

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 350/2010 R.G. Es.

PROMOSSA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RIUNITA CON

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2020

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

FOLIGNO 29 GIUGNO 2021

IL C.T.U

DOTT. AGR. FERDINANDO DESANTIS

INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 6
3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (CONSISTENZA- SITUAZIONE CONDOMINIALE)	PAG. 7
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- STATO DI POSSESSO- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 11
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA VALUTAZIONE	PAG 13
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 17
7. CONCLUSIONI	PAG. 17

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 350/2010 R.G. Es.

PROMOSSA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RIUNITA IN DATA 18/06//20121 CON

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2020

Promossa:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Franco Colonna sostituito in data 18/06/2021 con la
Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, via dei
Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della

Provincia di Perugia al numero 760, in data 03 dicembre 2020 dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. In data 18.06.2021 il Presidente della III Sezione Civile Dott.ssa Teresa Giardino visti gli atti dei procedimenti R.E. nn. 350/2010 e 68/2020 pendenti, rispettivamente , dinanzi ai Giudici dott.ssa Giulia Maria Lignani e dott. Franco Colonna; *ritenuta la sussistenza di elementi di connessione oggettiva e soggettiva, in presenza di pignoramenti relativi allo stesso immobile e a debitori in parte coincidenti; per questi motivi e visto l'art. 561 c.p.c. Dispone che i due procedimenti siano chiamati dinanzi al Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani, assegnataria del procedimento iscritto per primo, per quanto di Sua competenza in ordine alla riunione.*

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 25 gennaio c.a. alle ore 10.00, con avviso alle parti tramite A/R .

Il sottoscritto nel giorno fissato e all'ora indicata, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso l'immobile ubicato in Strada di Ponte Mollo 35, frazione Ripa del Comune di Perugia.

Sul luogo alla presenza del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] incaricato dall'IVG, si sono eseguiti i rilievi metrici e riprese fotografiche. A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona. Tutto ciò

premessi, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 14 maggio 2020, a favore di [REDACTED] contro i debitori Signori: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

[REDACTED]

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ

[REDACTED]

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ

Comune di Perugia, Fraz. Ripa – Strada Ponte Mollo n.c. 35
allibrati al N.C.E.U Foglio 227

Part. 1176, sub 26– Cat. A/2– Vani 6,5 – Piano 2

Part. 1176, sub 7– Cat. C/6–Piano S1

Le quote di proprietà dei beni immobili oggetto di valutazione risultano pervenute ai signori [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia in data [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED], e trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Perugia in data [redacted] ai nn. [redacted] da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- a [redacted] il terreno (ex p.lla 478) era pervenuto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del [redacted] Notaio Duranti Filippo di Perugia rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che i beni risultano così allibrati:

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
227	1176	26	2	A/3	4	6,5vani	Tot.: 130 m ² Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 127 m ²	€ 419,62
227	1176	7	2	C/6	6	16 m ²	Tot.: 18 m ²	€ 29,75
Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 13/02/2016 . Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dati di superficie								

LA VISURA CATASTALE RISULTA CONFORME ALLE CONSISTENZE FINALI

Detti immobili sono stati edificati su fg. 227p.lla 1176 ente urbano giusta Tipo mappale del 14/12/2004 protocollo n. PG0322157 in atti dal 14/12/2004 (n. 322157.1/2004) detta p.lla deriva dalla **1095** giusta Frazionamento del 14/12/2004 protocollo n. PG0322157 in atti dal 14/12/2004 (n. 322157.1/2004) detta particella deriva dalla **1031** giusta Frazionamento del 30/05/2002 protocollo n. 164872 in atti dal 30/05/2002 (n. 2820/1.2002) detta

p.lla deriva dalla 478 giusta Frazionamento del 18/12/2001 protocollo n. 503028 in atti dal 18/12/2001 (n. 105297.1/2001) Tabella di variazione del 18/12/2001 protocollo n. 503028 in atti dal 18/12/2001(n. 105297.1/2001) detta p.lla deriva dalla 93 giusta Frazionamento del 05/08/1993 (n. 4293.1/1993) Impianto meccanografico del 30/03/1978.

3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

(CONSISTENZA– SITUAZIONE CONDOMINIALE)

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE

Perugia Frazione Ripa Strada Ponte Mollo n.c. 35

Trattasi di appartamento con autorimessa, ubicato in una zona periferica dell'abitato di Ripa, una Frazione del Comune di Perugia con ca. 800 abitanti ben collegata alla città dalla superstrada e vicina all'aeroporto di S. Francesco. Geograficamente situata su una collina (314 m s.l.m.), tra i fiumi Chiascio e Tevere al limite Est del territorio di Perugia, il panorama domina Assisi e tutta la piana folignate, nonché l'acropoli perugina ed il monte Tezio. L'immobile attenzionato fa parte di un corpo di fabbrica composto da dodici unità immobiliari, che si eleva su tre livelli fuori terra lato piazzale condominiale e quattro livelli fuori terra lato strada comunale. L'accesso alla zona è possibile dalla Strada comunale Ponte Mollo provenendo dalla Strada Fabrianese che attraversa l'abitato del paese Ripa.

L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni 2000 in struttura in c.a., solai orizzontali in latero-cemento, il tetto a falde con copertura in tegolcoppo. Esternamente la costruzione si presenta con murature in mattoncino e parti in cemento faccia-vista, gronde e discendenti in rame, serramenti

costituiti da persiane in alluminio di colore verde, infissi esterni costituiti in legno con doppio vetro camera.

Si accede al fabbricato condominiale attraverso due ingressi carrabili di cui uno conduce al piazzale esterno destinato a parcheggio auto esterno e area comune, sito sopra strada comunale e dove è situato il portone d'ingresso dell'intero edificio, l'altro situato piano strada comunale conduce alla corsia dell'autorimesse dalla quale attraverso una porta di servizio si entra nel vano scala condominiale. Si entra nell'atrio d'ingresso del vano scala condominiale dal piazzale esterno destinato a parcheggio auto e area comune, tramite la porta a vetro e alluminio anodizzato color verde.

Non è presente l'ascensore.

Il portoncino d'ingresso è costituito da una porta blindata con rivestimento in legno ad un'anta. La pavimentazione nella zona giorno, è costituita da piastrelle in monocottura dimensioni 32cm x 32cm colore nocciola, mentre nella zona notte è presente un pavimento in legno tipo parquet colore scuro. Il battiscopa è in legno colore chiaro nella zona giorno e scuro nella zona notte.

All'ingresso dell'abitazione si trovano il soggiorno, la zona pranzo e l'angolo cottura ricavato nella soffitta non abitabile. Adiacente e tra il soggiorno e la zona pranzo è presente il terrazzo scoperto a lastrico solare. Il servizio igienico nella zona giorno possiede un antibagno dove è stata ricavata la lavanderia con lo scarico per la lavatrice, il bagno è costituito da lavabo, water e bidet, la pavimentazione e rivestimento a tutt'altezza h=175-200cm in mattonelle monocottura color grigio dimensioni 20cm x 25cm.

Il disimpegno conduce alla zona notte composta da tre camere da letto e bagno principale con lavabo, water, bidet, doccia e vasca da bagno con pavimentazione e rivestimento fino all'altezza di h=220cm in mattonelle monocottura color celeste dimensioni 20cm x 20cm.

L'esposizione prevalente della zona giorno è Sud/ Sud-Est mentre della zona notte è Nord.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza utile interna di piano è variabile da h=1,75 m ad H=3,15 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano cittadino e radiatori in alluminio di colore bianco.

L'impianto idraulico è anch'esso dell'epoca di costruzione dell'edificio con approvvigionamento idrico dell'acquedotto comunale e scarichi in fognatura comunale. Tutti gli impianti termoidraulico ed elettrico sembrano a norma.

All'interno dell'intero edificio è posizionato al piano terra rispetto la strada comunale e al piano interrato rispetto al piazzale comune a completamento dell'appartamento in parola, è presente un locale, catastalmente classificato come autorimessa, urbanisticamente autorizzato come box auto.

L'accesso a lo stesso è possibile sia dall'interno dell'edificio principale residenziale, che dall'esterno percorrendo la corsia di ingresso pianeggiante a livello della strada comunale per l'accesso ai box auto. Il locale con altezza di metri 2,5, è dotato di porta basculante in lamiera, apertura a bocca di lupo per l'illuminazione e l'aerazione con infisso in alluminio, intonacato su tutte le pareti e pavimentato in cemento vibrofinito.

Nell'insieme i beni attenzionati si presentano in una condizione di buono stato sia nelle finiture che nella qualità dei materiali impiegati.

3.1 CONSISTENZA

La superficie calpestabile al netto delle murature interne ed esterne dell'appartamento è di circa 115,61 m² compresa la soffitta- cucina, di circa 10,40 m² di terrazzo e 16,00 m² di garage-autorimessa.

3.2 SPESE E SITUAZIONE CONDOMINIALE

Come da dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore del Condominio Edificio C Strada Ponte Mollo n° 35 - Ripa - Perugia, [REDACTED], per le unità immobiliari da subastare: l'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE ORDINARIA E/O MANUTENZIONI AMMONTANO AD EURO 531,27 PER L'APPARTAMENTO ED EURO 69,90 PER IL GARAGE.

- 1) SPESE STRAORDINARIE PER PAVIMENTAZIONE ESTERNA E RISANAMENTO INFILTRAZIONE ACQUE METEORICHE SCADUTE E NON PAGATE PER EURO 6.246,67
- 2) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI AMMONTANO AD EURO 887,27
- 3) SPESE DE MANTENIMENTO DEI BENI EURO 245,09 NON PAGATE
- 4) E' PENDENTE UN PROCEDIMENTO PRESSO IL TRIBUNALE DI PERUGIA RG. 1726/2013 ATTIVATO DAL SIGNOR [REDACTED] PER RISARCIMENTO LESIONI DERIVANTI DA CADUTA SUL SELCIATO CONDOMINIALE

Su quest'ultimo punto l'amministratore pro-tempore dichiara che il condominio ha una copertura assicurativa per questo genere di sinistri.

4. Carichi e gravami pendenti - Stato di possesso – Situazione Urbanistica

Le trascrizioni ed iscrizioni, come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato 28 maggio 2020 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti) risultano le seguenti:

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al n° 10672 Reg. Part. del 02/07/2010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

- **Domanda giudiziale** trascritta al n° 10513 Reg. Part. del 28/06/2013 derivante da ordinanza di divisione ex art. 600 secondo comma CPC del 22/04/2013 emesso dal Tribunale di Perugia , a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED].

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al n° 6446 Reg. Part. del 14/05/2020, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A) Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

n° 5448 Reg. Part. del 07/07/2006, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED];

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

1.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento risultano occasionalmente occupati dai signori
esecutati:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e

residente in [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 dei diritti della piena proprietà, IN REGIME DI

COMUNIONE DEI BENI con [REDACTED]

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in

[REDACTED], per

1/2 dei diritti della piena proprietà, IN REGIME DI COMUNIONE

DEI BENI con [REDACTED].

1.2 SITUAZIONE URBANISTICA

La richiesta inoltrata il 21 gennaio 2021 da parte dello scrivente al Comune di

Perugia per l'accesso atti a cui sono seguiti due solleciti via Pec è stata evasa dagli uffici preposti in data 22 giugno 2021 con fissazione appuntamento presso l'archivio comunale sito in Balanzano. Da quanto raccolto risulta che l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito dei seguenti permessi edilizi rilasciati dal Comune Perugia:

- Concessione Edilizia n° 1003 del 31/05/2002** - *Pratica Edilizia n° 3838/2001 - Prot. n° 112630 del 11/10/2001 e Prot. n° 16356 del 09/02/2002, per i lavori di "Costruzione di un edificio plurifamiliare posto in Perugia - loc. Ripa", intestata a [REDACTED]*
- Permesso di Costruire parte in Sanatoria n° 820 del 16/05/2005** - *Pratica Edilizia n° 183/2005 - Prot. n° 62995 del 13/04/2005 e Prot. n° 76408 del 05/05/2005, per i lavori di "Variante alla concessione edilizia n° 1003 del 31/05/2002 relativa alla costruzione di un edificio plurifamiliare posto in Perugia - loc. Ripa Strada Ponte Mollo", intestata [REDACTED]*
- IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 80 E' STATO RILASCIATO IN DATA 13/02/2007 per l'intero fabbricato (subalterni dal 3 al 26).**

5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI -VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobili oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita degli stessi.

Stante lo scopo i beni sono valutati a valore di mercato, ossia ad essi viene attribuito il più probabile prezzo che potranno assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stima.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto. Si sono presi a riferimento anche i prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio. Il prezzo richiesto per un appartamento in vendita è mediamente in tutta la città di Perugia pari a 1.150 €/m², circa il 3% in più rispetto alla media regionale. Con questi valori, Perugia è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti più bassi in assoluto in Italia. In base alle quotazioni ufficiali dell' OMI, tra tutte le 16 zone della città, i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra 650 €/m² (zona omi R2 ZONE RURALI SETTENTRIONALI) e 3.000 €/m² (zona omi B6 CENTRO STORICO):

P.ZZA IV NOVEMBRE, C. VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI).

In zona Ripa sono presenti diversi annunci e la richiesta media è pari a 1.000 €/m² sempre per questa tipologia d'immobili. Negli ultimi sei mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in debole aumento, mentre i prezzi richiesti per la zona di Ripa sono in calo.

Il parametro tecnico adottato nella valutazione è la superficie espressa in mq, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, esterni e del 50% di quelli confinanti, più la superficie netta delle pertinenze a cui si sono applicati i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

Appartamento con garage

Perugia Frazione Ripa via Ponte Mollo

allibrato al N.C.E.U Foglio **227**

Part. 1176, sub 26 – Cat. A/2 – Vani 6,5 – Piano 2

Part. 1176, sub 7 – Cat. C/6 – 16 mq – Piano T

- Superficie residenziale**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al lordo delle murature;
- Pertinenze a servizio diretto**, collegate direttamente alla superficie residenziale:
 - **esterne** - terrazzo-lastrico solare al al 30% del valore unitario a mq.
 - **interne** - garage al 50% del valore unitario a mq;
 - soffitta adibita ad angolo cottura al 50% del valore unitario.

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in conto in particolar modo: la zona panoramica e l'esposizione dell'appartamento, l'epoca di

Valore immobile euro 127.809,00 – euro 7.379,03 = euro 120.429,97

VALORE REALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO = EURO 120.000,00

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dei beni nello stato di fatto in cui si trovano al momento di stima, la vendita deve avvenire in **un unico Lotto**.

UNICO LOTTO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

Comune di Perugia – **allibrato al N.C.E.U Foglio 227**

Part. 1176, sub 26 – Cat. A/2 – Vani 6,5 – Piano 2

Part. 1176, sub 7 – Cat. C/6 – 16 mq – Piano 1S

sito in Frazione Ripa, Via Ponte Mollo n.c. 35

PER QUOTA DI DIRITTO 1/1 PROPRIETÀ DI CUI

██████████

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ

██████████

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ

VALORE REALE DELL'IMMOBILE EURO 120.000,00

(DICONSI EURO CENTOVENTIMILA VIRGOLA 00)

7. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere come segue ai quesiti posti del S.G.E.:

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e regolare.
2. Dal confronto delle planimetrie depositate al catasto nel Comune di Perugia con lo stato di fatto dell' appartamento al momento della perizia non emergono irregolarità di rilievo.

3. L'appartamento con autorimessa oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risultano in possesso e vissuti saltuariamente dagli esecutati.
4. Per quanto riguarda il criterio di stima adottato: la stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili.
5. Per la pubblica vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno la formazione **di un unico Lotto**.

Foligno, 29 giugno 2021

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis



Si allegano: bozza di Bando e altri 7 documenti