

**Dott. Ing. Bernardino Buonforte**

Via Thaon de Revel n° 2 – 06128 Perugia

Tel. e Fax 075/5006398 – Cell. 347-1044001

e-mail: [berardino.buonforte@tin.it](mailto:berardino.buonforte@tin.it)

pec: [berardino.buonforte@ingpec.eu](mailto:berardino.buonforte@ingpec.eu)

\* \* \* \* \*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

\* \* \* \* \*

Procedura esecutiva n°106/2021 R.G. Es. del Tribunale Civile di Perugia;

**Promossa da:**

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS Spa (per Red Sea SPV srl) – (Creditore)** cod. fisc. 13048380151, con sede legale a Milano (MI), Via Valtellina 15/17, rappresentata e difesa dall'avv. Emilio Tosi, c.f. TSOMLE68L16G535L, PEC: [emilio.tosi@milano.pecavvocati.it](mailto:emilio.tosi@milano.pecavvocati.it); elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Agata Nasini in Perugia - via Martiri dei Lagher 65, PEC: [agatanasini@studiolegalenasini.it](mailto:agatanasini@studiolegalenasini.it);

contro:

1. Sig. ra **omissis (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il **omissis** e residente in Via Uberto Ranieri n. 2- 06019 - Umbertide (PG);
2. Sig. **omissis (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nato a Umbertide il 28/02/1992 e ivi residente in Via Caduti Di Pinetola n. 67.

\* \* \* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Giulia Maria Lignani, il giorno 10/05/2022 nominava il sottoscritto dott. Ing. Bernardino Buonforte quale CTU in sostituzione del Geom. Bietolini Simone e formulava il giuramento di rito di *“Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”* al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, e riceveva l’incarico di Consulente Tecnico d’Ufficio.

Prima di ogni altra attività controllava la completezza dei documenti di cui all’Art. 567 co. 2 c.p.c.. Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti di inizio delle operazioni peritali (ALL. 1), il sottoscritto CTU redigeva la presente relazione in conformità a quanto chiesto dal Giudice dell'Esecuzione, provvedendo:



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;*

**pag. 8**

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*

**pag. 9**

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*

**pag. 10**

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*

**pag. 11**



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 urbanistico-edilizie, difformità catastali)*

**pag. 11**

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

**pag. 13**

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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente*

**pag. 13**

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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 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;*

**pag. 14**

- 9)** *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini*

**pag. 14**

- 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.)*

**pag. 15**

- 11)** *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione*



*del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 l'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*

**pag. 17**

**12)** *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*

**pag. 18**

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

**Allegati**

*- 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.*



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

- a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

- ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Veniva concesso fino al giorno **30 settembre 2022** per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;

- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;

- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);

- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in



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

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

*In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.*

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza il giorno 15 novembre 2022.

Non venivano nominati C.T. di parte.

### **Sintesi cronologica delle operazioni peritali:**

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Tramite comunicazione PEC e posta raccomandata (ALL. 1), comunicava alle parti di iniziare le operazioni peritali il giorno 31 maggio 2022 alle ore 15:30, presso i beni immobili oggetto di pignoramento situati nel Comune di Umbertide (PG) in Via Fratta n. 25.



Nel luogo, nel giorno e nell'ora concordati, in assenza delle parti in causa e alla presenza del sig. **omissis** si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo un primo sopralluogo generale delle unità immobiliari, della corte esterna del fabbricato e del contesto urbano in cui l'proprietà è inserita (ALL. 2).

Esaminati gli atti del procedimento, eseguiti gli accertamenti dovuti, ed acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, nonché presso il Comune di Umbertide (tramessa dal precedente CTU geom. **omissis**), è possibile riportare quanto segue in ottemperanza all'incarico ricevuto.

### **RELAZIONE PERITALE**

- Risposta al quesito di cui al punto 1).

#### **Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.**

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 106/2021 R.G. Es. del Tribunale di Perugia, afferisce a due beni immobili facenti parte di un edificio di più ampia consistenza a destinazione esclusivamente residenziale, realizzato negli anni '70 del secolo scorso situato nel Comune di Umbertide in via in Via Fratta n. 25. Più precisamente trattasi di un appartamento con relativo deposito ed una autorimessa così individuati catastalmente:

#### **Bene immobile n. 1:**

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 59, particella n° 1243 - sub 10  
Cat. catastale: A/2 – Abitazioni di tipo civile  
Classe: 3  
Consistenza: 7 vani  
Superficie catastale: 149 mq. Totale escluse aree scoperte 140 mq  
Indirizzo: Via Fratta Piano T-2  
Rendita: € 524,20





intestati a:

1. **omissis (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il**omissis**. Diritto di proprietà per 1/2.
2. **omissis (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nato a Umbertide il**omissis**. Diritto di proprietà per 1/2.

**Bene immobile n. 2:**

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 59, particella n° 1243 - sub 3  
Cat. catastale: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse  
Classe: 4  
Consistenza: 14 mq  
Indirizzo: Via Fratta Piano T  
Rendita: € 26,03  
Dati superficie: Totale 18 mq.

intestati a:

2. **omissis (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il**omissis**. Diritto di proprietà per 1/2.
2. **STACCINI DAVIDE (Debitore)** – cod. fisc.: **omissis** nato a Umbertide il**omissis**.  
Diritto di proprietà per 1/2.

Si allegano la visura storica, mappa catastale dell'area e planimetrie (ALL. 3).

\* \* \* \* \*

Risposta al quesito di cui al punto 2):

**2.1 Elencazione sommaria e descrizione sintetica dei beni**

I beni immobili sopra indicati rappresentano rispettivamente un appartamento posizionato al piano secondo (primo da Via Fratta) con relativo locale deposito al piano seminterrato, ed una autorimessa sempre al piano seminterrato, facenti parte di un immobile di più ampia consistenza realizzato negli anni settanta del secolo scorso, con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in laterizio, intonacate e tinteggiate o rivestite e rifinite con mattonelle in



cotto in talune parti.

L'edificio è di quattro piani complessivi, di cui uno seminterrato destinato ad accogliere le autorimesse, i locali deposito e tecnici. L'edificio è circondato da una corte comune.

Foto esterni nn.: 1-2-3 (in ALLEGATI).

In particolare l'appartamento è costituito da ingresso/corridoio, tinello con cucinino, sala da pranzo, tre camere da letto doppi servizi. Ampi balconi su tre lati.

Le finiture interne sono di tipo ordinario.

È dotato di tutti gli impianti necessari per una sua piena vivibilità, con allaccio delle utenze principali alle infrastrutture comunali.

Foto appartamento nn.: 4-5-6-7 (in ALLEGATI).

L'autorimessa è costituita da un unico ambiente, accessibile anche dall'interno, dotato di impianto idrico ed elettrico.

Foto autorimessa nn.: 8-9 (in ALLEGATI).

Completano la proprietà, la corte comune esterna destinata in parte a giardino. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione seppure necessari di localizzati interventi di manutenzione e il consolidamento di un muro di confine della proprietà.

## **2.2 Caratteristiche e destinazione della zona**

L'edificio, di cui i beni in trattazione fanno parte, occupa una buona posizione nel contesto urbano. Si presenta libero su quattro lati e gode di una buona visuale. Non distante dalle principali vie di comunicazione, da attività commerciali, parcheggi, aree verdi, servizi al cittadino, ecc... La zona risulta molto vivibile e tranquilla.

Le caratteristiche della zona e dell'edificio, rendono la proprietà in trattazione, di buon interesse commerciale.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 3)

**Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali**



I beni risultano essere di proprietà dei sigg.:

1. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il **omissis**. Diritto di proprietà per 1/2.
2. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Umbertide il **omissis**. Diritto di proprietà per 1/2.

**omissis** ha ereditato dal sig. **omissis** nell'anno 2015. Atto di successione Notaio **omissis** del 09/12/2015 - Reg. Gen. 27398 e Reg. Part. 19968 del 16/12/2015.

**omissis** ha ereditato la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  da successione da parte di madre nell'anno 2000 - Reg. Gen. 26799 e Reg. Part. 17897 del 25/11/2000.

La restante quota pari ad  $\frac{1}{4}$  della proprietà è stata acquistata con atto di compravendita notaio **omissis** nell'anno 2007- Reg. Gen. 5079 e Reg. Part. 2966 del 12/2/2007.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 4)

#### **Stato di possesso o di occupazione dei beni**

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'appartamento risulta abitato seppure non vi fosse presente nessuno dei residenti.

Ad oggi è in corso il seguente contratto di comodato ad uso gratuito registrato: serie 3 n. 371, registrato il 29/05/2019 presso UT Città di Castello (ALL. 4).

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 5)

#### **Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:**

Oltre al contratto di Comodato sopra indicato, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia, reparto di Pubblicità Immobiliare, dalla data del 10/11/1992 alla data del 08/09/2022, sui beni oggetto della procedura esecutiva risultano presenti le seguenti formalità riportate in ordine cronologico (ALL. 5):

#### **5.1 Trascrizione del 25/11/2000.**

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.

Reg. Part. 17897 - Reg. Gen. 26799.



## **5.2 Trascrizione del 12/02/2007.**

Atto tra vivi - Compravendita

Reg. Part. 2966 - Reg. Gen. 5079

## **5.3 Trascrizione del 18/07/2008**

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Reg. Part. 12248 - Reg. Gen. 21082

## **5.4 Iscrizione del 22/07/2008**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Reg. Part. 4930 - Reg. Gen. 21350

1. Comunicazione n. 4884 del 11/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 03/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis. D. Lgs. 385/1993).

## **5.5 Iscrizione del 2/11/2009**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Reg. Part. 6706 - Reg. Gen. 29565

## **5.6 Iscrizione del 2/4/2015**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Reg. Part. 937 - Reg. Gen. 6931

## **5.7 Iscrizione del 1/12/2015**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione.

Reg. Part. 4001 - Reg. Gen. 25992

## **5.8 Trascrizione del 16/12/2015.**

Atto per causa di morte – Acquisto di legato.

Reg. Part. 19968 - Reg. Gen. 27398.

## **5.9 Trascrizione del 25/01/2016.**

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.

Reg. Part. 1467 - Reg. Gen. 1938.

## **5.10 Iscrizione del 23/6/2016**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.



Reg. Part. 2331 - Reg. Gen. 15240

#### **5.11 Iscrizione del 31/8/2017**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo

Reg. Part. 3401 - Reg. Gen. 22271

#### **5.12 Trascrizione del 29/06/2021.**

Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili.

Reg. Part. 12864 - Reg. Gen. 17455.

#### **5.13 Trascrizione del 3/08/2021.**

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

Reg. Part. 15776 - Reg. Gen. 21391.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 6)

#### **Eventuali spese di gestione, ordinarie e straordinarie**

Non esistendo un condominio formalizzato, l'amministrazione delle parti comuni viene curata alternativamente, anno per anno, da parte dei singoli proprietari. Non risultano esservi spese programmate seppure si riscontra la necessità di eseguire interventi strutturali ed imminenti sul muro di confine in cemento armato.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 7)

#### **Individuazione precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:**

- Dall'anno 2000 al 2001 i beni risultano essere di proprietà dei sigg.:

1. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il **omissis**. Diritto di proprietà per 1/4.
2. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Perugia il 22/10/1955. Diritto di proprietà per 1/4.
3. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Gubbio il 26/04/1925. Dirittodi proprietà per 1/2.

- Dall'anno 2001 al 2007 i beni risultano essere di proprietà dei sigg.:

1. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il 03/09/1962.

Diritto di proprietà per 1/4.



2. **EREDI di omissis.** Diritto di proprietà per 1/4.
3. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Gubbio il 26/04/1925. Diritto di proprietà per 1/2.
  - Dall'anno 2007 al 2015 i beni risultano essere di proprietà dei sigg.:
  - 1. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il 03/09/1962. Diritto di proprietà per 1/2.
  - 2. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Gubbio il 26/04/1925. Diritto di proprietà per 1/2.
  - Dall'anno 2015 ad oggi i beni risultano essere di proprietà dei sigg.:
  - 1. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nata a Perugia il 03/09/1962. Diritto di proprietà per 1/2.
  - 2. **omissis** – cod. fisc.: **omissis** nato a Umbertide il 28/02/1992. Diritto di proprietà per 1/2.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 8)

### **8.1 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

L'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo abilitativo (ALL. 6):

- Licenza Edilizia n.11 del 19/04/1972;
- Variante autorizzata il 20/03/1975;

Il Comune di Umbertide ha rilasciato il certificato di abitabilità e agibilità del 18/04/1975 (ALL. 7)

### **8.2 Esistenza di opere abusive e loro sanabilità**

Nel corso dei sopralluoghi sono state eseguite misurazioni a campione per verificarne la rispondenza al progetto approvato. Si è potuto riscontrare una sostanziale conformità dei beni immobili anche a quanto accatastato.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 9)

### **Opportunità di vendita in uno o più lotti**

I beni immobili oggetto della presente perizia pur potendo essere venduti separatamente, si reputa che l'insieme possa costituire un unico lotto di vendita di maggiore interesse commerciale.

\* \* \* \* \*



- Risposta al quesito di cui al punto 10)

### **Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto**

Appartamento e autorimessa facente parte di edificio residenziale di più ampia consistenza realizzata negli anni 70 del secolo scorso.

L'edificio, con struttura portante in cemento armato gettato in opera, intonacato e tinteggiato o rivestito e rifinito in mattonelle di cotto in talune parti, sorge in zona ben servita del comune di Umbertide e si trova a breve distanza dal centro cittadino e dalle più importanti vie di comunicazione.

Foto esterni nn.: 1-2-3 (in ALLEGATI).

L'unità residenziale posta al piano piano secondo (primo da Via Fratta), si compone di corridoio/ingresso, tinello con cucinino, sala da pranzo, tre camere, doppi servizi. Balconi su tre lati. Altezza utili interna 2,90 m circa.

Al piano seminterrato vi è un ampio spazio deposito.

Le finiture interne e gli impianti sono quelli dell'epoca in cui l'edificio venne costruito. Negli anni sono state eseguite solo opere di manutenzione o apportate modifiche di lieve entità.

Dotato di tutti gli impianti necessari per la piena vivibilità con le utenze collegate alle infrastrutture comunali, l'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria e di tipo autonomo.

Radiatori in ghisa.

Pavimenti in ceramica. Pareti intonacate e tinteggiate, oppure parzialmente rivestite nei bagni e nel tinello/cucina.

Il palazzo è libero su quattro lati e l'appartamento, in particolare, è dotato di finestre e/o consente l'accesso ai balconi che consentono di illuminare e areare naturalmente ogni ambiente.

I balconi sono coperti e delimitati da parapetti in muratura. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo mentre gli avvolgibili sono in pvc.

Foto interni nn.: 4-5-6-7 (in ALLEGATI).

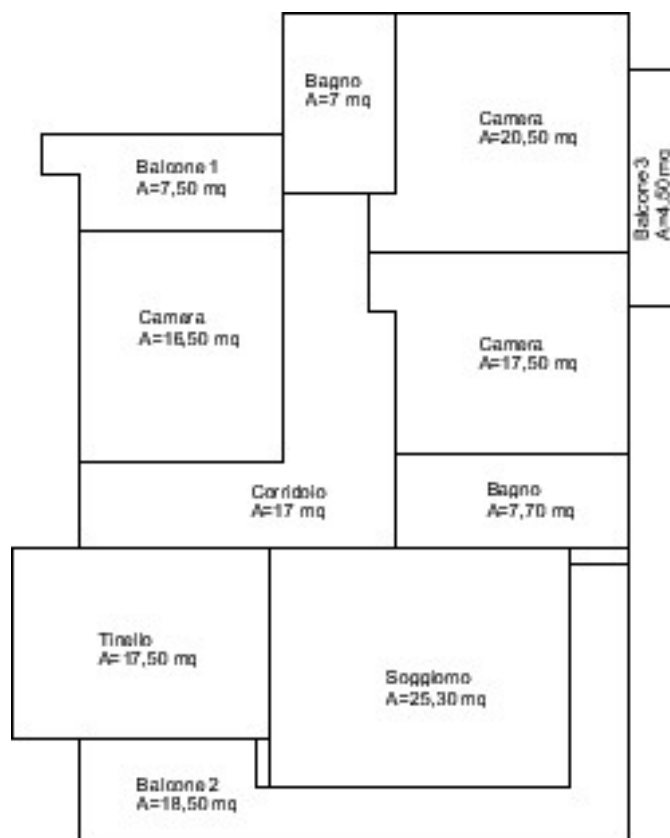
Parte integrante del lotto di vendita è un'autorimessa presente al piano seminterrato di circa 16 mq la cui altezza utile è di 2,10 m. Dotata di porta metallica a scorrimento orizzontale, l'accesso veicolare avviene dalla corte esterna.

Foto interni nn.: 8-9 (in ALLEGATI).



Nel dettaglio:

**PIANTA - PIANO SECONDO (primo da Via Fratta)**



**NB: PLANIMETRIA E MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

|   | <b>Ambienti</b>    | <b>Sup. lorda mq.</b> |
|---|--------------------|-----------------------|
| <b>Piano piano secondo</b><br>(primo da Via Fratta) | Ingresso/corridoio | 17,00                 |
|   | Camera             | 20,50                 |
|   | Camera             | 17,50                 |
|   | Camera             | 16,50                 |
|   | Bagno              | 7,00                  |
|   | Bagno e antibagno  | 7,70                  |
|   | Cucina/Tinello     | 17,50                 |
|   | Soggiorno          | 25,30                 |
|   | Balcone 1          | 7,50                  |
|   | Balcone 2          | 18,50                 |
|   | Balcone 3          | 4,50                  |
|   |                    | <b>TOTALE MQ</b>      |

Altezza utile interna 2,90 m.

\* \* \* \* \*





- Risposta al quesito di cui al punto 11)

## Su valore di mercato dell'immobile

Criterio di stima:

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore dell'unità residenziale che costituisce l'unico lotto oggetto di valutazione, adottando il criterio della stima comparativa, raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nella stessa zona ed oggetto di compravendita nell'ultimo periodo. A tal fine sono state analizzate le offerte presenti in internet e su periodici specializzati. Detti valori trovano rispondenza con quanto riporta l'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, usato a riferimento per la valutazione del bene in trattazione.

In particolare possiamo prendere come riferimento quanto riportato dall'OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: UMBERTIDE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 750                   | 1050 | L                | 2,5                            | 3,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 600                   | 820  | L                | 2                              | 2,8 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 315                   | 450  | L                | 1,1                            | 1,5 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 760                   | 1100 | L                | 2,5                            | 3,5 | L                |

Possiamo prendere come valore base il seguente parametro economico: 820,00 €/mq di superficie lorda a cui applicare delle correzioni in funzione delle caratteristiche del bene.

### Comodi che influiscono sul valore del bene:

- ubicazione dell'immobile all'interno del contesto urbano;
- buona esposizione ed orientamento;
- vicinanza ad attività commerciali, settore terziario in genere e servizi pubblici;
- passaggio di mezzi di pubblico servizio;
- presenza di aree verdi attrezzate;
- vicinanza rete stradale extraurbana.

### Scomodi che influiscono sul valore del bene:

- necessità di un adeguamento normativo degli impianti;
- alcuni lavori nelle parti comuni.



In considerazione della situazione in cui versa negli ultimi anni il mercato e lo stato di conservazione dell'unità residenziale, si reputa corretto applicare una riduzione del 10% al valore sopra indicato e utilizzare il seguente parametro economico:

**€ 738,00/mq della superficie lorda come sopra determinata.**

Per l'autorimessa si ritiene congruo considerare un valore a corpo di **€ 10.000,00**.

Per quanto sopra, il valore del bene oggetto di pignoramento, risulta pari a:

- Valore unità residenziale comprensiva di autorimessa: 160 mq x 738,00 €/mq = 118.000,00 Euro
- Valore autorimessa: 10.000,00 Euro.

Valore complessivo ed arrotondato pari a **€ 128.000,00 (euro Centoventottomila/00)**, che rappresenta il valore stimato dei diritti di piena proprietà.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 12)

**a) Valutazione eventuali quote indivise**

Non sono presenti quote indivise.

**b) Eventuale comoda divisibilità dei beni**

I beni immobili sopra descritto sono già fisicamente divisi e possono essere oggetto di vendita separata.

\* \* \* \* \*

Quanto sopra in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 21 settembre 2022

Il C.T.U.

dott. Ing. Berardino Buonforte



ALLEGATI:

1. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
2. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
3. Visure, mappa e planimetrie catastali;
4. Agenzia delle Entrate: dichiarazione contratti registrati;
5. Formalità;
6. Titoli edilizi abilitativi;
7. Titolo di abitabilità rilasciato dal Comune di Umbertide;
8. Documentazione fotografica.

