

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 183/2023 R.G. Es. Imm

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr.ssa ELENA STRAMACCIONI

PROMOSSA DA:

ITACA SPV Srl

con sede legale a Conegliano Veneto(TV) via V. Alfieri, 1

e per essa

DOVALUE SpA, già DOBANK SpA,

con sede sociale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7

Rappresentati e difesi dall'Avv. Luca Patalini

pec luca.patalini@avvocatiperugiapec.it

CONTRO

nato a

i

.F

nata

C.F.

entrambi residenti in

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

Voc. Caccia, 46 06072 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cell 360236313

Email studioagrariomassetti@gmail.com

Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro



MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo , con studio in Marsciano (PG) – 06072 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 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia , con PEC del 31/01/2024 veniva incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma dott.ssa ELENA STRAMACCIONI del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n. 183 /2023 promossa **ITACA SPV Srl** con sede legale a Conegliano Veneto via V. Alfieri, 1 - Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Patalini pec luca.patalini@avvocatiperugiapec.it .

CONTRO il

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

L'oggetto dell'incarico è la stima di una civile abitazione autonoma Categoria A/3 , Classe 2, Consistenza 5,5 vani al PT , in Castiglione del Lago loc. Vitellino n 78 .

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

il sottoscritto C.T.U, provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e constata la completezza documentale accettava l'incarico in data 31/01/2024 prestando giuramento allegato telematicamente al fascicolo processuale (**allegato 1**).

In data 06/02/2024 comunicava all' I.V.G. e all'Avv.Luca Patalini a mezzo pec e alle parti eseguite tramite raccomandata AR , la data d'inizio delle operazioni peritali prevista per il giorno del 23/02/2024 alle ore 14,30 in Castiglione del Lago loc. Vitellino n. 78 (**allegato 2**). In pari data e successivamente il 25/02/2024 venivano acquisite tramite il SISTER le planimetrie catastali della abitazione e la visura catastale storica (**allegato 3**).

In data 23/02/2024 alle 14.30 unitamente al funzionario IVG Affricani Fabio veniva effettuato l'accesso all'immobile ed eseguite le operazioni peritali con acquisizione della documentazione fotografica (**allegato 4**). Al termine è stato redatto un verbale (**allegato 5**).

In data 07/03/2024 veniva fatta richiesta di accesso agli atti presso il SUAPE di Castiglione del Lago per ottenere le copie della concessione edilizia ed agibilità delle cui richieste è stata rilasciata solo la Concessione Edilizia in data 13/03/2024 e non l'agibilità in quanto non presente in atti del SUAPE. (**allegato 6**). Venivano pertanto esaminati i documenti rilasciati dal SUAPE , e sulla scorta dei grafici di progetto si evidenziavano difformità edilizie meglio rappresentate nella planimetria che si allega (**allegato 7**).

In data 20/03/2024 l'archivio Notarile inviava al Ctu l'atto di provenienza del fabbricato rogito Notaio Paolo Biavati (**allegato 8**) .

In data 27/03/2024 veniva acquisito la visura ipo-catastale con relativa nota di trascrizione (**allegato 9**).

In data 04/04/2024 veniva richiesto il certificato di destinazione urbanistica delle rate di terreno individuate in catasto al FG 70 part. 502 e 503, rilasciato dal comune di Castiglione del Lago in data 29/04/2024 (**allegato 10**). In data 03/05/2024 è stato necessario effettuare nuovamente l'accesso al lotto per ricontrollare alcune misure di porte e finestre dall'esterno in quanto realmente risultano posizionate diversamente rispetto ai grafici dei prospetti dei disegni esecutivi in atti presso il SUAPE(cfr all. 7) . Con l'occasione è stata acquisita ulteriore documentazione fotografica. Al termine è stato verbalizzato quanto rilevato. (**allegato 11**)



Al termine veniva redatto l'elaborato peritale con valore di stima, che veniva inviato a tutte parti come da copie comunicazioni in allegato (**allegato 12**) .

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni :

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 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);*
- 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 procedente
- 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 pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al 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'III.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, questo viene di seguito individuato con la lettera "A" anche ai fini della successiva formazione dell'unico lotto sottoposto a esecuzione Immobiliare in Comune di Castiglione del Lago (PG) in Località vitellino n. 78 :

- Fabbricato abitativo autonomo di tipo economico al piano Terra (categ. A/3 cl. 2 -vani 5,5 rendita € 238,60), identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 70, part.IIa 81 sub. 7 graffata alle particelle 502 e 503

Intestati catastali:

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

- 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;*

Gli immobili oggetto di causa individuati nel FG 70 part. 81 sub 7 e part. 502 e 503 sono ubicati alla periferia Ovest di Castiglione del Lago e raggiungibili da strada provinciale 300 per Gioiella e dopo circa 800 mt dal centro abitato della loc. Vitellino si arriva agli immobili attraverso un breve percorso stradale privato di circa 75 mt che sbocca nella strada provinciale. L'area circostante agli immobili è agricola con presenza di abitazioni prevalentemente autonome. Vi sono lungo la SP300 alcuni negozi fra cui di generi alimentari e bar. La zona risulta ben servita da trasporti pubblici, ed è ben collegata alle vie di comunicazione. In zona si rileva una discreta presenza di attività agrituristiche e affitta camere.

Confini catastali :

TERRENI:

- FG 70 part. 42 (Strada privata)
- FG 70 part. 79
- FG 70 part. 10



FABBRICATI:

- FG 70 part. 81 sub 5 - 6 e 501
- FG 70 part. 133
- FG 70 part. 531 sub 3
- FG 70 part. 531 sub 4

DESCRIZIONE IMMOBILI

- **(A)** Abitazione al PT - **unità abitativa di tipo economico** autonoma - censita al Catasto fabbricati FG 70 part. 81 sub 7 con giardino (part. 503 di mq 320 catastali) circostante al fabbricato) e rata di terreno distaccata dal fabbricato abitativo (part 502 di mq 440 catastali), utilizzata come orto familiare posta ad una distanza di 40 mt circa . Totale superficie delle due corti mq 760.
- Stato dell'abitazione : risulta abitata dal sig. _____ dal coniuge _____ e _____ di cui _____

L'unità abitativa è autonoma benchè faccia parte di un corpo di fabbrica che include i subalterni 5 e 6 intestati ad altra ditta come descritto in precedenza.

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;

i beni pignorati risultano intestati catastalmente a:

Intestati catastali

1.

nato a _____) il _____

Diritto di: Proprietà per 1/2

2.

nata a _____ il _____

Atto del 20/11/1998 Pubblico ufficiale BIAVATI Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 276696 – VENDITA Voltura n. 13885.1/1998 - Pratica n. 268723 in atti dal 20/09/200

14) 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'immobile è l'abitazione della famiglia dei soggetti esecutati , quindi libero.

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);

Le formalità di natura pregiudizievole che saranno cancellate e/o regolarizzate dalla procedura, descritte nella visura ipocatastale aggiornata sono:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

1. TRASCRIZIONE del 01/12/1998 - Registro Particolare 15668 Registro Generale 23608
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 276696 del 20/11/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/12/1998 - Registro Particolare 4925 Registro Generale 23609
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 276697 del 20/11/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 201 del 15/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2000.

Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 07/11/2000 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 24858
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 288070 del 26/10/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 202 del 15/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2004. Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 15490
Pubblico ufficiale CHERUBINI GRAZIA Repertorio 8054/1708 del 11/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 200 del 15/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 15/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 17/12/2007 - Registro Particolare 11128 Registro Generale 41510
Pubblico ufficiale CHERUBINI GRAZIA Repertorio 15071/4474 del 06/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico ;Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 29/08/2023 - Registro Particolare 17284 Registro Generale 24097
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3189 del 31/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 visura catastale storica e della relazione Notarile in atti, si rilevano i seguenti passaggi nel ventennio:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Biavati Paolo, Notaio in Perugia, del 20/11/1998 rep.276696, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01/12/1998 al n. 15668 di formalità; favore: _____ nato a _____ o il _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** _____ nato a _____ il _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, _____ nata in _____ er i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- 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 e urbanistica : durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità edilizie interne al fabbricato. Il rilievo è stato eseguito sulla scorta della documentazione grafica fornita dal SUAPE di Castiglione del Lago, che è stata richiesta mediante accesso agli atti. Mettendo a confronto i grafici dello stato modificato dell'ultima concessione edilizia rilasciata agli esecutati in data 12/02/2002 (rinnovo della iniziale C.E. n. 06/99 del 1999), si sono evidenziate modifiche interne in difformità alla C.E. 06/99 e consistenti nella diversa suddivisione degli spazi interni, modificati mediante demolizioni e ricostruzione di alcuni pareti. Inoltre si notano difformità grafiche come ad es posizione di divisori spostati di 10-20 cm rispetto ai grafici dello stato di progetto modificato. Esternamente nel prospetto principale è realizzata in difformità, una finestra corrispondente al vano cucina; inoltre l'accesso dall'esterno all'appartamento è attualmente posizionato con degli scalini larghi circa un metro disposti parallelamente al muro e non perpendicolarmente come disegnati nel prospetto del fianco sx dello stato modificato. Sempre esternamente, nel retro prospetto, in corrispondenza della porta finestra della camera matrimoniale è realizzato un pergolato (cm 300 x cm 200)



addossato al muro con struttura in ferro (*non stabilmente ancorata al suolo*) e copertura in materiale plastico trasparente .

Inoltre benchè sia stato richiesto con l'accesso agli atti, il SUAPE non ha dato alcuna evidenza della presenza nel fascicolo edilizio del certificato di agibilità o abitabilità che pertanto dovrà essere richiesto previo controllo di tutti gli impianti idro-termo-elettrico e di smaltimento dei reflui civili . Quanto rilevato in difformità alla C.E. viene meglio evidenziato nella planimetria in ALLEGATO 6. Non risultano richieste di regolarizzazione, sulle quali il SUAP avrebbe verbalmente espresso un parere di fattibilità positivo con pagamento di sanzione. In particolare la richiesta di regolarizzazione edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate , è possibile effettuarla con Scia . I vani sono posti tutti al Piano terra , la soffitta non praticabile è accessibile dall'esterno per mezzo di scala amovibile. Nonostante le difformità rilevate , rispetto alla C.E. n 06/99, sono stati rilevati cambi di destinazione d'uso . Anche in tal caso il SUAPE avrebbe concesso la sanatoria dietro presentazione di una SCIA in quanto si tratta di una unità abitativa completamente a Piano Terra. Per rendere completa la richiesta di sanatoria dell'intero fabbricato, va anche effettuata la verifica di stabilità sismica. Infine per ciò che riguarda il certificato di agibilità/abitabilità occorre certificare tutti gli impianti esistenti(idro-termo-elettrico e fognario) . Pertanto si stima che per la sanatoria edilizia è necessaria la presentazione di una SCIA , corredata di verifica di stabilità , aggiornamento catastale Docfa, oltre pagamento delle sanzioni per una spesa prevista di circa € **3.500,00** oltre iva (di cui € 2.500,00 spese tecniche ed € 1.000,00 sanzione). Gli oneri comunali e di costruzione (se dovuti) vanno conteggiati al momento dell'istruttoria della scia. Per il rilascio dell'agibilità / abitabilità la spesa è in funzione della necessità o meno di apportare eventuali adeguamenti agli impianti (idro-termo-elettrico e fognario) .Nella migliore delle ipotesi la spesa si limiterebbe all'onorario tecnico di un professionista abilitato , per il rilascio di una dichiarazione di conformità degli impianti per una spesa prevista di circa € **1.000,00** oltre iva ed oneri.

- 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 e funzionalità dell'immobile, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in **LOTTO UNICO**

- 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

ABITAZIONE AUTONOMA AL P.T con corte (giardino) e piccola rata di terreno agricolo(orto). (A)Lotto UNICO

DATI CATASTALI :

Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO :

- Fabbricato abitativo autonomo di tipo economico al piano Terra (categ. A/3 cl. 2 -vani 5,5 rendita € **238,60**). identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 70 , part. 81 sub. 7 graffata alle particelle 502 e 503 :

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	UTILIZZO
/70	81	7	LOCALITA' VITELLINO n. 78 Piano T	Cat.A/3	2	5,5 vani	Euro: 238,60	Abitazione al PT
/70	502					440 mq		Orto
/70	503					320 mq		Corte e giardino

L'abitazione oggetto del pignoramento è autonoma e fa parte di un corpo di fabbrica (part. 81) avente due proprietà. Il prospetto principale di detta abitazione si sviluppa interamente al piano terreno e confina per la sua lunghezza con la strada d'accesso, mentre il retro-prospetto presenta una corte pianeggiante, recintata con un giardino ben tenuto. È presente qualche pianta arborea(olivo) e un pozzo rivestito in pietra e opportunamente chiuso con protezione in ferro, che si eleva per circa 150 cm fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è realizzata su fondazioni in CA, che si eleva in pietra per circa 80 cm alla base, e blocchi di tufo in elevazione fino al tetto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate chiare; la struttura del tetto è realizzata a due versanti, manto di copertura in tegole di colore rosso tipo "marsigliesi" poggiate su tavelloni con orditura presumibilmente in legno. Nel sottotetto è presente il vano soffitta accessibile dall'esterno con scala amovibile con una altezza al cimale di circa 190 cm, che per la pendenza e la poca superficie del solaio è praticabile in piccola percentuale. I Lati di sgrondo del tetto presentano canali in lamiera zincata e pluviali in rame. L'ingresso esterno è posto di lato al prospetto principale. Si accede al piano terra abitativo mediante una breve scala esterna (4 alzate) con pianerottolo e parapetto al colmo della rampa. L'ingresso presenta un breve corridoio vetrato e quindi si accede all'appartamento per mezzo di una seconda porta d'accesso. L'appartamento si ubica per la maggior parte sullo stesso piano, salvo una porzione di 19 mq di piano posta a circa - 30 cm dove si ubica un vano ad uso lavanderia ed un piccolo vano destinato a studio (mq 3,70 calpestabili). L'appartamento nel complesso è mantenuto discretamente, fatto salva la necessita di intervento nel manto di copertura che favorisce infiltrazioni d'acqua piovana essendo mancante di guaina impermeabilizzante. I pavimenti sono in mattonelle monocottura in discreto stato d'uso.

La suddivisione interna attuale è la seguente: ingresso coperto, soggiorno, n 3 camere, bagno, cucina, ampio locale polivalente (dispensa ecc), piccolo studio. Le altezze interne all'appartamento sono di 305 cm fatto salvo la parte di 19 mq (lavanderia e piccolo studio) che presenta una altezza di cm 335.



Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico collegato alla rete pubblica, l'impianto elettrico che presenta anche l'interruttore differenziale o salvavita. L'abitazione dispone di impianto di riscaldamento con caldaia del GPL presente nella cucina. Il riscaldamento dei vani avviene attraverso radiatori in ghisa e alluminio posti negli vani abitativi. Dispone anche di una stufa a pellet collegata all'impianto di riscaldamento in grado integrare o sopperire al sistema di riscaldamento con GPL. I contatori di acqua e GPL sono posti nel muro del prospetto principale mentre il contatore dell'energia elettrica è interno all'abitazione. Inoltre dispone di una pompa di calore con splitter nel soggiorno per il raffrescamento. E' presente la fossa Imhof con filtro percolatore e filtro degassatore che consentono la depurazione delle acque reflue convogliate in un fossetto di scolo nel lato ovest dell'abitazione.

L'abitazione è dotata di un citofono vicino mentre non è stata rilevata la presa telefonica di rete fissa presumibilmente disattivata. Gli infissi delle finestre sono in PVC color legno con doppio vetro piuttosto recenti. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore legno color noce medio.

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 delle 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 abitative sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

60% del garage

25% dei balconi e terrazze scoperti;

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

35% porticati, balconi e terrazze coperti;

20% posto auto scoperto in area condominiale;

10% Corti, cortili, orti e giardini (fino a 25mq, l'eccedenza al 2%);

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. È 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)

SUPERFICI PRINCIPALI					
<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUP LORDA(S.U.C.)</u> <u>MQ</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP COMMERCIALE</u> <u>PARAMETRATA MQ</u>	<u>Sup Calpestabile</u> <u>mq</u>	<u>note</u>
ABITAZIONE AUTONOMA AL P.T (ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere 1 bagno ,un locale polivalente e piccolo studio)	109,22	1	109,22	91,32	lotto A) FG 70 p. 81sub 7
soffitta (sottotetto) con accesso dall' esterno con scala amovibile(area stimata da altezza al cimale a cm 150(circa cm 140x 950)	13,3	0,3	3,99	13,30	
SUPERFICIE DI ORNAMENTO					
<u>DESTINAZIONE</u>	<u>CONSISTENZA</u> <u>catastale mq</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP COMMERCIALE</u> <u>PARAMETRATA MQ</u>	<u>Sup Calpestabile</u> <u>i mq</u>	<u>note</u>
corte con giardino mq 320	25	0,1	2,50	25,00	lotto A) FG 70 p. 503
	295	0,02	5,90	295,00	
rata di terreno utilizzata come orto familiare mq 440	25	0,1	2,50	25,00	lotto A) FG 70 p. 502
	415	0,02	8,30	415	

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

- NULLA DA RIFERIRE

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 nonchè 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 constatare 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 definibili “scomodo o negativo” ai fini della messa in vendita, rappresentati da:

- a) **Urgenti lavori d'impermeabilizzazione del tetto** : scomposizione del manto di copertura, applicazione guaina bituminosa, ricomposizione del manto di copertura , imprevisti spese tecniche pratica edilizia manut straordinaria € **10.000,00**
- b) **Sanatoria edilizia difformità interne e grafiche** : SCIA in sanatoria , sanzione, Docfa per aggiornamento planimetria catastale, spese generali e tecniche – costo stimato € **4.500,00** ;



c) assenza di garanzia da vizi , assenza del certificato di agibilità-abitabilità, elementi per i quali si ritiene ragionevole apportare una correzione in diminuzione al valore determinato con prezzi di mercato, applicando una detrazione del **3%**.

“A” - LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. PARAMETRATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE STIMATO €
ABITAZIONE AUTONOMA AL P.T con corte (giardino) e piccola rata di terreno agricolo(orto) in Castiglione del Lago(PG) loc. Vitellino n 78	109,22		81.915,00
soffitta (sottotetto) con accesso dall' esterno	3,99	750,00	2.992,50
corte con giardino mq 320	8,40		6.300,00
rata di terreno utilizzata come orto familiare mq 440	10,80		8.100,00
Valutazione lorda €			99.307,50
Detrazioni e Valore Finale dell'immobile			
Di seguito si riportano le riduzioni al valore dell'immobile praticata per: a)assenza di garanzia da vizi , assenza del certificato di agibilità , assenza di macchinario ascensore			
a) Urgenti lavori d'impermeabilizzazione del tetto : scomposizione del manto di copertura, applicazione guaina bituminosa, ricomposizione del manto di copertura, imprevisti spese tecniche pratica edilizia manut straordinaria			-€ 10.000,00
b) Scia in sanatoria con sanzione , aggiornamento catastale (DOCFA) Comprese spese tecniche escl iva ed oneri			-€ 4.500,00
c) Coeff. correttivo : assenza di garanzia da vizi		3%	-€ 2.979,23
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE			€ 81.828,28

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il valore di stima del lotto unico viene determinato per l'importo arrotondato di **€ 81.828,00**.

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

Nel consegnare alla S.V. III./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio (**ALLEGATO 12**).

Marsciano (PG), 28/06/2024
ALLEGATI n.12

il C.T.U.
Perito Agrario Massetti Paolo

