

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.215/2023

contro

e

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 12 novembre 2024

INDICE

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



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 27 febbraio 2024, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Elena Stramaccioni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 27 febbraio 2024.

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

1. *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e 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 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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, indicando 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 eseguiti;

- 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 e 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

*- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa; che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, le 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 dell'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 di stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, 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 d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre



diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'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 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 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 G.E., 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 dell'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**;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad



allegare all'originale della perizia di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 04-07-2024) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio delle copie alle Parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 marzo 2024 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle parti tramite lettera raccomandata e PEC del 11-03-2024, fissava il sopralluogo per il giorno 21 marzo 2024, giovedì, alle ore 15.00 presso il bene pignorato ubicato in Perugia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto effettuava il sopralluogo del bene pignorato ubicato in Comune di Perugia, Strada di Rancofio n.42; in tale occasione, in presenza del custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del signor _____, non si è potuto accedere all'immobile, per visionare, misurare e verificare la effettiva consistenza, le partizioni interne e la rispondenza con quanto autorizzato (cfr. verbale di sopralluogo del 21-03-2024, certificato di residenza del Comune di Perugia; allegati n.2-3). A seguito dei contatti telefonici intercorsi con la signora _____ nata il _____ a _____ lo scrivente fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 03 aprile 2024, mercoledì, alle ore 10.15 sull'immobile sito in Comune di Perugia.

Come fissato, il giorno 03 aprile 2024, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di foto dell'immobile ubicato presso il Comune di Perugia



(PG), Strada di Rancofio n.42 costituito da abitazione ai piani terra, primo e secondo (NCEU al foglio n.21 particella 126 subalterno n.6, particella 128 subalterno n.7 e particella 130 subalterno n.3 graffate), in presenza della signora [redacted] e del custode delegato dall'IVG di Perugia nella persona del signor [redacted] (cfr. verbale di sopralluogo del 03-04-2024; allegato n.4).

In data 04-04-2024, lo scrivente riceveva comunicazione di rinvio udienza già fissata il 04-07-2024 alla data del 12-11-2024, vista l'assegnazione della procedura al G.E. Dr.ssa Sara Fioroni.

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato dell'immobile del tipo trattato, nella zona dove questo è ubicato. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame degli atti di pignoramento, dalla relazione notarile allegate al procedimento in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente può affermare che il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel centro storico del Comune di Perugia, Voc. Burello, Strada di Rancofio n.42, è costituito da diritti di piena proprietà spettanti a [redacted] e [redacted] per la quota di un 1/2 ciascuno pro-indiviso su porzione di più ampio fabbricato costituita da abitazione ai piani terra, primo e secondo (NCEU al foglio n.21 particella 126 subalterno n.6, particella 128 subalterno n.7 e particella 130



subalterno n.3 graffate), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, dalla relazione notarile, in seguito al sopralluogo e agli accertamenti catastali effettuati il compendio pignorato, risulta così censito:

UBICAZIONE: Perugia (PG), Strada di Rancolfo n.42

CONSISTENZA: porzione di fabbricato di più ampia consistenza costituita da abitazione ai piani terra, primo e secondo, situata in Comune di Perugia, Strada di Rancolfo n.42, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

foglio n.21 particella n.126 sub.6 graffata con la particella n.128 sub.7 e graffata con la particella n.130 sub.3 intestata a _____ nata a _____ il _____ (diritti di proprietà per 1/2 pro-indiviso) e _____, nato a _____ il _____ (diritti di proprietà per 1/2 pro-indiviso), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u; allegati n.5-6-7-8):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
21	126	6	A/4	2	4 vani	Euro 148,74
	128	7				
	130	3				



I confini sono: _____, beni comuni, salvo altri.

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:

La realizzazione di un'apertura di collegamento tra la cucina e il bagno al piano primo, e la tamponatura di un'apertura di collegamento tra la camera il bagno al piano primo.

Si precisa che **l'area di sedime dell'intero fabbricato** cui appartiene la porzione immobiliare pignorata è censita al N.C.T. del Comune di Perugia, al foglio n.21, particella n.126, Ente Urbano, della superficie di 25 mq, senza reddito, particella n.127, Ente Urbano, della superficie di 8 mq, senza reddito, particella n.128, Ente Urbano, della superficie di 36 mq, senza reddito, particella n.129, Ente Urbano, della superficie di 11 mq, senza reddito e particella n.130, Ente Urbano, della superficie di 47 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visure storiche per immobile; allegati n.5-9-10-11-12-13).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il compendio pignorato, ante ventennio, era di proprietà della signora

(nata a _____ il _____), che, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 23/07/1987 repertorio n. _____, trascritto a Perugia in data 05/08/1987 al n. _____ di formalità, trasferiva alla signora _____ (nata a _____ il _____), il diritto di piena ed esclusiva proprietà "su porzione di fabbricato civico costituita



da due fondi al piano terra tre locali e servizio igienico al piano primo con locale al sottotetto del piano secondo sita in Comune di Perugia, frazione Rancofio n.42".

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Biavati Mario di Bastia Umbra (PG) del 23/05/2013, repertorio n. _____ trascritto a Perugia in data 07/06/2013 al n. _____ di formalità, _____ (nata a _____ il _____) vendeva agli attuali proprietari ovvero _____ (nata in _____ il _____) e _____ (nato in _____ il _____) i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno pro-indiviso "su porzione di fabbricato da cielo a terra, sito in Comune di Perugia, Strada Rancofio, Vocabolo Burello, costituita da abitazione sviluppatasi su piano terra, piano primo e piano secondo" (distinta al NCEU al foglio n.21 particella 126 subalterno n.6, particella 128 subalterno n.7 e particella 130 subalterno n.3 graffate).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 08-08-2024, a nome degli esecutati, sul bene pignorato, risulta la seguente trascrizione:

contro	18101	31-07-2023		Verbale di Pignoramento
--------	-------	------------	--	-------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **18101**: a favore di _____, con sede in _____, e
contro _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____
per diritti di proprietà per 1/2 e



nato a _____ il _____, codice fiscale: _____

per diritti di proprietà per 1/2; verbale di pignoramento a seguito di atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 31-07-2023 rep.3259 gravante su bene immobile, ubicato nel Comune di Perugia e censito al NCEU al foglio n.21 particella 126 subalterno n.6, particella 128 subalterno n.7 e particella 130 subalterno n.3 graffate.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 08-08-2024, risulta la seguente:

1672	23-05-2013		Ipoteca volontaria
------	------------	--	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **1672**: a favore di _____ con sede in _____
e contro _____ nata a _____ il _____,
codice fiscale: _____ per diritti di proprietà per 1/2 e
_____ nato a _____ il _____ codice
fiscale: _____ per diritti di proprietà per 1/2, ipoteca volontaria
di Euro 140.000,00 a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Dott. Biavati Mario
notaio in Bastia Umbra (PG), in data 23-05-2013 repertorio n. _____
gravante su bene immobile, ubicato nel Comune di Perugia e censito al NCEU al
foglio n.21 particella 126 subalterno n.6, particella 128 subalterno n.7 e particella
130 subalterno n.3 graffate.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i
seguenti:

- ipoteca volontaria n.1672 del 23-05-2013
- pignoramento n.18101 del 31-07-2023



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Bene allo stato attuale è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, in base al PRG vigente, l'area in cui ricade il bene sopra descritto risulta così classificata (cfr. estratto di PRG e art.24-113 delle NTA; allegato n.14):

"ZONA BA2" – Zone di completamento e riqualificazione BA.

Dalle ricerche esperite sempre presso gli archivi del Comune di Perugia, si riporta il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione a costruire n.1026 del 14-06-1986** a nome
avente per oggetto "esecuzione di lavori di riattazione di un edificio lesionato dal sisma del 29-04-1984 posto in Perugia loc. Rancolfo" (cfr. copia concessione e relazione tecnica; allegato n.15).
- **Concessione a costruire n.873 del 01-03-1988** a nome
avente per oggetto "apportare varianti alla riparazione di un edificio lesionato dal sisma di cui alla concessione edilizia n.1026 del 14-06-1986" (cfr. copia concessione ed elaborati progettuali; allegato n.16).

Non risultano essere state presentate domande di sanatoria. Per il bene non si rilevano apprezzabili difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali autorizzati.

Infine per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, il Comune di Perugia rilasciava a nome _____, autorizzazione di abitabilità prot. 214 in data 27-06-1959



“della sopraelevazione di edificio posto in Comune di Perugia, Strada Comunale per Rancolfo n.44 al piano primo” (cfr. copia permesso di agibilità; allegato n.17).

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità e, sulla base di quanto sopra esposto, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, debba formare un unico lotto.

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 ciascuno pro-indiviso, su porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione, situato in Comune di Perugia, vocabolo Burello, strada per Rancolfo n.42 da cielo a terra, su tre livelli, costituito al piano terra da due cantine e abitazione ai piani primo e secondo sottotetto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile costituisce porzione di un più ampio fabbricato situato in Comune di Perugia, vocabolo Burello, strada per Rancolfo n.42, adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano T, 1° e 2°).

Il fabbricato di remota costruzione, è stato sottoposto a interventi di recupero dopo il sisma del 1984 (ricostruzione del tetto con realizzazione di adeguati cordoli armati, realizzazione di tiranti in corrispondenza dei muri perimetrali e di fori nelle murature portanti con getti di malta cementizia).

L'edificio ha struttura portante in muratura di pietrame, le tamponature esterne sono intonacate e non tinteggiate; il tetto è del tipo a capanna con manto di



copertura in coppo tegola; i canali di gronda e i pluviali discendenti sono di lamiera zincata (cfr. foto n.1-2-3-4).

Al locale adibito a cantina al piano terra, si accede direttamente dal via pubblica che si diparte da strada di Rancofio, sul prospetto principale est dell'edificio tramite un accesso pedonale, delimitato da porta in metallo (cfr. foto n.1-2-5). La cantina, adibita a locale di servizio (centrale termica, idrica, deposito, ecc.), della superficie interna complessiva di circa 20,00 mq e altezza media interna di circa 1,95 ml (cfr. foto n.6), presenta pareti al grezzo, pavimentato in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia e priva di finestre. Il livello delle finiture interne è di bassa qualità e lo stato di conservazione è medio.

L'ingresso al piano terra dell'abitazione (civico n.42) è delimitato da un portone in legno, al quale si accede sempre dal vicolo antistante la facciata sul prospetto principale est del fabbricato (cfr. foto n.1-2-7). Alla cantina al piano terra si accede dal vano scala tramite un'apertura delimitata da porta in legno vetrata (cfr. foto n.9).

La cantina, adibita a lavanderia, è costituita da un locale di circa 8,00 mq e altezza di circa 1,85 ml (cfr. foto n.9-10), presenta pavimento rivestito con piastrelle in monocottura, le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico sotto traccia ed è dotata di due finestre con infissi in PVC ed inferiate in ferro sul prospetto nord (cfr. foto n.3-9).

La scala interna di collegamento tra i piani è rivestita completamente in piastrelle in monocottura con corrimano in legno (cfr. foto n.8).

All'abitazione al primo piano, della superficie interna complessiva di circa 39,80



mq e altezza media di circa 2,40 ml, si accede dall'ingresso delimitato da porta in legno (cfr. foto n.15-16-17) che immette al soggiorno/cucina di circa 17,00 mq dotata di camino e finestra con affaccio sul prospetto est (cfr. foto n.11-12). Dal soggiorno/cucina si accede frontalmente al bagno di circa 2,00 mq (cfr. foto n.15), sulla destra alla camera di circa 11,20 mq priva di finestre (cfr. foto n.13-14) e salendo tre scalini alla camera di circa 9,60 mq dotata di finestra con affaccio sul prospetto ovest (cfr. foto n.4-16) e di scala di collegamento (cfr. foto n.17). Dalla camera al primo piano della superficie di circa 9,60 mq e altezza di media di circa 2,40 ml (cfr. foto n.16) si accede sulla destra, alla scala di collegamento con il secondo piano, rivestita completamente in piastrelle in monocottura e con corrimano in legno (cfr. foto n.17).

La camera al secondo piano sottotetto, della superficie di circa 14,28 mq e altezza media di circa 2,10 ml è dotata di impianto di condizionamento e due finestre (cfr. foto n.18).

Tutti i vani hanno pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura della cucina dove sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica (cfr. foto n.12-15). I pavimenti del soggiorno/cucina e del bagno sono in monocottura (cfr. foto n.11-12-15) mentre quelli delle camere sono realizzati in parquet (cfr. foto n.13-14-16-18); tutte le finestre hanno infissi in PVC e persiane in metallo (cfr. foto n.15) e il bagno è dotato di sanitari e piatto doccia (cfr. foto n.15). Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento in alluminio (cfr. foto n.1-2-4).

I contatori dell'acqua e del gas metano sono ubicati sul prospetto est dell'edificio



(cfr. foto n.1). Le finiture sono di media qualità come lo stato di conservazione.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Il valore ottenuto è così riassunto:

piano primo e secondo adibito ad uso abitativo e cantine al piano terra

Superficie utile interna	mq	54,08
muri divisori (100%) max 10%	mq	4,00
muri portanti (50%) max 10%	mq	5,40
Cantina al piano terra (50%)	mq	4,00
Cantina al piano terra (25%)	mq	5,00
Totale superficie commerciale	mq	72,48

10. VALUTAZIONE

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

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

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

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi



portali di vendite immobiliari.

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato.

Il valore registrato, per la tipologia d'uso evidenziata presso il Comune di Perugia (PG), Strada per Rancolfo, è stata la seguente:

porzione di fabbricato costituita da abitazione al piano primo e secondo con annesse cantine al piano terra: da €/mq 700,00 a €/mq 900,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato, per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima. Porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano primo e secondo con annesse cantine al piano terra: mq 72,48 * €/mq 800,00 = € 57.984,00

Per l'intero compendio dei beni pignorati, tutti in Comune di Perugia (PG), Strada per Rancolfo, si stima un valore totale di € 57.984,00 (diconsi Euro cinquantasettemila novecentottantaquattro/00). Si stima pertanto, per il compendio oggetto di pignoramento, un valore complessivo di base d'asta dei diritti di piena proprietà (pari a 1/2 + 1/2) di € 57.984,00 che si arrotonda a € **57.980,00 (diconsi Euro cinquantasettemila novecentottanta/00)** tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione della certificazione di prestazione energetica.



Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC del 11-03-2024
- 2) Certificato Stato di Famiglia
- 3) Verbale di sopralluogo del 21-03-2024
- 4) Verbale di sopralluogo del 03-04-2024
- 5) Estratto di mappa – Perugia foglio 21 part.126
- 6) Elenco subalterni – Perugia foglio 21 part.128
- 7) Visura storica per immobile – NCEU Perugia foglio 21 part.126 sub.6 – part.128 sub.7 – part.130 sub.3 graffate
- 8) Planimetria u.i.u. – NCEU Perugia foglio 21 part.126 sub.6 – part.128 sub.7 – part.130 sub.3 graffate
- 9) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 21 part.126
- 10) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 21 part.127



- 11) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 21 part.128
- 12) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 21 part.129
- 13) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 21 part.130
- 14) Estratto di PRG e art.24-113 NTA
- 15) Copia concessione edilizia n.1026 del 14-06-1986 e relazione tecnica
- 16) Copia concessione edilizia n.873 del 01-03-1988 ed elaborati progettuali
- 17) Copia permesso di abitabilità prot. 214 del 27-06-1959

————— ¶ —————

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

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

Perugia, 26 agosto 2024

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino

