

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Proc. 245\2020 R.G. Es. Imm.*

**UDIENZA:**

**GIUDICE ES. Dr.ssa ROSA Lavagna**

PROMOSSA DA :

**“UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI**

**(UBI BANCA S.P.A)."** assistita dall'avv. Francesco Innocenti

**cessionaria del credito:**

**SIRIO NPL s.r.l.** Conegliano (TV), via V. Alfieri 1

(per essa la mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A.)

avv. Silvia Venturini (c.f. VNTSLV65S62H501N – [silvia.venturini@legalmail.it](mailto:silvia.venturini@legalmail.it))

CONTRO

..... OMISSIS .....

\*\*\*

**C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti**

Voc. Caccia, 46 06055 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cel 360236313

Email [studioagrariomassetti@gmail.com](mailto:studioagrariomassetti@gmail.com)

Pec [paolo.massetti@peritiagrari.pro](mailto:paolo.massetti@peritiagrari.pro)



## MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo, con studio in Marsciano (PG) – 06072 Fraaz. San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 ed al n.997 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, veniva incaricato dall'Ill.ma **dott.ssa Rosa Lavagna** Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, a mezzo PEC ricevuta il 14 gennaio 2021, nella procedura esecutiva n. 245/2020, promossa da **UBI BANCA S.P.A.**, con sede in Bergamo (BG) piazza Vittorio Veneto n. 8, rappresentata e difesa dall'avvocato Francesco Innocenti di Roma. In seguito è subentrata nel credito la società **SIRIO NPL s.r.l.**, iscritta nell'elenco delle società veicolo di Banca d'Italia con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1 e per essa, quale mandataria la società **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17.

In data 20/01/2020 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento in forma scritta inserendo l'atto nel fascicolo processuale del portale Giustizia in modalità telematica.

L'oggetto dell'incarico è la stima di una autonoma abitazione in **Comune di Passignano sul Trasimeno(PG) - fraz. Castel Rigone via IV novembre, 4 -**

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

l'Ill.mo Magistrato a mezzo PEC incaricava il sottoscritto C.T.U, che dopo aver prestato giuramento veniva chiamato a rispondere ai quesiti. Lo scrivente C.T.U. provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e constata la consistenza documentale accettava l'incarico **(allegato 1)**. In data 22/01/2021 comunicava a tutte le parti, la data d'inizio delle operazioni peritali per il giorno del 09/02/2021 ore 15.00 in Passignano sul Trasimeno(PG) - fraz. Castel Rigone via IV novembre, 4 - **(allegato 2)**; In data 22/01/2021 e 09/06/2021 veniva effettuato l'accesso all'Agenzia del Territorio servizi catastali per richiedere la planimetria catastale del fabbricato abitativo e la visura storica **(allegato 3)**.

Il 25/01/2021 veniva presentata la richiesta d'accesso agli atti dell'urbanistica del comune di Passignano sul Trasimeno per richiesta concessione edilizia e il certificato di agibilità rilasciati in copia in data 08/02/2021 ad esclusione del certificato di agibilità **(allegato 4)**. In data 09/02/2021 il sottoscritto CTU si recava **in loc fraz. Castel Rigone via IV novembre, 4** per l'accesso al fabbricato. Era presente all'appuntamento il sig. Fabio Affricani funzionario dell'I.V.G. di Perugia. All'ingresso del lotto, si presentava la sig.ra OMISSIS la quale a causa dell'assenza del fratello OMISSIS, chiedeva di poter fissare un nuovo appuntamento. In merito è stato redatto un verbale **(allegato 5)**. A tal proposito forniva il numero di telefono cellulare del fratello che veniva prontamente contattato dal Ctu e al quale veniva sollecitato l'accesso all'immobile, impegnando l'esecutato a richiamare appena possibile per eseguire il sopralluogo entro 10 gg. In effetti il sig. OMISSIS si rendeva disponibile per il giorno 19/02/2021, ed alle ore 15 veniva effettuato l'accesso, alla presenza dei tre soggetti esecutati. Assente il funzionario dell'IVG di Perugia che aveva preannunciato l'assenza per impegni precedenti. Veniva visitato l'intero fabbricato effettuando un rilievo planimetrico e redatto il verbale **(allegato 6)** nel quale si accennava alle difformità edilizie riscontrate oggetto della domanda in sanatoria **(allegato 7)** e delle ulteriori difformità dello stato attuale **(allegato 8)** acquisendo inoltre la relativa documentazione fotografica **(allegato 9)**. In data 07/06/2021 veniva effettuato l'accesso all'agenzia del territorio serv. Pubblicità immobiliare per effettuare l'ispezione ipotecaria aggiornata **(allegato 10)**. Al termine la perizia veniva inviata alle parti come da documentazione di trasmissione **(allegato 11)**.



# PDF Eraser Free

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice dr.ssa Rosa Lavagna:

Provveda:

- 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;*
- 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 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;*
- 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 esecutati;*
- 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 indicazioni 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 Porter-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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);*
- 6) *A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti a. l'importo annuo delle spese fisse di a. 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 è numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente*

*8) 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*

*9) 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 ed 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;*

*10) 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.);*



- 11) verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 16) 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 17) 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.);

## RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E

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;*

In riferimento all' immobile oggetto di pignoramento viene di seguito individuato con la lettera "A" anche ai fini della successiva formazione dell'unico lotto in quanto contenuti in unico corpo di fabbrica di tipo abitativo.

Il pignoramento 245/2020 R.G.Es. Imm, vede come creditore procedente l'istituto "UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (UBI BANCA S.P.A)." rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Innocenti. Successivamente Ubi Banca cedeva il Credito SIRIO NPL s.r.l. Conegliano (TV), via V. Alfieri 1 (per essa la mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A.) rappresentata e difesa dall'avv. Silvia Venturini .

Il 1^ pignoramento Immobiliare è il n. 11354 del 01/ 07/ 2019 promosso da : UBI FINANCE CB2 SRL – contro OMISSIS .....

Il 2^ pignoramento Immobiliare è il n. 17829 del 20/11/2020 promosso da UBI FINANCE CB2 S .R. L. contro : OMISSIS .....

Le porzioni immobiliari interessate dal pignoramento sono riportate al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati:

FG 37 – p.lla 665 sub 2 – via dei Fiori n. 4- P S1-T-1 – cat. A/7 – cl. 3 – vani 7,5 – sup. cat.

Mq. 172 escl aree scoperte – Rendita Catastale € 948,99.

FG 37 – p.lla 665 sub 3 – via dei Fiori, n. 4 – p. S1 – cat. C/6 – cl. 2 – mq 45 – sup. cat. Mq. 57

– Rendita € 83,67

Debiti immobili risultano ad oggi in catasto dei fabbricati cosi' intestati:

OMISSIS Proprieta` per 1/6

OMISSIS Proprieta` per 1/6

OMISSIS Proprieta` per 4/6

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 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;*



L'immobile oggetto di causa è ubicato nel comune Passignano località Castel Rigone poco fuori dal centro del paese lungo la strada comunale via IV novembre n 18 , in zona residenziale , con presenza di servizi per il trasporto pubblico . Il paese si trova dislocato sulle colline orientali dei monti del lago Trasimeno, ad un'altezza di 653 m, ed è popolato da 406 abitanti. Esso dista 12 km da Passignano e lo si raggiunge percorrendo la strada provinciale 142, in direzione est, salendo per le colline.

I beni immobili che risultano sottoposti a esecuzione immobiliare **sono così identificati e descritti al catasto dei fabbricati** del Comune di Passignano sul Trasimeno, via IV Novembre, n. 4 e, precisamente:

Fabbricato autonomo per civile abitazione in vilino da cielo a terra sviluppantesi nei piani seminterrato, terra e primo e composto da locale uso autorimessa della complessiva superficie catastale di mq 57 (metri quadrati cinquantasette) al piano seminterrato, appartamento sviluppantesi nei piani terra e primo per complessivi 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali, il tutto con circostante area pertinenziale di proprietà esclusiva; **non direttamente confinante con strada provinciale, per la presenza di una piccola rata di terreno intestata agli esecutati ma non colpita dall'esecuzione (FG 37 Part. 294)** . Altri confinanti : proprietà , proprietà e proprietà

L'attuale titolo di possesso del fabbricato è :

- **PROPRIETA INDIVISA** dei soggetti  
 OMISSIS per la quota di 1/6  
 OMISSIS per la quota di per 1/6  
 OMISSIS er la quota di 4/6

Nella tabella che segue sono riportati tutti i dati risultanti oggi in Catasto Fabbricati interessati dalla procedura esecutiva

LET T.	COMUNE	FG.	Part.	sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup cat lorda mq (escl. aree scoperte)	Rendita €	intestazione – titolo	Ubicazione	CONFINI
A	PASSIGNANO SUL TRASIMENO	37	665	Sub. 2 abitazione	A7	3	7,5 vani (S1-T-1)	172 mq	948,99	OMISSIS per la quota di 1/6 OMISSIS per la quota di per 1/6 OMISSIS per la quota di 4/6	PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG) VIA DEI FIORI, 4	proprietà
				Sub.3 Garage	C6	2	45 mq (S1)	57 mq	83,67			proprietà e proprietà

Dal sopralluogo è emerso che **i piani del fabbricato sono sono 4** : 2^ piano seminterrato (da terminare il condono) , 1^ seminterrato (con qualche difformità edilizia interna condonabile), piano terra , piano primo (sottotetto).



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;*

La quota pignorata è corrispondente alle quote di proprietà :

OMISSIS per la quota di 1/6

OMISSIS per la quota di per 1/6

OMISSIS per la quota di 4/6

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 indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

L'abitazione e garage risultano occupati dagli eseguiti.

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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);*

Il Fabbricato abitativo e garage non hanno condominio e non risultano gravati da oneri e vincoli. Riguardo alle formalità di natura pregiudizievole **che saranno cancellate e/o regolarizzate** dalla procedura, si rileva :

- pignoramento Immobiliare n. 11354 del 01/ 07/ 2019 promosso da : UBI FINANCE CB2 SRL – contro OMISSIS .....
- pignoramento Immobiliare n. 17829 del 20/11/2020 promosso da UBI FINANCE CB2 SRL- contro : . OMISSIS , OMISSIS, OMISSIS.

**VINCOLI che rimangono :**

- sulle difformità edilizie riscontrate si fa presente che esiste una pratica di condono ai sensi della L 47/85 non ancora terminata riferita alla realizzazione del 2 piano seminterrato con sup interna calpestabile di circa mq 40 circa (magazzino/garage) per la quale non risultano pagate le oblazioni previste e sentito l'ufficio urbanistica del comune di Passignano S.T.( ) quantificabili in € 600-700 oltre ad € 100-120 circa per la domanda in sanatoria riferita ad un piccolo vano di circa 7 mq (piccolo wc e lavanderia) al piano 1 sottoterra (sovrastante il precedente). Piccole difformità sono rilevate al PT e 1 Piano per la realizzazione della porta di comunicazione col vano scale. Oltre l'oblazione sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia(scia) per le difformità / abusi riscontrati per la quale , si prevede una spesa di circa € 1.000,00-1.200,00. In totale per sanare le difformità si prevede una spesa oscillante da € 1.700,00 ad € 2.020,00.



6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo della 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;

Nulla da riferire

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 procedente

### VENTENNIO PRECEDENTE

Sulla scorta della relazione Notarile si rileva :

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei sigg.

OMISSIS per la quota di 1/6

OMISSIS per la quota di per 1/6

OMISSIS per la quota di 4/6

ai quali sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Dichiarazione di Successione , devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 31/08/2006 al n. 4/1113 , trascritta presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 21/10/2006 al n. 21250 di formalità :  
a **favore del coniuge** ..... nata a Passignano Sul Trasimeno (PG) il .....  
per i diritti di 1/6 di piena proprietà', mentre per i diritti di 3/6 di piena proprietà , **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità** .  
a favore **dei figli**: OMISSIS per diritti di 1/6 di piena proprietà e OMISSIS per i diritti di 1/ 6 di piena proprietà
- Originariamente di proprietà di **OMISSIS** nato a Passignano Sul Trasimeno ( PG) il 06/04/1950 per i diritti di 3/6 di piena proprietà e **OMISSIS** nata a Passignano Sul Trasimeno (PG) il 18/07/1954 per i diritti di 3/6 di piena proprietà ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Leonardo Pecchioli , Notaio in Perugia del 30/07/1980 rep. 188451/11321 , trascritto pressol ' Agenzia de l Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 13/08/ 1980 al n . 11728 di formalità.

8) 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

### **Regolarità edilizia**

L'abitazione ed il garage oggetto del pignoramento sono individuati al Catasto Fabbricati del comune di PASSIGNANO SUL TRASIMENO : FG 37 part. 665 sub 2 e sub 3 che formano il lotto Unico contraddistinto con Lettera "A"

Il fabbricato autonomo disposto su 4 piani è stato edificato in base ai seguenti permessi edilizi:

- permesso di costruzione n 295 del 28/12/1973 a nome di \_\_\_\_\_ ;
- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili in variante n 166 del 05/09/1977 a nome di \_\_\_\_\_
- Voltura della concessione edilizia 166/1977 rilasciata a OMISSIS e OMISSIS prot. n 1357 del 23/02/1981 (pratica edilizia 11/1981) - Comune di Passignano sul Trasimeno, a seguito acquisto immobile in costruzione (30/07/1980 Notaio L.Pecchioli rep 188451) ;
- Successivamente a seguito della realizzazione del 2 piano interrato con pratica edilizia 71/1983 il sig. OMISSIS richiedeva un cambio d'uso da garage a laboratorio, ma detta istanza veniva respinta dal Comune di Passignano;
- In data 05/05/1986 veniva presentata la domanda di condono edilizio (L. 47/85) pratica condono n. 237/86 prot. 3390 per il piano 2 seminterrato ma senza essere portata a termine per mancanza del pagamento dell'oblazione ;
- In data 14/05/1992 veniva presentata la richiesta di abitabilità ma senza essere evasa dal comune in quanto ancora pendente la pratica di condono n 237/86 ( Lex. 47/85);
- In data 14/10/2015 gli eredi di OMISSIS, facevano istanza al comune per definire la pratica di condono 237/86 che a tutt'oggi non risulta conclusa per mancanza del pagamento delle oblazioni e diritti .

Pertanto ad oggi il certificato di abitabilità – agibilità non risulta rilasciato dal Comune.

### **Altre difformità**

In occasione dell'accesso all'immobile, durante le operazioni peritali sono state rilevate ulteriori difformità edilizie oltre a quelle oggetto di domanda di condono, rilevate internamente al piano 1 seminterrato consistenti nella realizzazione di locali accessori come un **piccolo WC, e lavanderia** ricavati dallo spazio riservato ad una intercapedine d'isolamento col terrapieno. Presumibilmente tali difformità risalgono allo stesso periodo ovvero 1977-1980. Inoltre sono rilevate altre lievi difformità e cioè che il **vano scala**(interna) è stato dotato di porte d'accesso dal PT e dal 1 sottotetto allo scopo di eliminare correnti d'aria nei vani abitativi.

In merito alla **domanda di condono ai sensi della legge 47/85** riguardante il 2° piano interrato e gli altri abusi edilizi interni realizzati, sulla scorta delle informazioni avute dai tecnici del Comune, tutte le difformità rilevate, sono sanabili ad un costo stimato oscillante da € 1.700,00 ad € 2.020,00 (media € 1.860,00) comprese spese della pratica edilizia da presentare all'uff. Urbanistica del Comune di Passignano.



Una volta ottenuta la concessione in sanatoria sarà necessario effettuare la **variazione catastale** per accatastare tramite la DOCFA il 2 piano interrato e apportare le modifiche interne al piano interrato con l'aggiunta del Wc e lavanderia. Costo stimato della pratica catastale € 1.000,00 circa.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prevista una specifica verifica degli impianti elettrici e fognari da parte di esperti per eventuali adeguamenti normativi. In sede di determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, tale aspetto verrà tenuto in considerazione (percentualmente) sulla formazione del prezzo.

- 9) *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 ed 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;*

Per la conformazione dell'immobile, per la sua ubicazione, suddivisione e soprattutto per la sua destinazione urbanistica e funzionale, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in LOTTO UNICO denominato " **LOTTO A** "

- 10) *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.);*

## **DESCRIZIONI ANALITICHE**

### **(A) Lotto UNICO**

#### **ABITAZIONE IN VILLINO e GARAGE PASSIGNANO SUL TRASIMENO**

##### **fg . 37 – p.IIIa 665 sub 2e sub 3 – via dei Fiori n. 4- Castel Rigone**

L'abitazione e garage sono contenuti in un unico corpo di fabbrica su 4 livelli (2s-1s-Pt-P1-P2) costruita nei primi anni 70 . L'ingresso è posto al livello del piano stradale e presenta una piccola corte di circa 50 mq con recinzione che divide il lotto dalla pubblica via



. Si accede alla corte da un passaggio con cancello in ferro, la corte è completamente pavimentata in porfido in discreto stato d'uso.

Si accede agevolmente all'abitazione da un portone d'ingresso al P.T. dove è presente un ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera. I vani del P.T sono sostanzialmente corrispondenti alla concessione edilizia e all'accatastamento fatto salvo la realizzazione di una porta per passaggio nel vano scala realizzata per abbattere le correnti d'aria.

Attraverso una comoda scala interna è possibile comunicare col piano 1 (sottotetto) e col piano 1 seminterrato, mentre per scendere al piano 2 seminterrato occorre fare una scala esterna dal piano 1s-

Il piano 1<sup>^</sup>(il sottotetto) è praticamente una mansarda abitabile con n 2 camere un bagno e due vani soffitta corrispondenti sostanzialmente ai disegni autorizzati e all'accatastamento fatto salvo la porta per passaggio nel vano scala realizzata per abbattere le correnti d'aria.

Il piano 1 seminterrato presenta un fondo al servizio dell'abitazione dove è presente il bruciatore a gas, ed un garage (C6). Come accennato nei precedenti paragrafi nel piano sono presenti delle difformità di modesta entità non autorizzate . Si tratta della realizzazione di un Wc e lavanderia ricavati dall'intercapedine del terrapieno per una superficie calpestabile rilevata di mq 6,79 (la SUC lorda è mq 11) . Inoltre è da segnalare la realizzazione di un fondello in cartongesso spesso 12 cm lungo mt 5,54 che non è presente nei disegni autorizzati e che suddivide il garage . Secondo il parere dei tecnici del comune è tutto sanabile con oblazione.

Il piano 2 seminterrato è il vano oggetto della richiesta di condono n 237/86 ai sensi della legge 47/85, ancora pendente in comune di Passignano sul Trasimeno che risulta sanabile ed una volta ottenuta la sanatoria va aggiornata la planimetria catastale del fabbricato . La superficie calpestabile è di mq 40,22 mentre la SUC lorda è mq 49.

Le parti abitative (PT e 1) Internamente i vani hanno una altezza media superiore a cm 275 . Tutte le finiture sono di tipo economico. Nel sottotetto non si rilevano segni di infiltrazioni d'acqua piovana.

### **Componenti Edilizie dell'abitazione**

**Struttura portante** : muratura in pietra e mattoni

**Tamponature / Pareti esterne**: /pietra e mattoni faccia vista

**Infissi**: finestre e finestroni : in legno trattato con vetri singoli 3-4 mm (P.T. e 1<sup>^</sup> dotate di persiane in alluminio anodizzato) – porte interne in legno color duglas

**Pavim.interna prevalente**: piastrelle in ceramica

**Pavim.esterna** : Porfido

**Portone d'ingresso** : In legno naturale trattato e antiscasso .

**Tramezzature interne**: muratura

**Tinteggiature interne**: tinteggiature a tempera ,

### **Caratteristiche Impianti Appartamento**

**Antenna TV.**: presente D.T.

**Citofono**: presente

**Allaccio Telefonico fisso**: presente

**Antifurto** : assente

**Elettrico**: funzionante

**Idrico**: presente e funzionante con allaccio alla rete pubblica

**apparecchi sanitari**: presenti



**Termico e raffrescamento** : il riscaldamento avviene attraverso radiatori in ghisa. L'acqua circolante nei radiatori è scaldata da caldaia funzionante a gas (da rete) . L'impianto di raffrescamento è assente

### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI**

Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari" (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate*) che prevede:

- 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 (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendente e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non destinate all'abitazione e/o non produttive di reddito sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

60% del garage comunicante con vani principali abitativi

50% fondi e cantine comunicanti con vani principali abitativi – 25% se non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti su 3 lati – 25% se scoperti su 2 lati ;

30% della soffitta h media < m 2,40 e cantina ;

35% porticati , terrazzi e accessori diretti,

10% dei giardini e cortile.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. E' stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.

### **DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO UNICO (A)**



<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUP LORDA(SUC) MQ</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP COMMERCIALE PARAMETRATA MQ</u>
<b><u>PIANO 1^ (sottotetto)</u></b>			
vani abitativi(ingresso - 2 camere - bagno)	40	1	40
soffitta h media < a cm 240	45	0,3	13,5
terrazzino aperto su 2 lati	2,7	0,25	0,675
<b><u>PIANO TERRA</u></b>			
VANI al PIANO TERRA Ingresso, Soggiorno , Cucina, corridoio, n 1 camere letto, n 1 Bagno	86	1	86
terrazzo chiuso su 3 lati	11,8	0,35	4,13
<b><u>PIANO 1-S</u></b>			
Fondo o cantina	21,5	0,5	10,75
piccolo w c e lavanderia	11	1	11
garage	57	0,6	34,2
<b><u>PIANO 2-S</u></b>			
Magazzino/loc. deposito	49	0,25	12,25
<b><u>VANO SCALA INTERNA</u></b>	7,29	1	7,29
<b><u>Giardino e cortile</u></b>	570	0,1	57
			<b>276,80</b>

11) 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;

I beni pignorati non risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico .

12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto , su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano sono spese gestionali , spese straordinarie

13) 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;*

## **PROCEDURA DI STIMA**

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “**sintetico-comparativo**”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il **metro quadrato commerciale** di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Perugia;

è agevole costatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

### **Fonti di informazione**

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

## **VALUTAZIONI**

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto di un aspetto definibile “scomodo o negativo” ai fini della messa in vendita, rappresentati da: a) assenza di garanzia da vizi anche in funzione del fatto che l'agibilità dovrà essere richiesta previa verifica degli impianti (elettrico e fognario) per la quale il sottoscritto ritiene equo apportare una correzione al valore determinato con prezzi di mercato, applicando una detrazione del 5%. Alla valutazione lorda vanno inoltre detratti i costi stimati per la pratica di condono lex 47/85 e gli aggiornamenti catastali . Inoltre va aggiunta la spesa per l'atto notarile di accettazione dell'eredità da parte di proveniente da successione effettiva del marito OMISSIS per 3/6 , spesa stimata in € 500,00 circa. Il tutto ad esclusione dell' IVA se dovuta .



**"A"- LOTTO UNICO**

<b>IMMOBILE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERC. mq</b>	<b>VALORE UNITARIO €/mq</b>	<b>VALORE CALCOLATO €</b>
Civile abitazione in villino con garage, corte esclusiva e giardino	276,80	1.100,00	304.480,00
Valutazione lorda €			304.480,00
<b>Detrazioni e Valore Finale dell'immobile</b>			
Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché le spese stimate necessarie per ristrutturazione e ripristini dell'immobile .			
a) assenza di garanzia da vizi :coeff. <b>-5%</b>			<b>-€ 15.224,00</b>
b) Definizione pratica di condono edilizio L.47/85 e Pratica edilizia			<b>-€ 1.860,00</b>
c) Aggiornamento planim catastale(Docfa)			<b>-€ 1.000,00</b>
d) atto notarile accettazione eredita 3/6 da parte di OMISSIS			<b>-€ 500,00</b>
<b>VALORE FINALE DELL'IMMOBILE</b>			<b>€ 285.896,00</b>

**RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

Il valore di stima del lotto unico viene proposto in vendita per l'importo arrotondato di € 286.000,00(dicasi euro duecentottantaseimila/00) .

Detto importo rappresenta la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. Ill./ma l'elaborato , il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio allegate **(ALLEGATO 11)**.

Marsciano (PG), 12/06/2021

il C.T.U. Perito Agrario Massetti Paolo

