

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

ARCH. VERONICA BENEDETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/2023

Esecuzione **N. 186/2023**

Immobiliare:
Nei confronti di:

Promossa da:

Giudice **Dott.sa Sara Fioroni**

dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.)

Arch. Veronica Benedetti

Udienza

09/04/24



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

QUESITI	3
I.PREMESSA	8
II.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	13
IV. PROVENIENZA.....	13
V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE.....	14
VI.INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....	14
VII.COERENZE.....	15
VIII.DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....	15
IX.DIFFORMITA'URBANISTICHE E CATASTALI RISCOstrate.....	17
X.OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI.....	17
XI.ONERI CONDOMINIALI.....	17
XII.STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	17
XIII.VALUTAZIONE.....	19
XIV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28



QUESITI

“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 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 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 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 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;



I.PREMESSA

in persona dell'amministratore pro-tempore

e domiciliato in carica presso la sede della società, **e per essa quale mandataria**, in forza di procura speciale del _____ autenticata dal _____ registrata e _____ il _____, società per azioni costituita ai sensi della Legge della Repubblica Italiana, capitale sociale Euro _____ interamente versato, con sede legale in _____ numero di iscrizione al registro delle imprese di _____ numero di _____, in persona del legale pro tempore, rappresentata e difesa dall' Avv. _____, codice fiscale _____ recapito fax _____, indirizzo PEC _____ da intendersi valido quale domicilio digitale, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in _____, altresì elettivamente domiciliata in _____ giusta procura generale alle liti conferitagli da _____

per essa, quale mandataria, _____, come sopra domiciliata, rappresentata e difesa, dall'Avv _____, codice fiscale _____ recapito fax _____, indirizzo PEC _____ con atto di pignoramento immobiliare del _____, notificato in data _____ (**cf.Fasc.Cert.Ipocatastale**), alla _____, e al _____ di spedizione della C.A.D, Comunicazione di avvenuto deposito, rispedito al mittente in data _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia _____ nascente da _____



emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Sede di PERUGIA a favore di

(Richiedente:

contro Nat il in Codice fiscale
Nat il Codice
fiscale

Grava su Assisi Foglio 137 Particella 198 Sub. 2 con nota n. del
pignorava al

seguito seguente compendio immobiliare:

Porzioni di fabbricato sito in Assisi, Fraz.Tordandrea, Via Santa Rita n.3 , Censiti al N.C.E.U del Comune di Assisi :

1. Foglio 137 Particella 198 Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, consistenza 4 vani, piano T-1, rendita 268,56;

Con ordinanza del 17.10.2023 ricevuta a mezzo Pec (**allegato 1**) per l'esecuzione immobiliare n. 186/2023 e accettazione dell'incarico in data 18.10.2023 (**allegato 2**) la S.V. III.ma ha nominato quale **Esperto stimatore** (art.173 bis cpc) il sottoscritto Arch. Veronica Benedetti con studio in Perugia, Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, nella causa promossa da mandataria di (parte procedente) nella quale si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti dei Sig.ri

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/07/2023 presso il proprio studio professionale sito in Perugia Piazzale Giotto,8 (**allegato 3**) ed inviava in data 18/10/2023, comunicazione avente come oggetto: "Es.Imm.re 186-2023 – Inizio operazioni peritali e fissazione data per il 1° sopralluogo" con raccomandata a/r N°: 618666241605 e N°: 618666241593 .

L'inizio delle operazioni peritali si fissava per il giorno 25/10/2023 alle ore 10.00, presso il



mio studio, sito in Perugia – P.le Giotto,8; la data per il primo sopralluogo, veniva fissata per il giorno 06/11/2023, alle ore 9.20, presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare e cioè in Tordandrea d'Assisi, Via Santa Rita, 3.

La comunicazione veniva inviata a mezzo pec, all'Avv. _____ e al Custode nominato dal G.E., Istituto Vendite Giudiziarie. **(allegato 4)**.

La scrivente procedeva ad effettuare la verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, come indicato al punto 2 dell'ordinanza.

Successivamente in data 06-11-2023 procedeva effettuando richiesta di:

1. Richiesta planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 137, p.lla198 sub.2 – Prot.n. T5277; **(allegato 5)** .

In pari data, alle ore 9.20, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG Sig. _____ e non si procedeva con il sopralluogo perchè i Sig.ri _____ non erano presenti e nessuno era presente in casa , come da verbale, si effettuavano scatto fotografici all'esterno del palazzo. **(allegato 6 e rilievo fotografico 20-07-2023)**. Si rilevava che sul citofono sono presenti 3 nominativi, nessuna risposta. La porta di ingresso posta sulla scala era aperta e si poteva vedere che all'interno del disimpegno antistante il portone d'accesso all'appartamento, erano presenti indumenti e supellettili che testimoniavano che l'immobile è attualmente abitato. Si procedeva provando a bussare ripetutamente alle due porte, senza ottenere alcuna risposta.

Concludevo il primo sopralluogo alle ore 9,45, rinviando le operazioni per il secondo sopralluogo.

Si provvedeva quindi, in data 23/11/2023, ad inviare raccomandate a/r n.N°: 618670905015 e N°: 618670905333, avente ad oggetto “CTU 69/2023 FISSAZIONE DATA 2°SOPRALLUOGO” per il giorno 15-12-2023 alle ore 14.30; la comunicazione veniva inviata a mezzo pec, all'Avv. _____ e al Custode nominato dal G.E., Istituto Vendite Giudiziarie. **(allegato 7)**.

In data 04/12/2023 presso la Conservatoria di Perugia – Servizio di pubblicità immobiliare effettuavo ispezione cartacea (*quietanza allegato 8*) e lettura dell'atto di compravendita del _____, rep.n _____, Notaio _____ sede di Assisi, trascritto il _____ nn. _____, per estrarre gli estremi delle pratiche edilizie che



hanno autorizzato la costruzione dell'edificio. Nell'atto notarile di cui sopra, non si rinveniva alcun riferimento in quanto l'edificio risulta costruito in data antecedente il 1 Settembre 1967.

In data 15-12-2023, alle ore 14.30, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG Sig. _____ e nuovamente NON si procedeva con il sopralluogo in quanto non si rinveniva nessuno all'interno del compendio pignorato; si tentava di suonare il campanello e bussare ripetutamente, senza avere nessuna risposta. Si compilava il verbale e si chiudeva il sopralluogo alle ore 14.45, rinviando ad altra data per l'accesso forzato (**allegato 9 e rilievo fotografico 15-12-2023**).

In data 22/12/2023, si inviava Raccomandata A/R N°: **618675733689** e N°: **618675733677** , avente ad oggetto - "CTU 186/2023 FISSAZIONE DATA 3°SOPRALLUOGO CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA", per il giorno 16/01/2024, specificando che in tale data, ci saremmo presentati con l'ausilio della forza pubblica e con il fabbro per procedere con il sopralluogo dell'immobile anche senza la presenza degli esecutati o di alcun incaricato. Successivamente, con Visura telematica n. T398625/2024/2023 del 15/01/2024 si estraeva:

- *Visura storica per immobile della U.I. Foglio 137 p.lla 198 sub.2;* (**allegato 10**)

In data 16-01-2024, alle ore 9.30, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG Sig. _____ e dopo aver rinvenuto che nessuno era presente all'interno dell'immobile, alla presenza degli agenti di Polizia del Commissariato di Assisi, Sig. _____ del fabbro, Sig. _____ , si procedeva ad effettuare l'accesso forzato. Si procede a suonare e bussare diverse volte alla porta d'ingresso senza avere risposta, il cespite in questione risulta chiuso. Successivamente hanno inizio le operazioni di apertura forzosa dell'immobile pignorato, il tecnico-fabbro suddetto procede. All'interno dell'unita pignorata si rilevano diversi beni mobili non oggetto di esecuzione, non vi è nessuna persona presente; procedo con rilievo fotografico e misurazioni a campione; Il compendio pignorato possiede alcune macchie di umidità/infiltrazioni acquifere. Il fabbro provvede alla sostituzione delle serrature e le nuove chiavi vengono depositate presso IVG custode di Ponte Felcino-PG. Il custedo lascia avviso IVG in busta chiusa sigillata nella cassetta postale , con le indicazioni relative alla sostituzione delle chiavi.



Il locale fondo, posto al piano risulta chiuso in parte con saracinesca originale a scorrimento, bloccata totalmente e in parte da pannellatura in legno (accesso libero); All'interno si rinvennero beni mobili, privi di valore non oggetto di esecuzione. Per le operazioni di ripristino della sopra citata saracinesca, il Custode specifica che attende notizie utili per il prosieguo della procedura, rimettendo gli atti al signor Giudice dell'Esecuzione.

Si compilava il verbale e si chiudeva il sopralluogo alle ore 11.30, (**allegato 11 e rilievo fotografico 16-01-2024**).

In data 19/01/2024 si inviava mail al Comune di Assisi, per richiedere un appuntamento per effettuare la ricerca d'archivio, propedeutica all'Istanza di accesso agli atti *RICHIESTA APPUNTAMENTO PER RICERCA PRATICHE EDILIZIE – ES.IMM.186/2023*. In data 26/01/2024, riuscivo a consultare l'archivio pratiche edilizie del Comune di Assisi e in pari data si depositava richiesta di Accesso agli atti, prot.N° 5110 dei seguenti documenti:(**allegato 12**)

- Agibilità n. _____ a nome di _____

In data 01/02/2024, il Comune di Assisi, In relazione alla richiesta presentata in data 26/01/2024, prot. n. 5110, procedeva all'invio di copia digitale della pratica edilizia richiesta.(**allegato 13**)

Le operazioni peritali, proseguivano con l'analisi del mercato immobiliare, in Assisi – Fraz.Tordandrea, ricercano asking price e comparabili; in data 02/02/2024 si estraevano gli atti notarili delle compravendite che saranno utilizzate come comparabili per la valutazione del compendio immobiliare con l'MCA.

Atto _____, Numero di registro: _____ del Anno/Mese: _____ Numero: _____
Appartamento al piano terra ubicato in Via Santa Rita,14/A Tordandrea di Assisi. (**allegato 14**)

Atto _____, Numero di registro: _____, Anno/Mese: _____, Numero: _____
(**allegato 15**)

Atto _____, Numero di registro: _____ Anno/Mese: _____, Numero: _____
porzione di fabbricato di maggior consistenza da cielo a terra costituita da appartamento di civile abitazione posto ai piani primo e secondo con fondo al piano terra della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) oltre a garage di pertinenza della



consistenza catastale di mq.16., ubicato in Via Santa Rita,17, Fraz.Tordandread'Assisi;
(allegato 16)

A conclusione dell'elaborato peritale, in data 08/03/2024, si effettuava ISPEZIONE
TELEMATICA n. T1 260795 e n. Ispezione n. T270008 del 08/03/2024, per aggiornare la
Certificazione Notarile. (Allegati 17-18).

III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel Fascicolo della **Certificazione Ipocatastale storico
ventennale** ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998,
risultava composta da:

1. Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge
n.302/1998, redatto dalla Dott. _____ Notaio in _____, in data
_____. (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)

Il sottoscritto C.T.U. nel verificarne la completezza, constatava che la documentazione
Ipocatastale depositata in atti era conforme ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato
dalla Legge n. 302 03.08.1998 (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale), quindi non si rendeva
necessario integrare la documentazione depositata.

IV. PROVENIENZA

Le quote relative ai diritti di piena proprietà sui beni immobili del suddetto pignoramento,
siti in Comune di Assisi, Loc. Tordandrea, Via Santa Rita,3 pervenivano ai Sigg.ri ,

* _____, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in
regime di comunione legale dei beni dell'immobile Foglio 137 Particella 198 Sub. 2 è
pervenuta per atto di compravendita del _____ Numero di repertorio
Notaio _____ Sede _____) trascritto il _____ l2 nn.
_____ da potere di _____

* _____ l'immobile era così pervenuto:



Per la quota di 2/6 ciascuno per successione legittima in morte di _____
e deceduto ad _____ registrata il _____
UFFICIO DEL REGISTRO PERUGIA, trascritta il _____ ai NN.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

-Per la quota di 1/6 ciascuno per successione legittima in morte di _____
, deceduta il _____
registrata il _____ den _____ UFFICIO DEL REGISTRO PERUGIA,
trascritta il _____ ai NN. _____

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)

V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE

Le volture relative agli immobili censiti al N.C.E.U Comune di :

Assisi:

1. Foglio 137 Particella 198 Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, consistenza 4 vani, piano T-1, rendita 268,56;

Risultano regolarmente aggiornate con:

Atto del 24/05/2012 Pubblico ufficiale _____ Sede di _____
Repertorio, n. _____ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. _____
Reparto PI di PERUGIA in atti dal _____ ;

VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

_____ per essa, quale mandataria, _____ come sopra domiciliata
rappresentata e difesa, dall'Avv. _____

_____ con atto di pignoramento immobiliare del 11
Luglio 2023, notificato in data 27/07/2023 **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)**, _____
atto non ritirato entro il termine di 10 giorni dalla data
di spedizione della C.A.D, Comunicazione di avvenuto deposito, rispedito al mittente in
data 07/08/2023, pignorava al _____



(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) il seguente compendio immobiliare:

Diritti di piena proprietà 1/1: Porzioni di fabbricato sito in Assisi, Fraz.Tordandrea, Via Santa Rita n.3 , Censiti al N.C.E.U del Comune di Assisi :

1. Foglio 137 Particella 198 Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, consistenza 4 vani, piano T-1, rendita 268,56;

VII. COERENZE

L'immobile oggetto di pignoramento, risultano confinare come segue:

1. Foglio 137, p.la 198 sub.1, proprietà

(Allegato 19)

2. Foglio 137, p.la 199 sub.2 e sub.3, proprietà

(Allegati 20-21)

3. Foglio 137, p.la 200 sub.2, proprietà

(Allegato 22)

4. Foglio 137, p.la 200 sub.1, proprietà

(Allegato 23)

VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un edificio di civile abitazione, sito in Loc.Tordandrea d'Assisi, Via Santa Rita, 3.

Si accede all'unità immobiliare da scala esterna che conduce a piccolo balcone loggiato, delimitato da infisso di alluminio e vetro dove si trovano due aperture, a destra il portone d'ingresso all'abitazione e di fronte alla rampa di scale, la porta del servizio igienico, posto esternamente all'abitazione.

Dalla porta di accesso si accede al vano cucina, mentre a sinistra si trova piccolo disimpegno, con accesso alla camera posta al piano primo e rampa di scale che conduce alla camera ubicata al piano secondo.

In cucina le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate formato 20 x 20, sino ad un'altezza di circa mtl.1,20, la restante parte delle pareti è tinteggiata, i pavimenti sono in marmette di graniglia, i soffitti sono ammalorati e presentano molteplici tracce di



infiltrazioni e muffe.

La camera da letto posta al piano della cucina, presenta lo stesso pavimento in marmette, pareti intonacate e tinteggiate, infisso in alluminio bianco, radiatore in alluminio posto sotto la finestra, soffitto a voltine, intonacato e tinteggiato. La camera al piano superiore, presenta stesso pavimento in graniglia del piano inferiore, radiatore in alluminio sotto la finestra, infisso in legno e vetro singolo in cattivo stato di manutenzione, pareti tinteggiate. Sul vano scale, davanti alla porta d'accesso alla camera al piano secondo, si trova piccola finestrina in alluminio. Le pareti del vano scala, sono ammalorate e presentano tracce di infiltrazioni e umidità. Le scale sono rivestite con lastre di pietra di Trani levigata, come pure lo zoccolino.

L'impianto elettrico non è a norma e presenta diversi cavi esterni volanti sia nelle camere che in cucina che lungo il vano scala, che oltretutto fuoriescono dalla finestrella posta in cima alla rampa di scale al piano secondo. Il servizio igienico, posto esternamente all'abitazione, è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia con scarico a pavimento. La finestra è in alluminio; le pareti presentano rivestimenti posati a mtl.2,10, le restanti porzioni di pareti non rivestite, sono intonacate e tinteggiate e presentano ammaloramenti e tracce di infiltrazioni ed umidità; è presente uno scaldasalviette in alluminio. Al piano terra, si apre locale fondo, completamente occupato da vari materiali accatastati. La porta scorrevole, risulta bloccata e l'apertura è tamponata con pannello in legno. Nel sottoscala, troviamo piccola porta in ferro, con all'interno vano ripostiglio, dove è stata collocata la caldaia murale. Lo scarico della caldaia è realizzato con tubazione esterna in facciata a circa 2,90 di altezza. L'impianto elettrico è realizzato con cavi esterni volanti e tubazioni esterne in pvc, sono presenti anche le tubazioni in rame del gas. All'interno del locale, sono accatastati vari oggetti. Esternamente si individuano i vani dei contatori acqua, gas e utenze elettriche, che risultano sigillati.

Nel vano del contatore elettrico è presente il salvavita., anche in questo caso i cavi sono esterni, fissati sul pannello in legno con chiodi passacavi.

Complessivamente l'immobile è in pessimo stato manutentivo. Non è presente l'acqua corrente e anche l'impianto di riscaldamento non è funzionante.



IX. DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCOstrate

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di edificio di civile abitazione costruito precedentemente al 1942.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Assisi, non sono state rilevate pratiche edilizie ad eccezione della pratica 151/2010, con la quale la

....., faceva domanda di rilascio del certificato di agibilità. Il Comune di con lettera prot. del, comunicava che non ricorrevano le condizioni per il rilascio del certificato di Agibilità ai sensi della Legge Regionale 1/2004, poiché l'uso è legittimato (Agibilità) in quanto l'immobile rientra nelle condizioni di [uso legittimato] in ogni caso, il fabbricato in questione, possiede i requisiti di agibilità poiché conforme a normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti, di scarichi delle acque reflue, fiscale (accatastamento) e risulta essere staticamente idoneo, come dichiarato da Dirigente dell'ufficio Comunale di Assisi Competente in data prot. **(Allegato 13)**

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale.

IX. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Assisi, Fraz. Tordandrea, Via Santa Rita, 3, risultano occupati. Non essendosi presentato nessuno agli appuntamenti fissati per il sopralluogo, non è stato possibile identificare l'occupante o gli occupanti, ma nel corso del sopralluogo, sono stati rinvenuti scarti alimentari, indumenti, farmaci, oltre a Tv, sveglie ed oggetti di vario tipo che fanno pensare che qualcuno occupa abitualmente la proprietà.

Durante l'accesso forzato effettuato con l'ausilio della Forza Pubblica, il Custode ha preso possesso dell'immobile ed ha provveduto alla sostituzione delle serrature.

X. ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali.

XI. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per gli immobili pignorati in danno alla, dopo averne



esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico Lotto.

Il lotto sarà così composto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su - censiti catastalmente al:

1. Porzione di fabbricato di maggior consistenza da cielo terra, costituita da appartamento posto ai piani 1-2, collegati da scala interna, oltre a locale fondo al piano terra, meglio descritto al NCEU Foglio 137 Particella 198 Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, consistenza 4 vani, piano T-1-2, rendita 268,56;Tot.mq.68, composto da Ingresso Cucina,Camera al piano primo, Bagno esterno piano primo, Camera al piano secondo, oltre a Fondo al piano terra..



XII. VALUTAZIONE

Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso i vari operatori immobiliari operanti nella zona del comune di Assisi nelle zone limitrofe, è emerso che la zona D2 (Frazioni: Tordandrea - Castelnuovo - Capodacqua) a Assisi presenta differenti tipologie immobiliari i cui prezzi variano in base alle condizioni e alle caratteristiche. I prezzi di vendita per le abitazioni civili sono compresi tra un minimo di 700 €/m² ed un massimo di 1050 €/m².

I prezzi di vendita per la tipologia abitazioni di tipo economico possono variare da un minimo di 670 €/m² ad un massimo di 990 €/m² ¹

Andamento dei prezzi degli immobili a Assisi ²

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Assisi, sia in vendita sia in affitto.



A Febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.348 al metro quadro**, con **una diminuzione del 4,40% rispetto a Febbraio 2023** (1.410 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Assisi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di **€ 1.411 al metro quadro**.

Prezzi al metro quadro delle zone di Assisi

Nel corso del mese di Febbraio 2024, il prezzo richiesto per gli [immobili in vendita a Assisi](#)

¹ Le stime immobiliari sono fornite dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI Zona D2 a Assisi.
² Dal sito di Immobiliare.it



è stato più alto nella zona **Centro Storico**, con **€ 2.312 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato **nella zona Tordandrea, Castelnuovo con una media di € 883 al metro quadro.**

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro Storico	2.312	9,52
Zona Nuova	1.212	6,8
Santa Maria degli Angeli	1.466	7,8
San Damiano, Rivotorto, Capodacqua	1.156	7,14
San Vitale, Viole	1.074	7,09
Tordandrea, Castelnuovo	883	6,8
Palazzo, Petrignano	1.004	8,77
Pieve San Nicolò, San Martino	1.136	7,57
Porziano, Pian della Pieve, San Presto	1.029	5,97

Per la determinazione del valore del compendio pignorato lo scrivente si riferirà principalmente alle caratteristiche: fisiche e strutturali del fabbricato, alle dotazioni, agli impianti, al periodo di costruzione.

Considerazioni sul calcolo della superficie:

Si considera la superficie commerciale “ a corpo” e non “a misura”, in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica campione di alcune misure sul posto.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri



seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione.

Ulteriori indicazioni utili per la determinazione del prezzo

La determinazione del prezzo di vendita dei beni immobiliari, per la peculiarità di ogni singola unità, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali



da parte di qualificati operatori del settore.

Nella valutazione di ogni singola unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

In particolare, si dovrà tenere conto: della libertà dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche architettoniche;
- piano, esposizione, luminosità.

Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente gli immobili residenziali, ove applicabili), sono:

- ascensore;
- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.);
- terrazze, balconi;
- giardino privato e/o spazio aperto esclusivo;
- giardino condominiale;
- posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune);
- posto auto scoperto esclusivo ed assegnato;
- presenza di cantina, fondo, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi;
- vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie ed di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;



-conformità alle norme antisismiche.

Considerazioni sul valore di stima:

Il valore di stima prende in esame sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il numero di unità abitative per piano, panoramicità, luminosità/esposizione, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, la presenza di box auto, di portineria, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, quindi se sono presenti parchi o aree attrezzate, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la presenza di attività economiche.

Procedimento di Valutazione:

Per determinare il valore di mercato dell' immobile, si è proceduto applicando il metodo del market comparison approach (MCA) che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente, rilevati ai fini della stima³; riscontrando poi che il valore a mq della stima, sia compreso nel range di riferimento indicato dai listini immobiliari di riferimento, secondo la zona, tipologia e stato di manutenzione. Il riferimento, per tali valutazioni è il **Listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria**, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra (IV trimestre 2023).

Il Market Comparison Approach, comunemente denominato MCA, è un procedimento di stima pluri-parametrico che mette in relazione l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato , recentemente compravenduti , e/o in offerta, mettendone a confronto la singola caratteristica, tramite i relativi prezzi marginali.

Tale metodo di stima viene certificato dalla NORMA UNI 11612/2015, norma emanata appositamente per definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, costituendo una best practice in materia.

Viste le caratteristiche e le condizioni di manutenzione del compendio immobiliare pignorato ubicato in Via Santa Rita,3 Fraz.Tordandrea - nel comune di Assisi, si procederà dunque al calcolo della superficie dell'immobile, secondo il metodo sopra descritto e al suo valore di mercato con il metodo MCA, dopo aver opportunamente scelto

3 Definizione TECNOBORSA;



come comparabili, degli immobili simili in vendita o recentemente compravenduti, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

1° COMPARABILE (allegato 15)

Atto PG002022016947, Numero di registro: 16947 del Anno/Mese: 2022/7 Numero: 1640350. Appartamento al piano terra ubicato in Via Santa Rita,14/A Tordandrea di Assisi.

2° COMPARABILE (allegato)

Atto PG002023016966, Numero di registro: 169966 del Anno/Mese: 2023/7 Numero: 2398924. Palazzetto cielo terra, elevato per due piani sul piano terreno, collegati fra loro da scala interna, composto da quattro vani catastali, oltre cantina posta al piano terreno, ubicato in Piazza Sant'Andrea degli Abbati,9 Tordandrea di Assisi.

3 COMPARABILE (allegato 17)

Atto PG002023015676, Numero di registro: 15676, Anno/Mese: 2023/7, Numero: 2386153. Porzione di fabbricato di maggior consistenza da cielo a terra costituita da appartamento di civile abitazione posto ai piani primo e secondo con fondo al piano terra della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) oltre a garage di pertinenza della consistenza catastale di mq.16., ubicato in Via Santa Rita,17, Fraz.Tordandrea d'Assisi; **(allegato 17)**



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	68,00
	Superficie commerciale	68,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	16,00
	Superficie commerciale	8,00
Superficie utile netta	68,00	
Superficie commerciale	Superficie utile lorda	68,00
		76,00

MCA (Market Comparison Approach)

TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	COMPRAVENDITE RILEVATE DAL MERCATO			SOGGETTO
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	
UBICAZIONE (via)	Via Santa Rita 14/A <u>Tordandrea</u>	<u>P.za S.Andrea degli Abbati,9 Tordandrea</u>	Via Santa Rita 17 <u>Tordandrea</u>	Via Santa Rita 3 <u>Tordandrea</u>
CLASSIFICAZIONE	1° Comparabile	2° Comparabile	3° Comparabile	Oggetto stima
PREZZO RILEVATO	26.000,00 €	34.000,00 €	55.000,00 €	
FONTI DI RILIEVO PREZZO	Atto compravendita PG002022016947, N.reg: 16947 Anno/Mese: 2022/7 N.: 1640350.	Atto compravendita PG002023016966, N.reg: 169966 Anno/Mese: 2023/7 N.: 2398924.	Atto compravendita PG002023015676, N.reg: 15676, Anno/Mese: 2023/7, N.: 2386153	
DATA (mesi)	20	7	7	0
SUP PRINCIPALE (mq)	42,00	72,00	82,00	76
SUP BALCONI/TERRAZZE (mq)	0,00	0,00	3,00	0
SUP LOGGE/PORTICO (mq)	0,00	0,00	0,00	3
SUP CANTINA (mq)	0,00	36,00	16,00	16
SUP GARAGE (mq)	0,00	0,00	18,00	0
SERVIZIO SER [n]	1,00	2,00	2,00	1
STATO MANUTENZIONE	2,00	3,00	2,00	1
QUALITA'	1,00	1,00	1,00	0



RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI			
Indice e informazione	Importo		
p/DAT/PRZ [annuale] rivalutazione	1,00%		
p/(BAL)/p(SUP)	0,25		
<u>Pp(LIV)/PRZ</u>	0,005		
Costo servizio a nuovo [euro]			
	costo a nuovo	10.000,00 €	
	Vetustà anni	14	
	Vita utile anni	30	
Costo <u>intery.manutenzione</u> =	Costo passaggio da 1 a 2 =		12.000,00 €
	Costo passaggio da 2 a 3 =		30.000,00 €

TABELLA AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	A	B	C
Prezzo compravendita	26.000,00 €	34.000,00 €	55.000,00 €
Aggiustamento DAT	21,66 €	85,00 €	137,50 €
Aggiustamento <u>Spinc</u>	619,14 €	472,22 €	662,19 €
<u>Aggiustam</u> SUP BALCONI	154,79 €	118,06 €	165,55 €
<u>Aggiustam</u> SUP LOGGE	185,74 €	141,67 €	198,66 €
<u>Aggiustam</u> SUP CANTINE	185,74 €	141,67 €	198,66 €
<u>Aggiustam</u> SUP GARAGE	433,40 €	330,55 €	463,53 €
Aggiustamento SER	5.333,33 €	5.333,33 €	5.333,33 €
Aggiustamento MAN 2-3	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	COMPRAVENDITE RILEVATE DAL MERCATO		
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
PRZ [Euro]	26.000,00 €	34.000,00 €	55.000,00 €
PRZ (Data)	-433,20 €	-595,00 €	-962,50 €
Sup principale	21.050,76 €	1.888,88 €	-3.973,14 €
Sup BALCONI	0,00 €	0,00 €	-496,64 €
Sup LOGGE	557,23 €	425,00 €	595,97 €
Sup CANTINE	2.971,87 €	-2.833,32 €	0,00 €
Sup AUTORIMESSA	0,00 €	0,00 €	-8.343,59 €
Sup POSTO AUTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Servizi	-5.333,33 €	-5.333,33 €	-5.333,33 €
MANUTENZIONE	30.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €
VALORE CORRETTO	74.813,32 €	27.552,22 €	78.486,76 €
TEST DIVERGENZA d=	4,91%	< 10%	
VALORE DI STIMA=	60.284,10 €		
VALORE DI STIMA =60.200,00 €			

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Veronica Benedetti, con studio in PERUGIA (PG), PIAZZALE GIOTTO,8, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti PPC della Provincia di PERUGIA al numero 912, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo degli immobili

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 60.200,00 € (diconsi eurosessantamiladuecento/00).

Il valore del LOTTO UNICO è di €60.200,00 (diconsi euro euro Sessantamiladuecento/00 /00).



XIII. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U fa riferimento a quanto indicato nella Documentazione Ipotecaria prodotta nel fascicolo di causa (cfr.Fasc.Cert.Ipotecaria) ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente , (**Allegati 17 e 18**) relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento** TRASCRIZIONE del - Registro Particolare
Registro Generale , Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO DI PERUGIA, Repertorio del , ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A475 - ASSISI (PG), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 137
Particella 198 Subalterno 2, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO, ECONOMICO,
Consistenza 4 vani, Indirizzo VIA SANTA RITA ,3 P.T.1.2. N. civico -

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE: Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO, Cognome a

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA', Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

(cfr.Fasc.Cert.Ipotecaria e Allegati 17 - 18);



Iscrizioni Contro:

- **Ipoteca Volontaria** ISCRIZIONE NN. del IPOTECA
VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del
Numero di repertorio Notaio Sede
favore di Sede
Totale€
Durata , Grava su Assisi Foglio 13 7 Particella 198 Sub. 2 .

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 29 pagine dattiloscritte;
- Allegati numerati dal n.01 al n.23;
- Documentazione Fotografica 1 sopralluogo 06-11-2023 ;
- Documentazione Fotografica 2 sopralluogo 15-12-2023;
- Documentazione Fotografica 3 sopralluogo 15-12-2023;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 08 Marzo 2024

IL CTU INCARICATO

arch.Veronica Benedetti

