

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\* \* \* \* \*

Esecuzione Immobiliare E.I. 259/2023

**Promossa da:**

- SIRIO NPL S.R.L., con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri n.1 (C.F.: 05122460263), in qualità di mandataria di PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA con sede in Milano, Via Valtellina n15/17 (C.F.: 13048380151) rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Rossi (C.F.: RSSMTT55D28F205W), p.e.c. [matteo.rossi@milano.pecavvocati.it](mailto:matteo.rossi@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata in Perugia, Corso Cavour n.13

**contro:**

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni (ora sostituita dalla Dott.ssa Sara Fioroni), nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, nominava il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci, iscritto al n°A1292 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n°1380 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498



co. 2, 599 co. 2 segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Successivamente,

#### PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

- 1) 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione:
- 2) 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 si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 numero progressivo;

- 3) 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;
- 4) 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 indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) 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);

- 6) 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;
- 7) 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 n° 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; 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, il 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 del conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- 8) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 9) 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.);

- 10)** 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 ciascuno dei suddetti titoli;
- 11)** che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari del bene pignorato;
- 12)** 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 urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- 13)** 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 14)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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 le 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia 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 elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mazzo posta ordinaria) e ad allegare



- all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15)**a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16)**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;
- 17)**a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta.

Non venivano nominati C.T. di parte.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 20 Marzo 2024.

Il C.T.U. accedeva presso l'immobile in oggetto in data 26.03.2024 e successivamente per ulteriori sopralluoghi (all.to n°6).

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata, si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Città di Castello, Via San Giorgio n°7 in occasione del sopralluogo e per ulteriori accertamenti.





I rilievi proseguivano con le richieste di documentazioni e le visure inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Città di Castello e l'Agenzia delle Entrate–Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle condizioni degli immobili pignorati, documentate con fascicolo fotografico (all.to n°1), raccolti sul luogo i dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali

**1) –INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

1.1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;

1.2 – VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;

**2) –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**

2.1 –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;

**3) –ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

3.1 –ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;

**4) – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;



- 5) – **FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
  - 5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
  - 5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 6) – **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**
  - 6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 7) – **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**
  - 7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
  - 7.2 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;
  - 7.3 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;
  - 7.4 DIFFORMITA' RISCONTRATE;
- 8) – **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
  - 8.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;
- 9) – **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**
  - 9.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;
- 10) – **VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**
  - 10.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;
- 11) – **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**
  - 11.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 12) – **VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**



12.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

**13) – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

13.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE;

**14) – ALLEGATI ALLA PERIZIA**

14.1 –ALLEGATI ALLA PERIZIA;

14.2 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato prima di ogni attività la completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co. 2 come modificato dalla L. 3.8.98 n°302, ritenendo pertanto opportuno iniziare le operazioni peritali in data 20.03.2024.

**1) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1**

**1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI  
PIGNORATI**

Dal pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°259/2023 R.G. Es., del 30.10.2023 rep. 4475 a favore di SIRIO NPL s.r.l. con sede in Conegliano (TV), trascritto da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Perugia, il 23.11.2023 al n. 23682 di formalità, il bene pignorato risulta essere il seguente (all.ti n°3-4):

**A) IMMOBILE SITO IN VIA SAN GIORGIO N°7, COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO**

Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°147, particella n°61, cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita euro 151,84 per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ ;



Confinanti:

1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE  
E SULL'ESECUZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE;

Il certificato di visura catastale riporta come intestatario dell'immobile, identificato dalla lettera "A" e distinto al N.C.E.U. al foglio n° 147 part. n°61 la

per la quota di proprietà 1/4 e la

Non risulta pertanto presentata la voltura catastale del passaggio dei diritti di proprietà a seguito del del (all.to n°3).

\* \* \* \* \*

**2) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2**

2.1– DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile risulta così distinto ed articolato:

**A)** Porzione da cielo a terra del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Città di Catello, Via San Giorgio n°7, costituito da un unità immobiliare adibita a civile abitazione censita al N.C.E.U. al foglio n° 147 part. n°61.

L'immobile si sviluppa ai piani terra, primo e secondo e presenta ingresso indipendente con accesso dalla via pubblica denominata Via San Giorgio.

L'appartamento oggetto di pignoramento (vedi planimetrie catastali all.to n°4), presenta al piano terra una legnaia e un wc, al piano primo un soggiorno, un unico ambiente adibito a cucina e pranzo ed al



piano secondo una camera.

La superficie calpestabile risulta:

- piano terra: legnaia e bagno di circa mq 25,00;
- piano primo: cucina-sala pranzo circa di mq 25,00;
- piano secondo: camera di circa mq 26,00;

La superficie commerciale complessiva, considerando le superfici omogeneizzate risulta pari a circa mq. 83,00 (all.to n°9).

\* \* \* \* \*

### **3) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3**

#### **3.1 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalla documentazione in atti la quota di 1/4 ciascuna a  
è pervenuta per successione in morte di  
Codice  
Fiscale , deceduto registrata il  
al Numero di repertorio 100/396 Ufficio Del Registro di Città di  
Castello, trascritta il 03/04/2008 ai NN. 10404/5773 devoluta per legge e la  
quota di 3/4 è pervenuta per successione in morte di  
a Codice fiscale

**che non risulta presente/trascritta.**

Pertanto, secondo quanto riportato nella certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano la proprietà su:

#### **A) IMMOBILE SITO IN VIA SAN GIORGIO n°7, COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO**

- Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°147, particella n°61, cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita euro 151,84 per i diritti della quota



di 1/1 di piena proprietà spettanti a ;  
 risulta intestata a:

- (C.F. ) *Esecutata*  
 residente

\* \* \* \* \*

**4) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4**

**4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Al momento dei sopralluoghi il bene oggetto di valutazione risulta occupato dalla Parte Esecutata.

\* \* \* \* \*

**5) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 5**

**5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO  
 A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite non risulta sussistano formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

**5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A  
 CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, fino alla data del 13.05.2024 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:



## ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 07.02.2008 al n. 895 di formalità, per €. 105.000,00 a garanzia di €. 70.000,00 estinguibile in anni 10; a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA spa con sede in Jesi (AN), contro \_\_\_\_\_, contratto mutuo a rogito Notaio Fanfani Marco del 01.02.2008 rep. 25466/7649;

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento immobiliare per €. 45.892,64 trascritto a Perugia il 23.11.2023 al n. 23682 di formalità a favore di SIRIO NPL s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Perugia del 30.10.2023 rep. 4475.

Si segnala che:

- risulta presente accettazione di eredità trascritta a Perugia in data 19.07.2023 al n. 14661 di formalità, nascente da atto del tribunale di Perugia n. 1011 del 21.06.2023;
- non risulta presente/trascritta per la quota di 3/4, la successione per morte di

\* \* \* \* \*

### 6) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

#### 6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Dalle verifiche svolte, sui fabbricati non risulta costituito un condominio e non risultano ad oggi redatte le tabelle millesimali di proprietà ed il regolamento di condominio.

In base a quanto è stato possibile accertare non risultano, ad



oggi, spese non sostenute o da sostenere per lavori di manutenzione straordinaria a carico degli esecutati.

\* \* \* \* \*

7) **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7**

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

A \_\_\_\_\_, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione è prevenuta per un atto di compravendita del 05/01/1976 Notaio Pesole Alberto di Città di Castello, trascritto il 14/01/1976 nn. 724/571 da potere di Tanci Rosa nata a Città di Castello il 15/05/1915.

La quota di 1/4 ciascuna a \_\_\_\_\_, è pervenuta per successione in morte di \_\_\_\_\_; Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_ registrata il \_\_\_\_\_ al Numero di repertorio 100/396 Ufficio Del Registro di Città di Castello, trascritta il 03/04/2008 ai NN. 10404/5773 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 07/02/2008 ai nn. 4112/2267 accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ da parte delle eredi \_\_\_\_\_ nascente da atto Notaio Fanfani Marco Sede Città Di Castello (PG) del 01/02/2008.

La quota di 3/4 è pervenuta per successione in morte di \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_ **che non risulta presente/trascritta.**





Risulta trascritta in data 19/07/2023 ai nn. 20610/14661  
accettazione espressa di eredità di  
da parte  
dell'erede nascente da atto Tribunale Di Perugia del  
21/06/2023.

#### 7.2 – VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Città di Castello per l'immobile "A" oggetto di esecuzione (all.to n°8), il Responsabile del Procedimento di Accesso Marcelli Simonetta ha comunicato che non sono state individuate pratiche edilizie relative all'immobile ubicate in Via San Giorgio n. 7 (Fg. Part. 61).

#### 7.3 – VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Città di Castello il bene immobile "A", oggetto di pignoramento, risulta sottoposto ai seguenti vincoli di tipo urbanistico:

- Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136, comma 1);
- Zone di interesse archeologico vincolate (D.lgs. 42/2004, art.142, comma 1, lett. m)

L'edificio insiste su una zona classificata dal Prg vigente come zona centro storico del Capoluogo, paesaggi locali e tessuti costituiti da edilizia di base e relative pertinenze.

#### 7.4 – DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Non essendo state rinvenute pratiche edilizie per l'immobile oggetto di pignoramento, la verifica della regolarità edilizio urbanistica verrà eseguita rispetto alle planimetrie catastali.



Dalle verifiche svolte, per l'immobile identificato con la lettera "A", le planimetrie catastali presentano modesti errori di rappresentazione nel piano secondo.

Per regolarizzare la suddetta difformità l'acquirente dovrà presentare a proprie spese una pratica di accatastamento con corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

I costi ipotizzati per l'accatastamento, comprensivi di spese tecniche, sono stati quantificati complessivamente pari ad Euro 800,00.

\* \* \* \* \*

## **8) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8**

### **8.1 – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;**

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, *trattandosi* di un unico bene, *si ravvisa* l'opportunità di porre alla pubblica asta il bene distinto in un unico lotto così definito:

#### **LOTTO UNICO:**

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a:

\_\_\_\_\_ (C.F.

Per la quota di 1/1 della piena proprietà su:

**A)** Porzione da cielo a terra del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Città di Catello, Via San Giorgio n°7, costituito da un unità immobiliare adibita a civile abitazione censita al N.C.E.U. al foglio n° 147 part. n°61.

L'immobile si sviluppa ai piani terra, primo e secondo e presenta ingresso indipendente con accesso dalla via pubblica denominata Via San



Giorgio.

L'appartamento oggetto di pignoramento (vedi planimetrie catastali all.to n°4), presenta al piano terra una legnaia e un wc, al piano primo un soggiorno, un unico ambiente adibito a cucina e pranzo ed al piano secondo una camera.

La superficie calpestabile risulta:

- piano terra: legnaia e bagno di circa mq 25,00;
- piano primo: cucina-sala pranzo circa di mq 25,00;
- piano secondo: camera di circa mq 26,00;

La superficie commerciale complessiva, considerando le superfici omogeneizzate risulta pari a circa mq. 83,00 (all.to n°9).

Non risulta presente nessuna richiesta di ottenimento del certificato di agibilità.

Confinanti:

\* \* \* \* \*

## **9) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9**

### **9.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;**

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione da cielo a terra di un aggregato edilizio sito in Comune di Città di Castello, Via San Giorgio n°7, costituito da un unità immobiliare adibita a civile abitazione censita al N.C.E.U. al foglio n° 147 part. n°61.

Il piccolo fabbricato di antica costruzione si presenta in pessime condizioni di conservazione e di abitabilità.

La struttura portante è in muratura, i solai di piano e di copertura sono in legno; la facciata risulta intonacata in cattivo stato di



conservazione.

L'immobile si sviluppa ai piani terra, primo e secondo e presenta ingresso indipendente con accesso dalla via pubblica denominata Via San Giorgio.

L'appartamento oggetto di pignoramento (vedi planimetrie catastali all.to n°4), presenta al piano terra una legnaia e un wc, al piano primo un soggiorno, un unico ambiente adibito a cucina e pranzo ed al piano secondo una camera.

La superficie calpestabile risulta:

- piano terra: legnaia e bagno di circa mq 25,00;
- piano primo: cucina-sala pranzo circa di mq 25,00;
- piano secondo: camera di circa mq 26,00;

La superficie commerciale complessiva, considerando le superfici omogeneizzate risulta pari a circa mq. 83,00 (all.to n°9).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti sono in cotto, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera.

Le finiture interne del fabbricato risultano in pessimo stato di conservazione.

Gli impianti esistenti sono l'elettrico, e l'idrico-sanitario (scaldabagno) che risultano indipendenti ed allacciati.

E' presente al piano primo una stufa a legna.

Non è stato possibile rinvenire certificato di conformità degli impianti esistenti alla normativa vigente al momento della realizzazione.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*



**10) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10**

10.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare negli atti di provenienza ed in base alle dichiarazioni rese dall'amministratore di condominio, il bene immobile "A" non risulta soggetto a censo, livello o uso civico.

\* \* \* \* \*

**11) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6**

11.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Si veda la risposta del punto n°6.

\* \* \* \* \*

**12) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12**

12.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha raffrontato i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri simili ubicati nella zona oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- **pessime condizioni di conservazione e di abitabilità;**
- stato di possesso;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;



- piano, esposizione e luminosità;
- informazione desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- **caratteristiche strutturali del bene, con particolare riferimento all'assenza della richiesta ai fini dell'ottenimento dell'agibilità;**
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento al listino dei prezzi degli immobili, accertati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "II SEMESTRE 2023" e del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio "II SEMESTRE 2024".

La stima viene eseguita considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili, considerando la superficie commerciale "a corpo" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica a campione di alcune misure sul posto.

Sulla base delle valutazioni di raffronto recuperate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con particolare riferimento alle pessime condizioni di conservazione e di abitabilità ed alla assenza del certificato di agibilità si ritiene equo considerare un valore pari ad Euro 500/mq.

Adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, in riferimento della UNI 10750:2005, in base alla quale il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali si ottiene come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le pertinenze esclusive accessorie



*non comunicanti con i vani principali vengono considerati per 1/4),*

si ottiene:

### **LOTTO UNICO**

A) Appartamento posto al piano terra, primo, secondo e terzo distinto al N.C.E.U. del Comune di Città di Castello al Foglio n°147 part. n°61

Superficie commerciale	mq. 83,00
per un valore totale	mq. 83,00 x €/mq 500,00 = € 41.500,00

I costi ipotizzati per l'accatastamento, comprensivi di spese tecniche, sono stati quantificati complessivamente pari ad Euro 800,00. Pertanto, tenuto conto dei costi di regolarizzazione, il valore complessivo del lotto unico risulta **pari a € 40.700,00.** (**QUARANTAMILASETTECENTOEURO//00**).

\* \* \* \* \*

#### **13) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 13**

13.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE;

Sulla base di quanto accertato e rilevato i beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà della \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, pertanto non viene valutata la comoda divisibilità dell'immobile.

\* \* \* \* \*

#### **14) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 14**

14.1 – ALLEGATI ALLA PERIZIA

La presente perizia è composta da n°10 allegati, comprendenti fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie catastali, visure



catastali attuali, visure aggiornate in conservatoria, copie concessioni edilizie, copie degli atti di provenienza degli immobili pignorati e tutta la documentazione resa necessaria per la stesura della relazione peritale.

**14.2 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.  
ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato all'esecutato ed a mezzo pec al creditore procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Si allegano copia delle ricevute di trasmissione (all.to n°10).

Il sottoscritto C.T.U. tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

**Perugia, li 20 Agosto 2024**

**Il C.T.U.  
Ing. Riccardo Ricci**





**Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:**

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Atto pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali aggiornato al 13/05/2024 per immobile sito nel Comune di Città di Castello distinto al N.C.E.U. al F. 147 Part. 61;
- 4- Vax e planimetria catastale per immobile sito nel Comune di Città di Castello distinto al N.C.E.U. al F. 147 Part. 61;
- 5- Certificati conservatoria dei RR.II. PG aggiornati al 13/05/2024;
- 6- Copia convocazione esecutato per sopralluogo immobile e comunicazione inizio operazioni peritali;
- 7- Copia atti di provenienza;
- 8- Comunicazione accesso atti edilizia;
- 9- Analisi superfici;
- 10 - Copia attestazione di avvenuto invio del C.T.U. alle parti.

