera";
- il bagno di servizio ha i paramenti murari ricoperti, fino all'altezza di ml 2,25 circa, in mattonelle di ceramica smaltata, di colore chiaro, delle dimensioni di ml 0,25 x 0,20, uguali alla pavimentazione, installate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera", e risulta accessoriato con w.c. con sistema

- di risciacquo a zaino, bidet a terra, lavabo su colonna con mobile specchiera pensile e relativa rubinetteria; non risultano installate la vasca da bagno e la doccia. Il ricambio d'aria con l'esterno e la ventilazione sono garantiti da un aspiratore elettrico;
- il battiscopa o zocchetto è in legno per l'intera unità immobiliare e in gres porcellanato per il portico coperto e per il terrazzo e/o lastrico solare;
 - le porte interne sono tutte in legno tamburato complete di maniglie e serrature;
 - il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura superficiale in legno;
 - gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta battente in legno verniciato al naturale con vetrate termoacustiche e tapparelle avvolgibili in pvc, in un normale stato di manutenzione e conservazione;
 - i paramenti murari di tutti i locali dell'appartamento, così come i plafoni, sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera ad eccezione delle pareti attrezzate della cucina che sono rivestite fino ad un'altezza di ml 1,50 con piastrelle di gres porcellanato;
 - l'impianto di riscaldamento dell'appartamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a metano, installata nel portico coperto in apposita nicchia munita di infisso in pvc con apertura a battente, ed è utilizzata sia per la produzione di acqua calda sanitaria sia per il riscaldamento garantito da elementi radianti in metallo (alluminio) del tipo standard, installati a parete e presenti in ogni locale; **il sistema di riscaldamento, attualmente, risulta integrato con una stufa ad alimentazione a biomassa (pellet) installata dalla locataria e quindi di sua piena ed esclusiva proprietà;**
 - le alimentazioni delle utenze di acqua, metano ed energia elettrica avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
 - l'impianto idrico - sanitario, così come quello fognario, si presenta funzionante e in un buono stato di manutenzione e conservazione;
 - l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi illuminanti collocati in parte a soffitto e in parte a sospensione e nel suo complesso risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minime previste dalla

Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08 s.m. e i. anche se risalente all'epoca di costruzione dell'unità immobiliare;

- le prese a muro, i punti luce e le placche si presentano in un normale stato di manutenzione ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati;
- per tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte"; viceversa l'impianto di riscaldamento risulta dotato del "Libretto di Impianto" rilasciato dalla ditta Omissis Omissis dal quale si evincono tutti gli interventi di controllo e le manutenzioni eseguiti sulla caldaia;
- il portico coperto, così come il terrazzo e/o lastrico solare, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata di forma quadrata, delle dimensioni di ml 0,20 x 0,20, di qualità media e d'identico tono che si presentano in un pessimo stato di manutenzione e conservazione poiché molte si sono staccate dal sottostante massetto; anche le soglie in pietra naturale poste a delimitazione del suddetto terrazzo e/o lastrico solare mostrano in più punti le medesime problematiche (distacchi) della pavimentazione.

Oltre quanto sopra descritto si ritiene di far presente che alcune delle murature perimetrali, qualche fondello interno ed i muretti esterni realizzati a confine con le proprietà limitrofe presentano alcune fessurazioni e/o lesioni così come meglio rappresentato nella documentazione fotografica **allegata** con il n° **17** alla presente consulenza tecnica.

8.2.) Autorimessa (Lettera b) del punto 2.3 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

La suddetta unità abitativa dispone anche di un garage della superficie netta di circa **mq 22,74** e della superficie commerciale complessiva di circa **mq 24,56** ubicato al piano seminterrato e raggiungibile dall'esterno della palazzina sia attraverso la rampa e la corsia di accesso condominiale che mediante la scala e/o l'ascensore comune.

Detto locale, costituito da un unico ambiente di forma regolare e adibito a ricovero per le autovetture e ripostiglio di piccoli oggetti, ha le seguenti caratteristiche e finiture:

- la porta carrabile d'ingresso è del tipo basculante in metallo con apertura manuale;

- la pavimentazione è in battuto di cemento con strato di finitura al quarzo;
- il soffitto è in calcestruzzo armato non rifinito;
- le murature di divisione tra il corpo di fabbrica in parola e quelli confinanti sono in blocchi di cemento uniti mediante malta cementizia, privi dell'intonaco superficiale e della tinteggiatura;
- l'impianto elettrico è del tipo esterno su canaline in pvc con corpo illuminante installato a soffitto;

Complessivamente entrambe le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, sono risultate in un normale stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà e dal quotidiano utilizzo e per quelle indicate alle pagine precedenti della presente trattazione; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente inoltre che l'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica mentre il garage, secondo le normative vigenti in materia, è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°17**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Perugia (**allegato n°20 e n°23**) e a quelli depositati agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°21**).

9) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Perugia (PG) – Sportello Unico per l'Edilizia – e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate è emerso:

- che l'**11.06.1994**, vista l'istanza presentata in data 26.10.1991, prot. n°66793 dalla soc. **Omissis Omissis** con sede in Todi (PG) completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del tecnico incaricato **Geom. Omissis**, il comune di Perugia (PG) rilasciava "**Concessione a Costruire n°1229**" autorizzando la società richiedente alla "**Costruzione di edificio commerciale e residenziale in Loc. S. Andrea delle Fratte**" su area fabbricabile della superficie complessiva di mq 3.456,00 ricompresa nella lottizzazione denominata "Il Giglio" (**allegato n°18**);

- che il **31.10.1994** il comune di Perugia (PG) rilasciava alla soc. **Omissis Omissis** nella persona dell'Amministratore, sig. Omissis Omissis, "**Concessione a Costruire n°2461**" avente per oggetto "**Varianti al progetto di costruzione di un edificio commerciale e residenziale posto in Perugia loc. Sant'Andrea delle Fratte già autorizzato con concessione edilizia n.1229 dell'11.6.1994**" con allegati grafici progettuali a firma del **Geom. omissis** e dell'**Arch. omissis (allegato n°19)**;
- che il **20.06.1995** il comune di Perugia, vista la richiesta inoltrata in data 03.01.1995, prot. n°1323, dalla soc. **Omissis**, rilasciava "**Concessione a Costruire n°1247**" per "**Variante al progetto di costruzione di un edificio residenziale in loc. Stroz Zacapponi, Perugia già assentito con concessione edilizia n. 2461 dell'31.10.1994**" completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del tecnico incaricato **Geom. omissis (allegato n°20)**;
- che il **30.12.1995** il **Geom. omissis** depositava presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia le planimetrie catastali delle porzioni di immobile pignorate censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIIa n°11 sub 9 e sub 79 (**allegato n°21**);
- che il **14.10.1996** il comune di Perugia (PG) rilasciava alla soc. **Omissis Omissis** "**Concessione a Costruire n°1517**" avente per oggetto "**Variante al progetto di costruzione di un edificio sito in Perugia loc. Stroz Zacapponi, Perugia già assentito con concessione edilizia n. 1229 del 1.6.94**" con allegati grafici progettuali a firma del **Geom. omissis (allegato n°22)**;
- che il **15.11.2007**, vista l'istanza presentata in data 21.01.2005 ed acquisita al prot. n°15442 dalla soc. **Omissis Omissis - Omissis Omissis Omissis Omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista **Geom. Velio Petricca**, il comune di Perugia rilasciava "**Titolo abilitativo in sanatoria n. 777 (Art. 32 della L. n. 326/2033 e L.R. n. 21/2004**" relativo al cambio di destinazione d'uso realizzato in assenza di titolo abilitativo da negozio ad abitazione e relativo alla porzione immobiliare staggita censita al N.C.E.U. del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIIa n°11 sub 9 (**allegato n°23**);
- **che il certificato di agibilità a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Perugia (PG) né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Perugia (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che il fabbricato di maggior consistenza in cui sono inseriti i corpi di fabbrica pignorati è correttamente inserito nella mappa catastale e precisamente nel foglio n°298 del comune di Perugia (PG);
- che esiste corrispondenza tra le categorie catastali delle unità immobiliari pignorate e l'effettiva destinazione d'uso dei locali;
- che l'appartamento, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Perugia (PG) ad eccezione di lievi divergenze (pochi centimetri) riscontrate nell'ubicazione dei divisori di tutti gli ambienti rispetto a quanto previsto nei grafici progettuali e nell'altezza dell'intera unità immobiliare indicata nelle tavole grafiche in ml 2,95 e rilevata sui luoghi in ml 2,90; oltre quanto sopra descritto anche il muro di chiusura del portico coperto (lato nord-est), ove risulta inserito il cancello pedonale di ingresso, è stato edificato in posizione leggermente diversa rispetto a quanto previsto negli atti autorizzativi;
- che l'autorimessa ha una conformazione planimetrica diversa ed una superficie minore rispetto a quella riportata nei grafici tecnici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, nonché una differente altezza utile interna, rilevata in sede di sopralluogo in ml 2,60 mentre è indicata in ml 2,70 negli elaborati progettuali architettonici;
- che rispetto alle planimetrie catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati sono state evidenziate, per l'appartamento le medesime difformità descritte ai precedenti punti mentre l'autorimessa è all'incirca conforme alle planimetrie catastali ad eccezione dell'altezza interna erroneamente riportata in ml 2,70 anziché in ml 2,60.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- **inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle**

difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto gli abusi riscontrati sui corpi di fabbrica staggiati risultano sanabili;

- presentare all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali delle unità immobiliari (appartamento e garage), oggi depositate, allo stato dei luoghi;
- inoltrare al comune di Perugia (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale dei corpi di fabbrica pignorati, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al comune di Perugia (PG) e all' Agenzia delle Entrate e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

10) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per la valutazione del compendio immobiliare in parola si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando gli immobili di cui si tratta, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., etc. presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori e imprese edili.

I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;

- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie dell'edificio comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Perugia (PG) e da misurazioni effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime, così come previsto anche dalla Norma UNI 10750/2005, attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011, e dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n°138.

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale dell'appartamento e del garage sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne (portanti e non) e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con altre unità immobiliari e con le parti condominiali sono stati conteggiati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal suddetto dal D.P.R. 138/98.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, dell'ubicazione degli immobili rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali, della vetustà, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della dotazione d'impianti tecnologici e dello stato di manutenzione e conservazione.

In base ai criteri innanzi riportati ed ai i valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:

Tabella n°3

LOTTO UNICO						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)

8.1)	Appartamento	91,14	100%	91,14	1.100,00	100.254,00
8.1)	Portico coperto	35,18	35%	12,31	1.100,00	13.541,00
8.1)	Terrazzo e/o Lastrico Solare	106,00	20%	21,20	1.100,00	23.320,00
8.1)	Orto e/o Giardino	46,00	10%	4,60	1.100,00	5.060,00
8.2)	Garage	24,56	50%	12,28	1.100,00	13.508,00
Totale		302,88		141,53	1.100,00	155.683,00
che si arrotonda a						155.500,00

Il valore sopra determinato rappresenta il prezzo di comune commercio per i beni esaminati nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

11) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA.

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in un **LOTTO UNICO**, così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti per la quota di 1/1 al sig. **Omissis Omissis**, su unità immobiliare (appartamento) e garage pertinenziale ubicati in comune di Perugia (PG) Loc. Strozzacapponi Via dello Zuccherò n°26, costituenti porzione di più ampio complesso immobiliare.

Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) appartamento con ingresso indipendente posto al piano terra composto da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e relativo corridoio di disimpegno, il tutto per una superficie lorda complessiva di **mq 91,14** circa oltre ad un porticato coperto della superficie di **mq 35,18** e un'ampia corte esterna esclusiva, in parte pavimentata a terrazzo e/o lastrico solare (**mq 106,00** circa) ed in parte adibita a orto e/o giardino (**mq 46,00** circa) della superficie totale di **mq 152,00** circa. 2) autorimessa al piano seminterrato della superficie commerciale di circa **mq 24,56**.

Il tutto posto a confine, per l'appartamento, con parti condominiali su più lati, Comune di Perugia su più lati, salvo altri e più esatti confini, e per l'autorimessa con enti comuni su più lati, Omissis Omissis Omissis, Omissis Omissis e Omissis Omissis, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 particella n°11 sub 9**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 114,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 90,00 mq, Rendita € 397,67, indirizzo via Strozzacapponi, Piano terra e al **foglio n°298 particella n°11 sub 79**, Zona Censuaria 2 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22,00 mq, Superficie Catastale Totale 23,00 mq, Rendita € 34,09, indirizzo via Strozzacapponi, Piano primo sottostrada.

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sugli enti comuni censiti **Vigente Catasto Fabbricati** del comune di Perugia (PG) al **foglio n°298 particella n°11 sub 1** (corte esterna, vani scala, ascensori, locali tecnici e corsie di accesso ai garage) e **particella n°11 sub 87** (aree verdi e parcheggi pubblici).

Sono necessarie pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del compendio immobiliare.

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano occupati dalla sig.ra Omissis Omissis, in forza del "Contratto di Locazione Abitativa Agevolata" stipulato il 22.10.2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 22.10.2019 al n°Omissis, Serie Omissis, avente decorrenza il 01.11.2019 e scadenza il 31.10.2022 con proroga di ulteriori due anni, salvo disdetta di una delle parti.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 155.500,00 (diconsi euro Centocinquantacinquemilacinquecento/00).

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della bozza dell'ordinanza di vendita **allegata** alla presente consulenza con il **n°24**.

12) ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI.

Lo scrivente C.T.U. ha inviato, a mezzo plico raccomandato, all'esecutato e tramite Posta Elettronica Certificata al legale del creditore precedente copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copie delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (**allegaton°25**).

13) CONCLUSIONI.

Il valore del compendio edilizio oggetto di esecuzione immobiliare, descritto nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammonta ad € 155.500,00 (diconsi euro Centocinquantacinquemilacinquecento/00).

14) ELENCO ALLEGATI.

1. Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo datata 18.06.2022 ed inviata alle parti;
2. Raccomandata restituita al mittente per compiuta giacenza;
3. Richiesta di accesso alla documentazione amministrativa presentata al comune di Perugia (PG), a mezzo PEC, il 08.08.2022;
4. Convocazione sopralluogo datata 24.08.2022 e trasmessa alle parti;
5. Richiesta documenti inviata all'Amministratore di Condominio a mezzo PEC del 05.09.2022;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visure catastali storiche degli immobili censiti al foglio n°298 part.IIa n°11 sub 9 e 79;
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Elenco dei subalterni assegnati ed elaborati planimetrici (anni 2017, 2016 e 1995) in scala 1:500 dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIa n°11;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Estratto di mappa del foglio n°298 in scala 1:2000;
9. Copia atto notarile stipulato in data 11.07.2009 dal Notaio Cristiana Gasparini Casari di Luzzara (RE), Rep. n° Omissis , Racc. n° Omissis;
10. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia - Attestazione di esistenza contratto di locazione datata 07.09.2022;

11. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami sugli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIa n°11 sub 9 e sub 79;
12. Regolamento di condominio;
13. Millesimi di proprietà come da "Riparto consuntivo Gest. Globale dal 01.01.2021 al 31.12.2021" inviato dall'amministratore di condominio;
14. Elenco spese condominiali scadute e non pagate;
15. Mail dell'amministratore di condomino del 23.09.2022;
16. Verbale di assemblea ordinaria del 15.06.2022 del condominio "Via dello Zucchero";
17. Documentazione fotografica;
18. Concessione a Costruire n°1229 rilasciata dal comune di Perugia (PG) in data 11.06.1994;
19. Concessione a Costruire n°2461 rilasciata dal comune di Perugia (PG) in data 31.10.1994;
20. Concessione a Costruire n°1247 rilasciata dal comune di Perugia (PG) in data 20.06.1995 ed elaborati grafici progettuali;
21. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Planimetrie catastali in scala 1:200 degli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIa n°11 sub 9 e sub 79;
22. Concessione a Costruire n°1517 rilasciata dal comune di Perugia (PG) in data 14.10.1996;
23. Titolo abilitativo in sanatoria n°777 rilasciato dal comune di Perugia (PG) in data 15.11.2007 ed elaborati grafici progettuali;
24. Bozza dell'ordinanza di vendita;
25. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U..

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Trestina, lì 26 Ottobre 2022

Il C.T.U.



Geom. Maurizio Giorgi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.