

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 134/2019 R.G. Es.

promossa da:

JULIET SPA per NPL 2018

Avv. Margherita Domenegotti

Avv. Paolo Cutini

contro

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr. FRANCO COLONNA

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in oggetto accettava telematicamente, in data 17/10/2019, l'incarico conferitole in risposta al seguente quesito:

<<provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 Co 2, 599 Co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od 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 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 l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente e quelli che saranno regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;



8) *alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

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 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;*

10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del bene pignorato (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 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;*

11) *a verificare che i beni pignorati siano gravati dal 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 alcuni 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*

condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

15) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'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;



18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii >

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, svolgeva la seguente attività peritale:

- acquisito il fascicolo di causa, verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;
- effettuava un primo accesso preliminare entro i 10 giorni stabiliti dall'incarico, a seguito di preventiva comunicazione di accesso inviata via raccomandata 1 A/R agli Esecutati e via pec al Legale del Creditore procedente (**Allegato 1. Verbale di accesso presso gli immobili con convocazione**);
- accedeva nuovamente, per una seconda volta, presso i beni pignorati con il Tecnico Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie entro i 30 giorni stabiliti, illustrando anche fotograficamente i beni pignorati (**Allegato 2. Trasmissione del verbale di accesso alla scrivente**);

- richiedeva presso l' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetria catastale relative ai beni pignorati;
- da quanto verificato da documentazione catastale si procedeva ad effettuare richiesta e successiva acquisizione dell'atto di provenienza degli immobili pignorati presso il Notaio rogante;
- compiuti i relativi accertamenti documentali catastali si procedeva ad effettuare la richiesta di accesso atti urbanistici presso i competenti Uffici del Comune di Magione (**Allegato 3. Ricevuta di mail pec per richiesta accesso atti**);
- si proseguiva con la formale richiesta delle modalità di versamento dell'anticipo spese disposto dalla S.V. e all'invio della relativa notula al Creditore procedente;
- si acquisivano gli attestati di residenza storica degli Esecutati (**Allegato n.4. Attestati di residenza storica**);
- di fatto, relativamente alla consultazione degli atti amministrativi ed in particolare alla preventiva messa a disposizione degli stessi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Magione, la scrivente non riceveva alcun riscontro pur risultando protocollata la richiesta di accesso;
- a seguito di alcuni tentativi infruttuosi di contatto telefonico si recava comunque personalmente presso i suddetti Uffici;
- chiedeva, in quella sede, di poter partecipare personalmente alla ricerca dei precedenti urbanistici in archivio con i Tecnici incaricati;

- si procedeva successivamente alla suddetta ricerca con Tecnico incaricato; in quest'ultima sede la scrivente riusciva a visionare solo parte della documentazione necessaria, essendo i precedenti urbanistici ordinati esclusivamente per nominativo e probabilmente relativi a più proprietari succedutisi nel corso degli anni, diversi dagli attuali Esecutati;
- dalla ricerca effettuata emergeva, inoltre, che a seguito di titolo di sanatoria non vi era disponibilità di certificazione di agibilità relativa al bene pignorato presso i medesimi Uffici;
- la scrivente chiedeva, per le vie brevi, ulteriori approfondimenti, con la finalità di reperire sia le ulteriori pratiche ad altri nominativi che la relativa "dichiarazione di agibilità", entrambe fondamentali ai fini della redazione dell'elaborato d'ufficio; le veniva documentato che si necessitavano ulteriori approfondimenti da svolgersi con ricerca specifica di persona incaricata sia relativamente alle pratiche ad altro nominativo che all'eventuale dichiarazione di agibilità;
- seguivano ulteriori e approfonditi accertamenti documentali sulla base di quanto in precedenza acquisito presso i competenti Uffici, trattandosi principalmente di documentazione di tipo catastale e storica;
- la scrivente veniva contattata per le vie brevi all' inizio del mese di marzo c.a. dai Tecnici, che comunicavano la disponibilità ex novo presso gli Uffici Tecnici urbanistici di documentazione autorizzativa integrativa facente capo al precedente Intestatario degli immobili pignorati ed in precedenza non reperita;



- a tale comunicazione seguiva nel giro di pochi giorni l'acquisizione in copia, da parte della scrivente, dei suddetti precedenti urbanistici aggiuntivi messi a disposizione, mentre permaneva l'indisponibilità dell'agibilità dell'immobile pignorato;
- dalla conseguente disamina di tale documentazione aggiuntiva acquisita emergeva la necessità un ulteriore inderogabile accesso in loco presso gli immobili pignorati, in nessun modo sostituibile con accertamenti documentali in studio, perché volto al dettagliato rilievo e alla verifica della rispondenza di ciascuna porzione immobiliare alle rappresentazioni progettuali depositate, a corredo dei titoli solo recentemente acquisiti. Ciò risulta ancor più rilevante in considerazione della mancata disponibilità di dichiarazione di agibilità relativa al medesimo immobile;
- tuttavia, una volta messa a disposizione, acquisita e consultata la documentazione urbanistica di recente acquisizione, la scrivente si vedeva impossibilitata all'effettuazione di accessi in loco interni all'immobile nei quali risulta risiedere la famiglia degli Esecutati, a causa dell'imperversare dell'emergenza sanitaria COVID-19;
- una volta possibile effettuare l'accesso presso i beni pignorati la scrivente effettuava un ultimo sopralluogo, sulla base della documentazione in ultimo acquisita dagli Uffici Tecnici comunali. In quest'ultima occasione ricevuti i recapiti dell'amministratore condominiale, chiedeva altresì delucidazioni circa le debenze relative all'immobile in oggetto (**Allegato n.4A. Verbale di accesso**);



Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita, anche integrativa;
- effettuata la ricerca storica catastale ed il successivo aggiornamento catastale;
- effettuato l'aggiornamento ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e degli Esecutati.

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile** datato 24 giugno 2019 e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo degli esecutai, nonché per identificazione catastale dei beni, **la proprietà dei beni pignorati si può sintetizzare come di seguito:**

a) la porzione immobiliare ad uso abitativo censita al Fg. 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Magione particella 481 subalterno 7 e garage censito allo stesso foglio e stessa particella al subalterno 9 risulta di piena proprietà, per un mezzo ciascuno in

regime di separazione dei beni ai Signori

nata a

C.F.

nato a

il

C.F.

Dal 29/04/2005 l'immobile come sopra catastalmente identificato é rimasto in proprietà agli Esecutati per i diritti di piena proprietà totali pari ad 1/1 per averlo acquistato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Alfredo Caiazza repertorio accolta del trascritto a Perugia il ai numeri dai venditori nato a il C.F. nata a il C.F. e nata a Magione il C.F. per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

Come da certificazione notarile:

- b) l'immobile era pervenuto ai venditori dal Sig. nato a il C.F. deceduto il giusta dichiarazione di successione del registrata a Perugia e trascritta il ai numeri e successiva del registrata a Perugia e trascritta il ai n.
- c) al *de cuius* il terreno sul quale è stato edificato l'immobile di maggiori dimensioni nel quale si trovano le porzioni immobiliari



pignorata, era pervenuto per atto di vendita del [redacted] a rogito
 Notaio Maria Silvana Schippa di Magione trascritto il
 [redacted] al n. [redacted], da venditrice [redacted] nata a
 [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. In particolare,
 come riportato in certificazione notarile si fa riferimento alla particella
 481 del C.T. del Comune di Magione, ente urbano di sup.10 are, 00
 ca. La particella 481 deriva, a sua volta, dalla particella madre 358
 allo stesso foglio, giusto frazionamento in atti del 17/01/1986.

Tenuto conto delle risultanze del certificato ipotecario in atti e del
 successivo **aggiornamento** eseguito telematicamente presso
 l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Perugia, a carico sia degli Esecutati che dei beni pignorati, datato
 26/08/2020 sono emersi i seguenti **gravami riportati in ordine
 cronologico:**

GRAVAMI:

- **Iscrizione del 04/05/2005 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 15066**, Pubblico ufficiale: Caiazza Alfredo, repertorio 29987/11378 del 29/04/2005, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Trascrizione del 17/06/2019 - Registro Particolare 10501 Registro Generale 14840**; Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Corte D'appello di Perugia, repertorio 1840 del 03/05/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati non risultavano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive all'ultima.

(Allegato n. 5. Aggiornamento ipotecario per nominativo degli Esecutati e per bene, atto di provenienza e atto di vendita del terreno sul quale insiste il sedime dell'intero edificato, depositato in copia presso gli uffici Urbanistici del Comune di Magione).

Nell'atto di vendita del terreno del 1980 si riporta servitù di passo sulla particella 385 al C.T. del Foglio 84 del Comune di Magione, a favore del terreno sul quale insiste il sedime dell'intero edificato.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale costituita da appartamento all'ultimo piano di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, con autorimessa.

Ad oggi i beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Magione come segue:

- **appartamento al Foglio 84, particella 481 subalterno 7, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale euro 302,13;**



- **autorimessa al Foglio 84, particella 481 subalterno 9, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza catastale 15 mq², rendita catastale euro 24,79.**

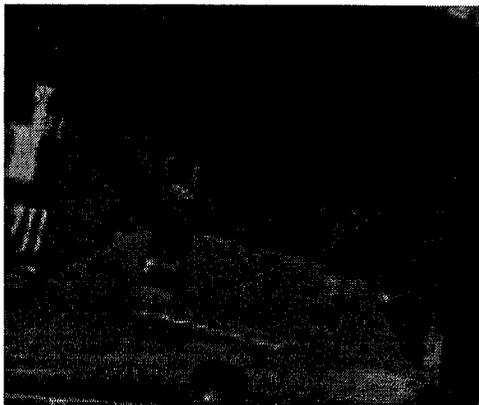
Si fa presente che l'intestazione catastale risulta corretta poiché conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di provenienza e documentazione in atti e in particolare i beni pignorati risultano intestati a Signori (_____ nata a _____) il _____ C.F. _____ e _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ proprietà per un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni.

Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali e l'estratto di mappa (Allegato n. 6. Visure Catastali, estratto di mappa con evidenziazione dell'edificio di maggiori dimensioni in cui sono ubicati gli immobili pignorati). Si precisa che non risulta essere disponibile elaborato planimetrico.

3) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Gli immobili pignorati sono rappresentati da unità immobiliare residenziale posta all'ultimo piano di quattro, posta in un edificio plurifamiliare di maggiori dimensioni con autorimessa al piano terra.

Tali immobili sono ubicati in Magione, località Agello (in visura catastale viene riportata Località San Feliciano), Via Alberto Mancini 15, in area a destinazione prevalentemente residenziale.



La porzione immobiliare ad uso residenziale ha accesso dalla strada pubblica con entrata dal piano terra e dalla corte in proprietà condominiale ed è raggiungibile tramite scale interne, priva di ascensore e/o montacarichi. L'immobile presenta copertura con tavelloni e tegolcoppi, con ambienti interni a più altezze.

I pavimenti sono prevalentemente in gres nell'area soggiorno-cucina, all'ingresso e nel servizio igienico, in parquet nelle camere da letto.

Le porte sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, quelli esterni sono costituiti da persiane di alluminio.

Il servizio igienico è dotato di finestra e vasca da bagno.

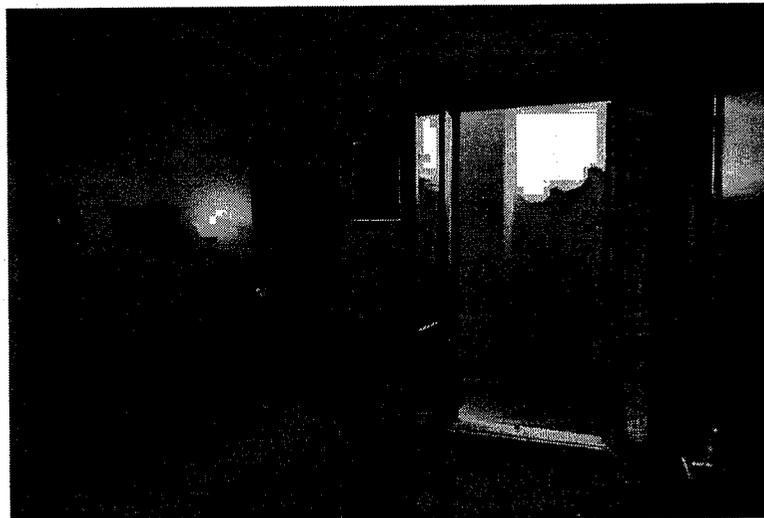
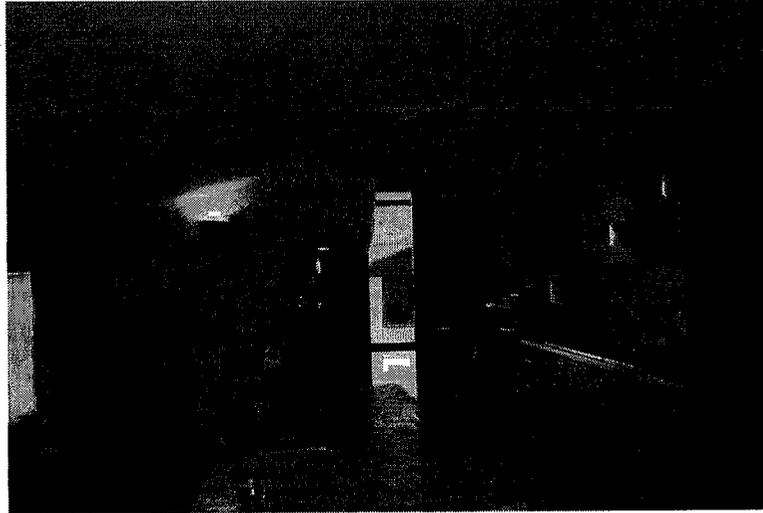
L'impianto di riscaldamento presenta radiatori, con caldaia ubicata in ripostiglio condominiale posto allo stesso piano ed accessibile dalle terrazze in proprietà esclusiva dell'appartamento ed, in particolare, da quelle del soggiorno. Le terrazze esterne, in numero di quattro, sono

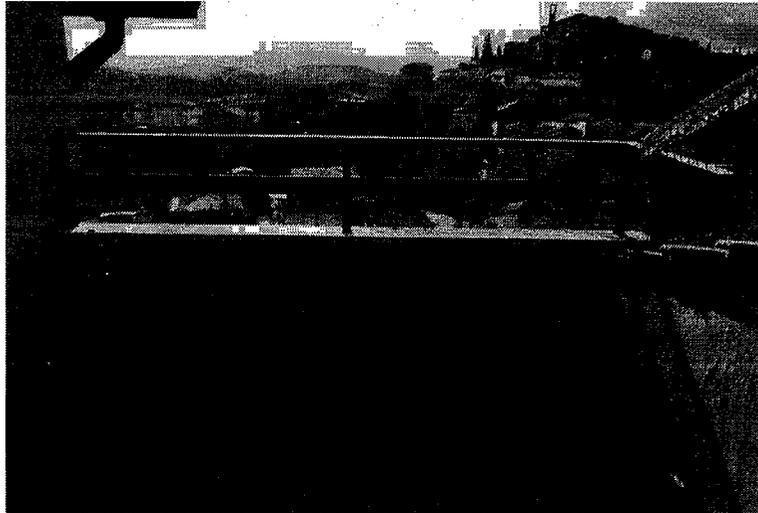


scoperte e accessibili dalle due camere da letto e dall'ambiente soggiorno-cucina.

Le altezze rilevate sono comprese in un *range* da ml 1,78 a 3,18.

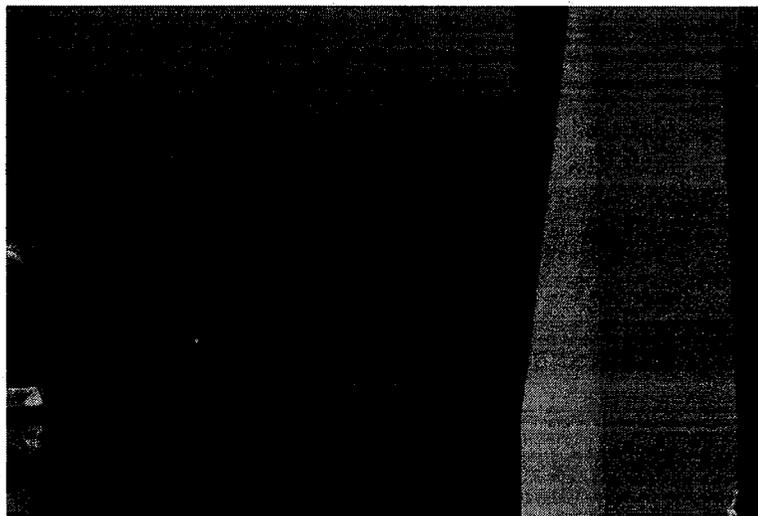
L'appartamento risulta composto da: ingresso, soggiorno con cucina, bagno, due camere e quattro terrazze.





Dall'atto di provenienza non risulterebbero menzioni a servitù di passaggio di terzi sulle terrazze in proprietà agli Esecutati.

L'autorimessa al piano terra presenta allacci idrico ed elettrico nonché accesso da porta basculante metallica.



Il tutto appare in buono stato conservativo ed attualmente in uso agli Esecutati ed alla famiglia.

La corte pertinenziale condominiale di accesso è imbrecciata e posta su tre lati dell'edificato.



A complemento descrittivo si allegano la planimetria catastale e, a parte, il servizio fotografico illustrativo (**Allegato n. 7. Planimetria Catastale**).

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Commerciale definita "Superficie convenzionale vendibile" come adottata dal Listino immobiliare della Camera di commercio della Regione Umbria venga effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 25% dei terrazzi a livello dell'alloggio;
- d) 50% dei Box (autorimessa).

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nella tabella tecnica sottostante nella quale, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi e dei beni pignorati.



Tabella 1 Consistenze degli immobili pignorati

| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | DESCRIZIONE | PIANO | CONSISTENZA (mq) | Pond. (%) | Scv (mq) |
|---------------------------|-----------------|-------|------------------|-----------|----------|
| p.lla 481 subalterno 7 | Appartamento | P.4 | 82,00 | 100 | 82,00 |
| p.lla 481 subalterno 7 | Terrazze | P.4 | 26,00 | 25 | 6,50 |
| p.lla 481 subalterno 9 | Box autorimessa | P.T | 15,00 | 50 | 7,50 |
| TOTALE | | | | | 96,00 |

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

Verifiche urbanistiche

L'intero edificato nel quale sono ubicate le porzioni pignorate sarebbe stato edificato, come dichiarato da parte venditrice in virtù di **concessione edilizia n.240** rilasciata dal Comune di Magione in data 28 ottobre 1980 e della **Concessione in Variante n.167** rilasciata dallo stesso Comune il 16 ottobre 1981.

Infine sono stati realizzati interventi edilizi non autorizzati per i quali si è provveduto a presentare in data primo luglio 1986 al protocollo 7804, domanda per il rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria**.

Quest'ultima è stata rilasciata in data 15 luglio 1999 al **numero 136**.

Si precisa che i lavori non autorizzati sono rappresentati dalla

realizzazione dell'appartamento oggetto di pignoramento, che non era prevista nel progetto presentato inizialmente a corredo della documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Magione.

Gli immobili risultano per disposizione dei vani e per prospetti sostanzialmente conformi ai precedenti urbanistici rilasciati dagli Uffici Tecnici del Comune di Magione ed acquisiti dallo scrivente.

Con riferimento a quanto sopra riportato non risultavano reperibile, presso gli Uffici Tecnici, né richiesta né rilascio di dichiarazione di agibilità, di epoca successiva al rilascio del Permesso in Sanatoria **(Allegato n. 8. Documentazione urbanistica acquisita).**

Verifiche catastali

Gli immobili sono sostanzialmente conformi alle rappresentazioni grafiche catastali datate 01/04/2005 (per l'appartamento) e 22/05/1982 (per il garage).

Aspetti condominiali

L'immobile fa parte di condominio costituito di maggiori dimensioni di cui è gli 86 millesimi. Le spese mensili, come dichiarato dall'Amministratore di condominio, ammontano ad € 33,20 ed annue ad € 398,40, riferite all'anno 2020, con un insoluto attuale relativo all'immobile pignorato pari ad € 97,00. Al momento non risultano



spese straordinarie deliberate né richieste di convocazione di assemblee con riferimento ad eventuali lavori straordinari.

Tutte le informazioni riportate sono desunte da comunicazione dell'Amministratore di condominio e dalla documentazione acquisita, rappresentata da Regolamento di condominio e ripartizione millesimale, laddove l'immobile ad uso residenziale viene indicato con la lettera E1 (**Allegato n. 9. Comunicazione dell'Amministratore, tabelle millesimali condominiali, regolamento di condominio**).

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nella zona di Magione, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto anche attraverso la banca data Stimatrix, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

La scrivente ha effettuato un'indagine conoscitiva al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata, secondo i criteri riportati nel Listino Immobiliare dell'Umbria; relativamente al garage lo si ritiene pertinenziale poiché difficilmente può essere considerato autonomo dal punto di vista commerciale.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito **il valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.



Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.**

Tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- ubicazione in zona prettamente residenziale e ben dotata di servizi;
- buona panoramicità;
- buone condizioni conservative degli immobili;
- buona disponibilità di aree esterne in proprietà esclusiva a livello dell'alloggio (terrazze);

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- assenza di ascensore e/o montacarichi
- trend di mercato in forte stasi;
- assenza di dichiarazione di agibilità successiva alle autorizzazioni urbanistiche acquisite;
- doppia altezza dei locali abitativi;
- disposizione dell'area notte immediatamente prossimale all'ingresso, antecedente, per disposizione, all'area giorno.



Dalle indagini effettuate per la casistica specifica, si è tenuto conto dei dati relativi ad effettive compravendite operate nella zona e disponibili dalle specifiche banche dati (Stimatrix). Successivamente sono state ponderate le caratteristiche sopra evidenziate relative agli immobili oggetto di stima.

Tutto ciò premesso il valore di stima si concretizza nella tabella tecnica valutativa sottostante, nella quale ordinatamente sono stati indicati i principali elementi identificativi ed estimativi dei beni pignorati.

Tabella 2. Valori di stima

| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | DESCRIZIONE | PIANO | Scv (mq) | Vu (€/mq) | Vtot (€) |
|---------------------------|-----------------|-------|----------|-----------|-----------|
| p.lla 481 subalterno 7 | Appartamento | P.4 | 82,00 | 700,00 | 57.400,00 |
| p.lla 481 subalterno 7 | Terrazze | P.4 | 6,50 | 700,00 | 4.550,00 |
| p.lla 481 subalterno 9 | Box autorimessa | P.T. | 7,50 | 700,00 | 5.250,00 |
| TOTALE | | | | | 67.200,00 |

In conclusione il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari pignorate è risultato pari ad €67.200,00.

6) FORMAZIONE DEI LOTTI, BANDO DI VENDITA

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le porzioni immobiliari pignorate.



Si procede quindi alla formazione di **un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria**, così articolato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al quarto piano e autorimessa al piano terra di stabile di maggiori dimensioni, posti in Magione, frazione Agello, via Alberto Mancini 15, spettanti ai Signori () nata a () il () C.F. () e () nato a () il () C.F. () La porzione immobiliare ad uso abitativo alla quale si accede da corte comune limitrofa alla via pubblica e scale interne condominiali, risulta composta, da: ingresso, soggiorno con cucina, bagno, due camere e quattro terrazze. La porzione immobiliare ad uso abitativo posta al piano quarto è stata oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria da Condono n. 136** rilasciata dal Comune di Magione in data 15/07/1999. Non risulta successivamente richiesta dichiarazione di agibilità. L'appartamento risulta censito al Foglio 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, particella 481 subalterno 7, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale euro 302,13; l' autorimessa al Foglio 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, particella 481 subalterno 9, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza catastale 15 mq, rendita catastale euro 24,79. Attualmente occupati dagli Esecutati ivi residenti e famiglia; gli



immobili confinano con parti comuni su più lati, _____, _____ i s.a.

Valore: €67.200,00.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al

Legale e agli Esecutati (**Allegato n. 10. Attestazione avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 07/09/2020,

Allegati n 10. e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

