

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 153/2023 R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Elena Stramaccioni

promossa da

OMISSIS

per

OMISSIS

difesa dall'Avv. OMISSIS

contro

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza, notificata in data 5.12.2023, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Elena Stramaccioni, nominava esperto nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

In data 6 dicembre 2023, il sottoscritto trasmetteva telematicamente propria dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'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 idonei;

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 di 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 (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 procedente;

- 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 effettuarlo 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 di 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 ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno)

amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; 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; **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 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 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 di 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 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.**”*

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

L'esperto stimatore procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: a mezzo

P.E.C. (allegato n. 1), ai legali del creditore procedente ed all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia ed a mezzo lettera raccomandata A/R (allegato n. 2) agli esecutati.

In detta comunicazione l'esperto fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno venerdì 18 gennaio 2024, ore 9.20 presso gli immobili pignorati. La lettera inviata agli esecutati tornava al mittente con la causale "*destinatario sconosciuto*" (allegato n. 3).

L'inizio delle operazioni peritali si è svolto alla presenza, oltre che dello scrivente tecnico, del delegato per l'I.V.G. di Perugia, Sig. OMISSIS, senza poter effettuare un accesso agli immobili in quanto disabitati. Si è poi appreso, da alcuni condomini della palazzina, che gli immobili pignorati erano disabitati da diversi anni in quanto gli esecutati si sono trasferiti all'estero.

Con propria P.E.C. datata 22.01.2024 (allegato n. 4) il tecnico comunicava all'I.V.G. ed al legale del creditore procedente che le Operazioni peritali sarebbero proseguite, alla presenza di un fabbro per la forzatura e la sostituzione delle serrature di accesso agli immobili pignorati, in data 19.02.2024, alle ore 9.30. In data 25.01.2024 lo scrivente inviava una P.E.C. (allegato n. 5) al Commissariato della Polizia di Stato di Assisi, competente per territorio, per informare dell'accesso forzoso che sarebbe stato eseguito, invitando lo stesso a presenziare all'incombenza. Il Commissariato della Polizia di Stato di Assisi non ha né risposto alla comunicazione né ha presenziato all'accesso eseguito.

Alla data ed ora comunicate si svolgeva l'accesso agli immobili pignorati con esecuzione di rilievi anche fotografici. Di tale operazione il delegato dell'I.V.G. ha redatto il relativo verbale (allegato n. 6). Successivamente all'accettazione dell'incarico lo scrivente provvedeva a trasmettere, all'Ufficio SUAPE del Comune di Assisi, propria istanza di accesso agli atti (allegato n. 7). L'Ufficio SUAPE del Comune di Assisi, trasmetteva, con propria P.E.C. (allegato n. 8), una lettera di risposta con la quale comunicava che la pratica edilizia relativa all'immobile, di cui i beni pignorati fanno parte, non era momentaneamente reperibile.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti, di quella reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

Dall'atto del pignoramento immobiliare, a firma dell'Avv. OMISSIS in atti, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

“..... **DICHIARA**

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, i seguenti beni immobili, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ex art. 2912 c.c., di piena proprietà per la quota di ½ cadauno dei signori OMISSIS, (C.F. OMISSIS.), nato a OMISSIS, (Romania) il OMISSIS., e OMISSIS, (C.F. OMISSIS.), nata a OMISSIS,

(Romania) il OMISSIS,, **coniugati tra loro in regime di comunione,**

siti nel Comune di Assisi, Fraz. Petrignano, (PG), in via San

Giovanni Bosco 7, e precisamente:

- *appartamento ad uso abitativo al piano primo, fondo al piano terra e soffitta al piano terzo e annesso uso stalla,*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue

➤ ***foglio 27, particelle n. 201 sub 3 e n. 224 sub 3 graffate, categoria A/3, classe 4, di vani 6,5, rendita catastale 604,25.”***

Si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni, alla data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI ASSISI

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- OMISSIS, – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS,;

- OMISSIS, – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS,.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
27	224	3	A/3	4	6,5 vani	€ 604,25
	201	3				

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione,

si vedano visura catastale storica dell'immobile (allegato n. 9),

planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 10), ortofoto con

sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 11), planimetria catastale

urbana scala 1:200 (allegato n. 12). Tale ultima risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto eccezion fatta per il piano soffitta che nella realtà è privo delle tramezzature laterali dei due locali e delle porte di accesso che affacciano sul corridoio di accesso comune di ciascun lato della soffitta.

Gli immobili pignorati presentano i seguenti confinanti:

OMISSIS, OMISSIS , porzioni comuni, salvo se altri.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione, un fondo-garage ed una soffitta, rispettivamente ubicati ai piani primo, terra e terzo di una palazzina residenziale plurifamiliare di maggior consistenza, ubicata in Comune di Assisi, frazione Petrignano, via San Giovanni Bosco n. 7. Fa inoltre parte dei beni pignorati anche un locale ad uso stalla, facente parte di un annesso rurale di maggior consistenza, sino nelle vicinanze della palazzina di cui sopra.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Alla data del pignoramento, i beni immobili erano di proprietà degli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Mario Biavati del 18.02.2013, rep. n. 29093/18110, trascritto a Perugia il 5.02.2013 al n. part. 3315 (allegato n. 13).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito gli immobili erano disabitati.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA****CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

iscrizioni all'11.08.2023

nn. 4504/534 del 25.02.2012 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca della provincia di **OMISSIS** e contro

OMISSIS,;

trascrizioni all'11.08.2023

nn. 20108/14301 del 13.07.2023 – pignoramento immobiliare gravante sugli immobili afferenti la presente relazione, a favore di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** e contro **OMISSIS**,.

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, a carico dei beni pignorati, a tutto il 7.03.2024 (allegato n. 14). Da tale verifica è stato rinvenuto atto di accettazione di eredità trascritto il 15.09.2023 al n. part. 18349, a favore di **OMISSIS**, e contro **OMISSIS**,.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O**MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio costituito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Gli immobili pignorati sono stati oggetto, nel ventennio, dei seguenti atti traslativi:

1. denuncia di successione in morte di OMISSIS,, registrata il 28/08/2012 al n. rep. 2112/9990 dell'Ufficio del registro di Perugia, trascritta il 29/10/2012 ai nn. 24160/18202 con la quale i beni immobili sono pervenuti ai Signori OMISSIS,, per i diritti di 100/200 di piena proprietà ciascuno. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità mentre risulta la rinuncia all'eredità da parte del coniuge del de cuius, Sig.ra OMISSIS, (Tribunale di Perugia, volontaria giurisdizione del 4.07.2012, n. 831/2012 V.G. rep. 1697, registrato il 12.07.2012 al n. 4463);
2. atto di compravendita a rogito notaio Mario Biavati del 18.02.2013, rep. n. 29093/18110, trascritto a Perugia il 5.02.2013 al n. part. 3315 con il quale i beni pignorati sono pervenuti agli esecutati dai Signori OMISSIS,.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Nell'atto di provenienza (vedi allegato n. 13), all'art. 3 dello stesso, i venditori dichiarano che la palazzina, di cui gli immobili trasferiti fanno parte, è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967 e che per la stessa è stata rilasciato certificato di abitabilità n. 232 del 17.08.1968.

Nella richiesta di accesso agli atti trasmessa, a mezzo P.E.C., all'Ufficio SUAPE del Comune di Umbertide (vedi allegato n. 6), lo scrivente richiedeva l'esibizione di "*copia degli atti concessori*

autorizzativi di cui al certificato di abitabilità n° 232 del 17/08/1968” riportando l’individuazione catastale degli immobili pignorati. A fronte di detta istanza il Comune di Umbertide ha trasmesso propria comunicazione (vedi allegato n. 7) nella quale è riportato quanto segue: “In riferimento alla Sua istanza prot. n. 62761 del 20/12/2023 di richiesta di copia, in formato digitale, della pratica edilizia relativa al permesso di abitabilità n. 232 del 17/08/1968, si comunica che a seguito di ricerche effettuate presso l’archivio Comunale, la suddetta pratica non è momentaneamente reperibile”.

Da quanto sopra risulta che non è possibile verificare la conformità urbanistica degli immobili pignorati.

PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA’ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

A tale proposito non si ha nulla da riferire poiché il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

La palazzina pluripiano di cui gli immobili pignorati fanno parte è ubicata in Assisi, frazione Petrignano, via San Giovanni Bosco al civico n. 7. E’ questa una via senza uscita al termine della quale si trova anche l’annesso rurale di cui fa parte il locate ad uso stalla, anch’esso pignorato.

La palazzina con relativa piccola corte pertinenziale è delimitata,

sul fronte prospiciente la pubblica via, da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica con accesso carrabile con cancello metallico scorrevole e cancello pedonale. La corte è interamente lastricata con pietra di porfido e su tale corte affaccia la porta di ingresso alla palazzina in PVC e vetro. Alla sinistra della suddetta porta di ingresso, troviamo il locale destinato a fondo-garage, con infisso avvolgibile in metallo. Internamente il locale è completamente al grezzo, privo di finiture.

La palazzina si articola in piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo, piano secondo e soffitte e la stessa si presenta con struttura portante in muratura mista in laterizio e tufo, parte intonacata e tinteggiata e parte con mattoni faccia a vista, tetto a due spioventi, gronde e discendenti in rame.

Il vano scala si presenta con pianerottolo di ingresso in piastrelle in graniglia, gradini rivestiti in marmo, ringhiera e corrimano in metallo e pareti intonacate e tinteggiate e rivestite, fino a m. 1,20 circa di altezza, in pannellatura di legno. La porta di ingresso all'appartamento del piano primo è a due ante in legno tamburato e vetro. Appartamento che si articola in ingresso, cucina con cucinotto ed accesso a balcone, sala da pranzo con accesso ad altro balcone, due camere da letto ed un bagno. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in graniglia di diverse colorazioni, ad eccezione del pavimento del bagno che presenta piastrelle in gres porcellanato:

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e del cucinotto, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico in parte fuori traccia e probabilmente non più a norma di legge;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia a metano ubicata nel cucinotto;
- l'impianto idrico è alimentato da pozzo condominiale la cui pompa è alimentata dall'impianto elettrico non a norma di legge, ubicato nel locale fondo-garage, del piano terra;
- porte in legno tamburato impiallacciato;
- finestre in legno con vetro semplice ed avvolgibile esterno in PVC;
- i due balconi hanno pavimentazione in graniglia e ringhiera in metallo.

All'ultimo piano della palazzina, dalle scale condominiali, si giunge ad un pianerottolo ai due lati del quale troviamo altrettante porte di accesso alle soffitte. Dalla porta ubicata alla destra del pianerottolo, si accede ad un corridoio comune alla sinistra del quale troviamo un'apertura che permette di accedere alla porzione pignorata. A differenza di quanto rappresentano nella planimetria catastale non esiste un tramezzo di separazione delle porzioni contigue sul versante sud. Inoltre non esiste alcuna apertura di comunicazione con il locale contiguo pignorato. Locale che si raggiunge tramite la porta posta alla sinistra del pianerottolo. Si precisa che in entrambi i casi, le aperture di accesso ai due locali

soffitta sono posti sulla parete del pianerottolo e non, come rappresentato nella planimetria catastale, sui tramezzi.

In fondo a via San Giovanni Bosco, sulla sinistra, troviamo un annesso rustico che si articola in cinque locali con destinazione stalletti. Detto fabbricato si presenta con muratura portante in mattoni di tufo faccia a vista, tetto a due spioventi con travetti del tipo "varese" con sovrastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegoline marsigliesi. Il locale pignorato presenta porta di ingresso in metallo ed internamente è completamente al grezzo e privo di pavimentazione. Per accedere all'annesso rustico di cui il locale pignorato fa parte è necessario transitare per la proprietà di terzi ed in particolare attraverso le particelle 1209 e 267. Entrambe dette particelle non sono oggetto di pignoramento afferente alla procedura sopra emarginata.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha effettuato una ricerca di atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati, in epoca

prossima a quella della stima (max 24 mesi antecedenti), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

Dalla ricerca esperita non è stato possibile rinvenire atti di compravendita per beni immobili siti in aree limitrofe a quella oggetto di indagine e con caratteristiche comparabili con quelle degli immobili oggetto di stima. Questo anche in considerazione del fatto che molte delle trascrizioni visionate rappresentavano successioni ereditarie e/o donazioni.

Per tale motivazione lo scrivente ha utilizzato i valori riportati nei principali listini del mercato immobiliare della provincia di Perugia, con particolare riferimento all'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino immobiliare.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze degli immobili sono state determinate, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, e sono state espresse in superficie commerciale;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento del sopralluogo esperito;
- il valore espresso per l'appartamento e per gli accessori tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti generali (elettrico, idraulico),

infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;

– nel valore unitario espresso per gli immobili è compreso il

valore dei diritti proporzionali sulle porzioni comuni;

– il valore espresso per i locali soffitta sono riferiti all'intera

superficie ma tengono conto del fatto che in gronda l'altezza

utile interna è di m. 0,50 circa;

– per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il

parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di

tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti

in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la

valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

Appartamento e fondo garage

mq. 105 x €/mq. 750,00 = € 78.750,00

Soffitta

mq. 31 x €/mq. 200,00 = € 6.200,00

stalletto

mq. 15 x €/mq. 120,00 = € 1.800,00

Totale € 86.750,00

Confinanti: *OMISSIS, OMISSIS, porzioni*

comuni, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si

veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 15).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione rappresentano una piccola unità abitativa composta da un appartamento, un fondo-garage, una soffitta ed uno stalletto, tutti legati da un forte legame di complementarietà, tale da portare lo scrivente tecnico a proporre la vendita giudiziaria in un unico lotto.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo plico raccomandato, ed al legale del creditore procedente, a mezzo P.E.C., copia del presente elaborato completo di allegati. Le relative ricevute di avvenuto invio dell'elaborato si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 16).

ELENCO ALLEGATI

1. P.E.C. comunicazione inizio delle operazioni peritali al legale ed all'I.V.G.;
2. Lettera raccomandata A/R comunicazione inizio delle operazioni peritali;
3. Copia della ricevuta della raccomandata tornata al mittente;
4. P.E.C. datata 22.01.2024 di comunicazioni della ripresa delle operazioni peritali;
5. P.E.C. datata 25.01.2024 al Commissariato di Assisi della Polizia di Stato;
6. Verbale di accesso forzoso;
7. Istanza di accesso agli atti trasmessa, a mezzo P.E.C., dal

tecnico, all'Ufficio SUAPE del Comune di Assisi;

8. P.E.C. dell'Ufficio SUAPE del Comune di Assisi, di

trasmissione di comunicazione di irreperibilità pratica,

9. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali

– visura storica;

10. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali

– planimetria vax scala 1:2.000;

11. Ortofoto a colori con sovrapposizione reticolo catastale;

12. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali

– planimetria urbana scala 1:200;

13. Atto di compravendita a rogito notaio Mario Biavati del

18.02.2013, rep. n. 29093/18110;

14. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizio

pubblicità immobiliare - aggiornamento gravami;

15. Tabella determinazione consistenze e stima;

16. Ricevute di avvenuta trasmissione del presente elaborato.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal

Signor Giudice dell'Esecuzione.

Deruta, 8 marzo 2024

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

