

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 214/2023

OMISSIS

(creditore procedente)

contro

OMISSIS

(debitore esecutato)

G. E. Dr.ssa S. Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI



1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con provvedimento del 17 ottobre 2023, veniva nominato dal G.E.

Dr.ssa S. Fioroni Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è il seguente:

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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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 dal conferimento 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 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;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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 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);

- 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 precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di

agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 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.);

- 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;

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine,

anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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 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 G.E., 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.);

- 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.

In data 17 ottobre 2023 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 26 ottobre 2023 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 14 novembre 2023 alle ore 09:30, dandone comunicazione alle parti a mezzo pec e raccomandata A/R.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig. *omissis* (incaricato IVG di Perugia), dove è stato possibile solo constatare la necessità di dover effettuare un secondo accesso con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per mancata ricezione della comunicazione di convocazione fatta. Il CTU ha quindi fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 5 dicembre 2023 alle ore 9:45, dandone comunicazione alle parti ed alla forza pubblica a mezzo pec e raccomandata A/R. Il giorno 5 dicembre veniva effettuato il sopralluogo con accesso forzato alla presenza del Sig. *omissis* (incaricato IVG di Perugia) e dell'incaricato della società che svolge il servizio di portierato all'interno del condominio.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un appartamento al piano ottavo e da un posto auto al piano primo sottostrada, appartenenti ad un complesso condominiale di maggior consistenza, oltre a

proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, il tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), via Cortonese, civico n. 27.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono ubicati e censiti nel Comune di Perugia (PG), via Cortonese, civico n. 27.

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– foglio n. 233, particella n. 286 subalterno n. 239 e n. 72, intestate a *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis* per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6) con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
233	286	239	A/2	5	2,5 vani	56 m ²	€ 355,06
233	286	72	C/6	3	13 m ²	13 m ²	€ 38,27

I confini sono: parti comuni su più lati, interno 802, interno 804, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella mappa, nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato.

Si precisa che l'immobile, cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG):

– foglio n. 233, particella n. 286 (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
233	286	<u>Ente urbano</u>	-	0.19.24	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono di piena ed esclusiva proprietà del Sig. *omissis* per potere dell'atto di compravendita sottoscritto in data 7 agosto 2006 al repertorio n. 230301/39859, trascritto a Perugia in data

6 settembre 2006 al numero 18469 di formalità.

Gli immobili risultano essere liberi.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome di *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 24 gennaio 2024, sono i seguenti:

- pignoramento n. 18050 del giorno 11 settembre 2023: a favore di *omissis*, con sede in Perugia (PG) e contro *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1;
- pignoramento n. 16336 del giorno 5 ottobre 2010: a favore di *omissis*, con sede in Milano (MI) e contro *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1;
- pignoramento n. 12219 del giorno 13 luglio 2009: a favore di *omissis*, con sede in Perugia (PG) e contro *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1;
- ipoteca giudiziale n. 1302 del giorno 10 marzo 2009: a favore di *omissis*, con sede in Perugia (PG), e contro *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1;
- ipoteca volontaria n. 6926 del giorno 6 settembre 2006: a favore di *omissis*, con sede in Milano (MI), e contro *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito della richiesta effettuata presso la *omissis* di Ellera di Corciano (PG), la situazione debitoria della parte esecutata nei confronti del condominio di via Cortonese civico n. 27 è la seguente (cfr. allegato n. 10):

- anno 2022: € 2.448,25;

- anno 2023; € 1.428,96.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

- ante ventennio già di proprietà della Sig.ra *omissis* nata a *omissis* (CZ) il 23/01/1983 codice fiscale *omissis*;
- con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci Paolo Maria in data 7 agosto 2006 al repertorio n. *omissis*, trascritto a Perugia in data 6 settembre 2006 al numero 18469 di formalità, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 veniva acquisita dal Sig. *omissis* nato in *omissis* il 11/05/1973 codice fiscale *omissis*.

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia (PG), l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:

- **“Zona PS” – Ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale PS;**

tali zone sono disciplinate dall' art. 31 del Testo Unico Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegato n. 8).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 9):

- Concessione a costruire n. 759 del 31/03/1992 – per la realizzazione di un edificio in località Fontivegge;
- Concessione a costruire n. 1493 del 14/07/1994 – per la costruzione di un'abitazione plurifamiliare in località Fontivegge. Intervento per la variante in sanatoria ex. art. 13 L. 47/85 della concessione edilizia n. 759 del 31/03/1992;
- Agibilità protocollo n. 18812 del 25/02/1995;
- Cila protocollo n. 36311 del 15/02/2022 – per lavori riguardanti l'efficientamento energetico.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare un unico lotto:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 rappresentati da un appartamento al piano ottavo e da un posto auto al piano primo sottostrada, appartenenti ad un complesso condominiale di maggior consistenza, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, il tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), via Cortonese, civico n. 27.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Perugia, Via Cortonese, civico n. 27. Sono rappresentati da un appartamento posto al piano ottavo di un edificio di maggior consistenza e da un posto auto posizionato lungo il piano primo sottostrada.

La struttura portante dell'immobile è in CA con pareti esterne rivestite da un cappotto termico a pannelli di recente realizzazione poiché il condominio ha beneficiato delle ristrutturazioni previste dal bonus edilizio 110% (foto n. 1-2).

L'ingresso è posto lungo il lato esposto a Sud e Nord dello stabile. Al suo interno troviamo il servizio di portierato.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al piano ottavo, interno n. 803. L'ingresso è delimitato da un portoncino blindato a battente singolo, al suo interno troviamo un piccolo disimpegno con funzione d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura a scomparsa, una camera da letto, una terrazza ed un bagno con vasca; completa la proprietà un posto auto posizionato a livello del piano primo sottostrada (foto n. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-17).

La pavimentazione interna è in ceramica, con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite nelle zone angolo cottura e bagno. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente singolo e doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con caloriferi alimentati da caldaia a gas metano per la produzione anche di acqua calda (foto n. 12-13); impianto sanitario

con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dell'appartamento e rispettivamente: i contatori del gas sono posti sul tetto del fabbricato che è provvisto anche di pannelli fotovoltaici con cui vengono alimentati l'illuminazione del vano scala e gli ascensori (impianto realizzato sempre col bonus edilizio 110%), i contatori dell'acqua sono posti lungo il piano ottavo, mentre i contatori della luce sono posti lungo il piano terra del fabbricato nella parte esposta a Sud (foto n. 14-15-16).

La superficie utile netta interna dell'appartamento è pari a circa 47,23 m².

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u. ed elaborati planimetrici allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore sup. utile
Abitazione	sup. reale netta	47,23	1,00	47,23
Terrazza	sup. reale netta	4,65	0,35	1,63
Posto auto	sup. reale netta	13,00	0,50	6,50
	Sup. reale netta totale	64,88	Sup. utile totale (a)	55,36
	Muri divisorii (100%) (b)	1,33	Muri portanti (50%≤10%	5,30
			(a+b) (c)	
	scv totale (m²) (a+b+c)			61,99

11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, precedentemente descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

- appartamento con posto auto zona stazione di Perugia comprensivo del maggior valore attribuibile alla ristrutturazione dell'edificio con il bonus edilizio 110%: da €/ m² 1.080 a €/ m² 1.560,00; valore medio €/ m² 1.320,00;

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- appartamento con posto auto zona stazione di Perugia ⇒ superficie in metri quadrati (m²): 61,99
m² 61,99*€/ m² 1.320,00 = € 81.826,80 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 81.826,80 che si arrotondano ad € 82.000,00 (diconsi Euro ottantaduemila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Lettere di convocazione e di accesso forzato comunicate a mezzo pec e raccomandata A/R rispettivamente del 26/10/2023 e del 23/11/2023
3. Estratto di mappa del Comune di Perugia (PG) foglio n. 233 particella n. 286
4. Visura per immobile NCT Comune di Perugia (PG) foglio n. 233 particella n. 286
5. Visure per immobile NCEU Comune di Perugia (PG) foglio n. 233 particella n. 286 subalterno n. 239-72
6. Planimetria u.i.u. Comune di Perugia (PG) foglio n. 233 particella n. 286 subalterno n. 239-72
7. Elaborato planimetrico Comune di Perugia (PG) foglio n. 233 particella n. 286
8. Estratto PRG e TUNA del Comune di Perugia (PG)
9. Documenti autorizzativi Comune di Perugia (PG)
10. Documenti amministratore
11. Attestazione ultima residenza del debitore esecutato
12. Attestazione avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale

————— ¶ —————

Si segnala l'impossibilità della trasmissione dell'elaborato peritale al debitore esecutato per irreperibilità

dello stesso (cfr. attestazione ultima residenza allegato n. 11).

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 24 gennaio 2024

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna