

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nella Esecuzione Immobiliare n. 123/2023 R.G. Es. promossa da:

- **OMISSIS**

Esecutante

Avv. OMISSIS

CONTRO

- **OMISSIS**

Esecutato

* * * * *

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Sara FIORONI

Io scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, accettato l'incarico in data 31 ottobre 2023 e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 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*

DOTT. ING. PIETRO BARBERINI

*Via P. Soriano n. 5 - 06132 Perugia - Tel. e Fax 075 5280797
Email barberini.pg@gmail.com - p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu*

- 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 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*

- 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;*
 - *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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 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;*
 - *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.*
 - *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.

* * * * *

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 4 dicembre 2023 veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. Giunti sul posto, riusciti ad entrare all'interno del fabbricato all'interno del quale è posta l'unità in stima, si eseguiva il richiesto sopralluogo constatando come l'appartamento risultasse aperto con in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione e senza la presenza di nessuno al suo interno.

In altre date

Si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Gualdo Tadino (PG) per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini. In data 11/03/2024 l'Ill. Giudice dell'Esecuzione concedeva proroga per il deposito dell'elaborato peritale così come richiesto dallo scrivente in quanto il Comune di Gualdo Tadino non era riuscito ad evadere in tempo la richiesta di accesso atti avanzata in data 09/11/2023.

* * * * *

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
- esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;

lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Gualdo Tadino (PG) i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nel citato Atto di Pignoramento, come si legge:

"...cespite immobiliare di proprietà, per la quota di 1/1, della signora OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS il giorno OMISSIS, ed ivi residente al Via OMISSIS, sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), alla Via V Luglio n. 19, qui di seguito descritto: appartamento al secondo piano, composto di tre vani e servizi, distinto nel Catasto fabbricati al foglio 65 con le particelle 134/17= 137/38= 138/17= graffate fra loro, vani 3,5, cat. A/2, classe 3, rendita catastale euro 280,19".

FORMAZIONE IN LOTTI

Per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare la stima come segue:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA
5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione

Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. OMISSIS, il bene oggetto di stima consiste in un appartamento in corso di ristrutturazione (e quindi al momento non utilizzabile) posto all'interno di un fabbricato di maggior consistenza e di remota edificazione sito in Comune di Gualdo Tadino (PG) e più precisamente lungo la pubblica Via V Luglio n. 19.

Il grande fabbricato che accoglie l'unità in stima, sembrerebbe elevarsi per complessivi 5 piani fuori terra oltre solaio di copertura e da quanto rilevato dallo studio dei documenti reperiti, ha una iniziale edificazione ante 1967 con struttura portante prevalentemente in muratura con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e finiture esterne ad intonaco.

Dalla via pubblica, tramite cancello metallico carrabile, si accede alla corte comune che risulta bitumata, sebbene in cattivo stato manutentivo, ed adibita a spazi di manovra e parcheggi.

In origine il corpo principale di fabbrica costituente il fabbricato nasceva con destinazione produttiva per poi nel corso degli anni subire diversi frazionamenti e cambi di destinazioni che lo hanno portato alla configurazione attuale.

All'unità oggetto di esecuzione e posta al piano secondo (secondo la dicitura catastale), si accede attraverso un portone condominiale in legno oltrepassato il quale si originano delle scale interne a chiocciola a servizio dei vari piani e che conducono al piano ove sito l'appartamento in oggetto.

Arrivati al piano secondo piano (piano sottotetto), oltrepassati alcuni piccoli vani che sembrerebbero comuni, si arriva alla proprietà esclusiva che si compone di un locale di passaggio (esclusivo all'appartamento secondo le risultanze catastali e urbanistiche), cucina, disimpegno, wc, camera e ripostiglio.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'unità in oggetto si presentava come in corso di ristrutturazione con solo sottofondi e pavimenti ultimati ma senza impianti e tinteggi interni e pertanto non utilizzabile senza il completamento dei suddetti lavori.

L'altezza interna dei locali, vista la presenza di un solaio di copertura inclinato, risulta variabile da un minimo di circa 1,75ml fino ad un massimo di circa 2,65 ml.

Quanto alle finiture interne, le pareti interne risultano intonacate ma non tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le finestre poste sul fronte est e sud risultano provviste di termovetri e telai in alluminio mentre i lucernai presenti in copertura presentano telai in legno; risultano assenti tutte le porte sia di ingresso che quelle interne.

L'abitazione risulta dotata dei seguenti impianti:

- Idrico: sembrerebbero presenti le dorsali principali realizzate con condutture incassate sottotraccia, eroganti acqua fredda e calda che potrà essere prodotta una volta installata una caldaia (non presente);
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sottotraccia ma risultano assenti cavi e cordicelle e pertanto si può ritenere presente solo la rete di distribuzione realizzata con i suddetti conduttori incassati; risulta assente anche il quadro elettrico a servizio dell'appartamento;
- Termico: sembrerebbe sia stata realizzata la predisposizione (incassata a pavimento e parete) per un sistema di riscaldamento di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda che potrà essere prodotta da una caldaia alimentata a metano (non presente);
- Condizionamento: assente.

L'abitazione, al momento del sopralluogo, è risultata essere come già anticipato in corso di ristrutturazione con ancora lavori, soprattutto dal punto di vista impiantistico, da doversi completare per poter rendere fruibile l'appartamento stesso in conformità a quanto riportato nei titoli abilitativi presentati e di cui si riferirà nell'apposito paragrafo, o a quanto potrà essere previsto in eventuali nuovi titoli abilitativi che il futuro acquirente potrà presentare a propria cura e spesa.

Complessivamente le condizioni di manutenzione interne all'appartamento sono apparse mediocri, in particolare è stata riscontrata la presenza di numerose tracce di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura e dai lucernai presenti (anche in alcune pareti perimetrali).

Anche da un punto di vista generale, il fabbricato che accoglie l'appartamento in stima, è sembrato in un generale stato manutentivo mediocre anche nelle componenti esterne e comuni.

Dalle informazioni assunte il condominio non risulta costituito e conseguentemente le spese di gestione e comuni dovranno essere ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari del fabbricato.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;

- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 30 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, delle soffitte, nonché dei patii e porticati;
- 50 % dei fondi;
- 40 % del garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, si ha:

<i>Piano</i>	<i>Abitazione</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Conv. (mq)</i>
2	locale di passaggio	23,60	29,00	0,50	14,50
	cucina	16,50	21,90	1,00	21,90
	disimpegno	1,30	1,50	1,00	1,50
	bagno	5,15	7,05	1,00	7,05
	camera	15,25	20,00	1,00	20,00
	ripostiglio	16,70	22,10	0,75	16,58
	Tot Sup. Conv (mq)	78,50			81,53

E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di esecuzione pari a 82 mq.

Identificazione Catastale

I beni pignorati risultano attualmente intestati alla signora OMISSIS per la piena proprietà e così censiti:

Al C.F. del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via V Luglio n. 19, piano 2:

Foglio 65 part.Ila 134 sub 17 graffata con foglio 65 part.Ila 138 sub 17 graffata con foglio 65 part.Ila 137 sub 38, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, totale superficie 105mq, rendita Euro 280,18.

Particelle corrispondenti al C.T. del Comune di Gualdo Tadino (PG):

Foglio 65 part.Ila 134, Foglio 65 part.Ila 136, Foglio 65 part.Ila 137, Foglio 65 part.Ila 138, Foglio 65 part.Ila 780.

Oltre diritti pro-quota su beni comuni.

* * * * *

2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in diritto di piena proprietà alla signora OMISSIS, a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) del 16/12/2009, rep. n. 74182/24148, trascritto a Perugia il 18/12/2009 ai nn. 34721/20880 di formalità.

Si rimanda ai certificati notarili in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l’abitazione al momento non è utilizzata da nessuno trovandosi, tra l’altro, in corso di ristrutturazione e pertanto non utilizzabile.

Lo scrivente inoltre ha provveduto a richiedere al competente Ufficio Anagrafico del Comune di Roma aggiornamento del certificato di residenza della Signora OMISSIS: non funzionando la procedura online per la richiesta dei certificati anagrafici, si è provveduto in data 16/11/2023 ad inviare via P.E.C. formale richiesta al Comune di Roma, richiesta che è stata protocollata in pari data al n. GC/2023/0132608.

Ad oggi tale richiesta non ha trovato risposta e pertanto nulla si può riferire circa l’eventuale modifica nell’indirizzo di residenza della Signora OMISSIS.

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell’Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all’immobile oggetto dell’esecuzione (si allega ispezione presso A.d.E.).

Dalle indagini condotte inoltre si riferisce come il condominio non risulta costituito e pertanto le spese comuni vengono ripartite in via bonaria tra tutti i comproprietari.

* * * * *

3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a carico dei beni oggetto di pignoramento, alla data del 22/03/2024, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:

- ISCRIZIONE N.N. 32373/7780 del 18/10/2004, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 08/10/2004, rep. 397/2004 emesso da Tribunale Civile sede Perugia, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, capitale € 3.741,25, totale € 7.500,00.
- ISCRIZIONE N.N. 34722/8155 del 18/12/2009, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/12/2009, rep. 74183/24149 Notaio Fabi sede Gualdo Tadino (PG), a favore di OMISSIS contro OMISSIS, capitale € 109.600,00, totale € 164.400,00 durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE N.N. 31523/21641 del 21/12/2011, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 24/11/2011 rep. n. 5428 emesso da Tribunale di Perugia a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- TRASCRIZIONE N.N. 17097/12091 del 15/06/2023, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 05/06/2023 rep. n. 12426 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Roma a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

* * * * *

4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Gualdo Tadino (PG), si riferisce come l'immobile di maggior consistenza all'interno del quale è sita l'unità in stima veniva edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 per poi essere modificato/ristrutturato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi forniti dal competente Ufficio Tecnico del Comune di riferimento:

- D.I.A. n. 173/07 del 04/11/2007 presentata da OMISSIS e avente per oggetto CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO;

- D.I.A. n. 219/06 del 16/10/2006 presentata da OMISWSIS + altri e avente per oggetto RIFACIMENTO INTONACO DI FACCIATA ESTERNA;
- Permesso di Costruire n. 4 del 09/01/2006 intestato a OMISSIS e avente per oggetto RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STUDIO-UFFICI AD ALLOGGI PER CIVILE ABITAZIONE SU FABBRICATO SITO IN VIA 5 LUGLIO.
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 82 del 13/04/1996 intestato a OMISSIS e OMISSIS e avente per oggetto CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A STUDIO FISIOTERAPICO DEL FABBRICATO SITO IN VIA 5 LUGLIO.
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 62 del 15/03/1990 intestato a OMISSIS e OMISSIS e avente per oggetto RIPARAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN VIA 5 LUGLIO (OM/497/FPC/ZA).
- CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA per trasformazione urbanistica ed edilizia (ai sensi del Capo IV della L. 28/02/1985 n. 45) intestato a OMISSIS con cui veniva rilasciata SANATORIA delle opere abusivamente realizzate come da relazione tecnica allegata.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento in corso di ristrutturazione e oggetto di esecuzione si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente D.I.A. n. 173/07 del 04/11/2007. Resta ovviamente inteso come non essendo ultimati i lavori, questi dovranno essere completati a cura e spesa del futuro acquirente previa presentazione di una nuova pratica edilizia volta al completamento dei lavori già autorizzati, secondo quanto autorizzato dal succitato titolo abilitativo o in accordo al nuovo progetto di variante che potrà essere presentato.

Si precisa che la valutazione del bene oggetto di valutazione, anticipando quanto verrà meglio riferito nei successivi paragrafi, verrà eseguita considerando il bene nello stato in cui al momento del sopralluogo si presentava e pertanto "in corso di ristrutturazione".

* * * * *

5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

La vendita dovrà farsi in **n. 1 lotto**, concepito e formulato come nel seguito riportato.

* * * * *

6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Gualdo Tadino (PG) e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie convenzionale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Gualdo Tadino (PG), specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, come ad esempio la presenza di sola scala a chiocciola per il raggiungimento del secondo piano, lo stato manutentivo in cui vertono i beni, l'essere degli stessi in "corso di ristrutturazione" e l'assenza del certificato di agibilità.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommarî che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

In ragione di ciò, si ha:

$$A. \quad 82 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 49.200,00 \text{ €}$$

E così per un valore complessivo approssimato per la piena proprietà dei beni pignorati di € 49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00).

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto del valore dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è ricompresa la porzione oggetto di esecuzione. La valutazione del bene è stata condotta considerandolo nelle condizioni e nello stato in cui verte al momento del sopralluogo (in corso di ristrutturazione).

* * * * *

7. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento in corso di ristrutturazione e in modeste condizioni di manutenzione, posto al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Gualdo Tadino, Via V Luglio n. 19, composto da un locale di passaggio, cucina, disimpegno, wc, camera e ripostiglio; il tutto così censito:

Al C.F. del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via V Luglio n. 19, piano 2:

Foglio 65 part.Illa 134 sub 17 graffata con foglio 65 part.Illa 138 sub 17 graffata con foglio 65 part.Illa 137 sub 38, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, totale superficie 105mq, rendita Euro 280,18.

Particelle corrispondenti al C.T. del Comune di Gualdo Tadino (PG):

Foglio 65 part.Illa 134, Foglio 65 part.Illa 136, Foglio 65 part.Illa 137, Foglio 65 part.Illa 138, Foglio 65 part.Illa 780.

Oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è ricompresa la porzione oggetto di esecuzione.

Confini: OMISSIS, OMISSIS, parti comuni, salvo se altri.

Al prezzo base per la piena proprietà di € 49.000,00 (diconsi euro quarantonovemila/00.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto del valore dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è ricompresa la porzione oggetto di esecuzione. La valutazione del bene è stata condotta considerandolo nelle condizioni e nello stato in cui verte al momento del sopralluogo (in corso di ristrutturazione e al momento non utilizzabile).

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni.

Con osservanza.

Perugia, 04/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale aggiornata
3. Estratto di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico fabbricato ed elenco subalterni
5. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate
7. Precedenti edilizi Comune di Gualdo Tadino
8. Verbale di accesso IVG
9. Richiesta Anagrafe Comune di Roma
10. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
11. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori precedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione