

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.207/2023 R.G.Es. promossa da:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** , con sede in _____ presso lo studio legale associato dell'Avv. **XXXXXXXXXXXX** del foro di _____ che la rappresenta e difende.

CONTRO

- **XXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a _____ il XX/XX/XXXX,; ivi residente in _____

- **XXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a _____ il XX/XX/XXXX,; ivi residente in _____

L'Ill.mo G.E. Dott. **XXXXXX XXXXXX**, con ordinanza inviata con pec in data 03/04/2024, ha nominato per la causa **n.207/2023** R.G.Es.Imm. Il C.T.U. L'Arch. Massimiliano Paggi disponendo l'accettazione dell'incarico mediante il giuramento di rito. Come indicato nella nomina, il sottoscritto tecnico nei tempi e nei modi chiesti ha formulato il seguente giuramento:

"DICHIARA di accettare l'incarico e presta giuramento di Bene



e fedelmente procedere alle operazioni affidategli",

accettando i quesiti a cui l'esperto risponderà relativamente alla procedura esecutiva n.207/2023 R.G.Es.Imm. così definiti:

1)Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2, 599 comma, segnalando immediatamente (senza attendere quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.

2)Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti in causa a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

3)Provveda quindi:

-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 le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto



di trasferimento;

-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 della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini 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;

-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.

- 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 alla data di rilascio fissata, si precisa che in



caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso.

-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, urbanistiche-edilizie, catastali).

-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 straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

e) eventuali cause in corso;

-ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio



elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio rogante, data e numero di registrazione e di trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente);

-alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'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 924/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del n.380 6 Giugno 2001 ed i relativi 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art.40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica n.380, del 6 Giugno 2001, 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 e/o catastale. Saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

-ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare uno o più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. -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 di stima" di cui al 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, tramezzi interni, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione 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.).

-a verificare che i beni pignorati sono 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.

-che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

-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 libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni di 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici 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 eventuale 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite. Anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

-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 a 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.



-ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno n.2 fotografie esterne del bene ed almeno n.2 fotografie interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e di 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.

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 collabori, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno, previo la comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso.

-a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni di causa in assenza di specifico provvedimento del G.E.)

-in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva e comunque anteriore



alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine fissato per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e in caso di particolare gravità ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per una eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.

-Assegnazione Del Termine per il deposito della Perizia.

L'esperto terminata la relazione come previsto dall'art173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del c. pc. 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 teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.

L'Ill.mo Giudice assegnava al C.T.U. il termine di almeno giorni 30, salvo proroghe, prima della prossima udienza della



causa, fissata in udienza ai sensi dell'art.569 c.p.c. per il giorno 08/10/2024, ore 10,30, per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

Atto principale in formato rigorosamente PDF nativo testuale contenente la relazione peritale, senza gli allegati;

-un ulteriore copia della perizia in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale

-gli allegati alla perizia quali singoli alleati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file)

-la bozza dell'ordinanza di vendita in formato word nella quale dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta ed attuale indicazione dei dati catastali, dei confini dell'ubicazione degli immobili. L'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita. Precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi di occupazione (contratto di affitto o locazione).

In allegato una ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissione dei dati personali del debitore e di eventuali terzi.

Istanza di liquidazione del lavoro svolto dal C.T.U. e del



rimborso spese sostenute.

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

AUTORIZZA

Il C.T.U. al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, del Condominio presso gli uffici notarili, tenutari di documentazioni tecniche riguardanti i beni immobili oggetto della presente consulenza d'ufficio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L.31/12/1996 n.675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a chiedere al Comune competente il certificato storico di residenza dell'occupante dell'immobile pignorato.



DISPONE

Che il C.T.U. depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 12/11/2024, ore 10.00, come previsto dall'art.173 bis d.a.c.p.c.; avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero se non sarà possibile a mezzo mail, telefax o posta ordinaria, le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare al perito estimatore eventuali note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti come espressamente previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.; autorizza le parti qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte altresì le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano chiedere chiarimenti da parte dell'esperto, non sono stati nominati.



PREMESSA

In adempimento all'incarico ricevuto, per prima operazione venivano esaminati gli atti presenti nel fascicolo telematico di causa, dall'analisi fatta il C.T.U. ha constatato la completezza delle documentazioni ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., come modificato dalla L.3.8.98 n. 302., comunicando alle parti in causa, a mezzo raccomandata r.r. e/o a mezzo pec, che il giorno 07/05/2024 alle ore 09,30 in Comune di Perugia loc. Fratticiola Selvatica, all'indirizzo di ubicazione dei beni immobili pignorati, saranno state iniziate le operazioni peritali di rilievo tecnico, invitando le parti in causa ad essere presenti, invitando tramite raccomandata r.r. il Sig. XXXXXXXX XXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX.

Prima del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. provvedeva a chiedere all'Agenzia delle entrate di Perugia, Ufficio Catasto Urbano, le planimetrie, la mappa catastale della zona, le visure storiche ed attuali relative ai beni immobili pignorati (ALLEGATO 2)

Il C.T.U. in svolgimento delle indagini conoscitive dei beni da relazionare si apprestava ad eseguire accessi mirati presso il Comune di Perugia, Ufficio Demografico, Ufficio Urbanistica e Sportello Unico per l'edilizia alla ricerca dei titoli abitativi, di presenza di pratiche edilizie relative



all'immobile pignorato e/o di eventuali sanatorie edilizie,
chiedeva inoltre ai tecnici del Comune la presenza del
certificato di abitabilità, del certificato di Residenza
degli occupanti dell'immobile. Il C.T.U. provvedeva inoltre a
reperire la successione di provenienza che attesta la piena
proprietà degli immobili pignorati.

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che nel corso delle
operazioni peritali non sono intervenuti C.T.P;
Come comunicato alle parti in causa a mezzo lettera
raccomandata R.R. in data 07/05/2024 alle ore 9,30, si
sarebbe recato presso i beni pignorati. Il giorno ed all'ora
prefissati era presente sul posto l'incaricato dell'IVG
Perugia e la Sig.ra XXXXXX XXXXX.

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta essere
occupato dagli esecutati ivi residenti ed il numero civico
aggiornato risulta essere 1/E (ALLEGATO 5).

Il C.T.U. ha controllato, all'Ufficio Provinciale di Perugia-
Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare i dati presenti
nella documentazione ipo-catastale e nella relazione notarile
eseguita dal Notaio Mario Biavati già presente nel fascicolo
telematico di causa dell'esecuzione per poter accertare o
meno eventuali variazioni ipotecarie intercorse successiva-



mente dalla data della relazione notarile del 27/09/2023.

Per gli immobili pignorati distinti al Catasto Urbano del Comune di Perugia al Foglio 112, particella 688, subalterno 6 (civile abitazione) e al foglio 112, particella 688, subalterno 7 (garage) non sono emerse ulteriori scritture pregiudizievoli (ALLEGATO 4).

Reperita la documentazione necessaria, svolti i rilievi tecnici sul posto e gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed amministrativi comunali e statali, lo scrivente C.T.U. ritiene di essere in grado di rispondere ai quesiti assegnati dall'Ill.mo G.E., con il seguente elaborato tecnico-estimativo che si compone nelle successive parti.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

In merito all'immobile ed alle risultanze del sopralluogo eseguito, si informa L'Ill.mo G.E. I beni immobili pignorati risultano essere:

- diritto di 1/2 proprietà spettanti al sig. **XXXXXXXX XXXXXX** codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a _____ in data **XX/XX/XXXX**, residente a _____



- diritto di 1/2 proprietà spettanti alla sig.ra **XXXXXXXX XXXXX**

codice fiscale XXXXXXXXXXX, nata a _____ in data XX/XX/XXXX,

residente in _____

-Fg. 112 part. n.688 Sub.7, piano T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadri 119, totale escluse aree scoperte metri quadri 118, rendita catastale €348,61

-Fg. 112 part. n.688 Sub.6, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadri 28, superficie catastale totale metri quadri 32, rendita catastale €36,15

DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni in esame nella loro attuale configurazione sono costituiti pertanto da una villetta a schiera dotata di corti esclusive, così sviluppata:

-garage

-piano primo sottostrada che consiste in una cantina dotata di w.c. da dove si può accedere dal garage o dal piano terra.

-piano terra caratterizzato da ingresso-soggiorno dove sono



presenti le scale, cucina, disimpegno, bagno, terrazzo e due corti, delle quali una delle due è stata asfaltata per consentire l'accesso al garage ed è attualmente utilizzata come parcheggio auto, l'altra è parzialmente pavimentata ed in parte viene usata come giardino (catastalmente piano terra).

-piano primo, dove troviamo tre vani destinati a soffitta nella quale, allo stato di sopralluogo risultano essere state rifinite tre camere e un bagno.

A confine con: strada comunale dei casengoli, residua abitazione confinante ancora allo stato grezzo che al momento del sopralluogo era di proprietà del costruttore, salvo se altri.

L'edificio è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- permesso di costruire provvedimento n. 2120 del 7 settembre 2005;

- permesso di costruire provvedimento n. 223 del 2 marzo 2006;

- S.C.I.A. del 21 luglio 2016 pratica n. XXXX/XXXX;

- agibilità del 7 marzo 2018;

- comunicazione fine lavori del 13 agosto 2020 prot. n.

GE XXXX/0141020 ;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Le strutture portanti dell'edificio sono in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura tipo a capanna a due falde.



Gli Infissi sono in legno, le porte interne in MDF e al momento del sopralluogo risultavano ben conservate come si può osservare dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 6), il portone blindato presenta segni di deterioramento, anche le persiane dell'abitazione risultano essere in pessime condizioni, la pavimentazione è in gres porcellanato.

In alcune pareti dell'abitazione disposte a nord, si rilevano macchie di umidità e di muffa, probabilmente dovute ad un insufficiente isolamento termico ed infiltrazioni provenienti dalla copertura, come si può constatare dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 6), le condizioni di manutenzione generali esterne ed interne sono comunque in condizioni decenti.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati, è presente l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento con caldaia esterna alimentata a gas metano, ed è stato accertato il funzionamento degli stessi, la classe energetica dell'edificio è di "CLASSE B" (ALLEGATO 3 pg.14)

L'altezza del soffitto al piano terra è di 2,70m tramite la scala interna si accede al piano primo con copertura a spiovente ed altezza minima in gronda di 1,82m ed altezza massima al colmo di 2,60m.

L'altezza al piano sotto-strada risulta essere di 2,30m, la superficie residenziale lorda è di 119,00 mq, il totale escluso di aree scoperte è di 118,00 mq oltre balcone di circa 8,0mq, è presente una corte di circa 28mq nel lato d'ingresso



al garage comprensiva di una scala esterna in calcestruzzo armato e con pedate in laterizio, dalla quale si accede al piano terra dell'abitazione ed un'altra corta nel lato opposto di circa 32mq, a completare un garage di 28,0mq. Le superfici sono state calcolate secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011 e sono riportate anche nella scheda del N.C.E.U.

TITOLI DI PROPRIETA'

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante il seguente atto di acquisto del Avv. XXXXX XXXX Notaio, repertorio N. XXX, Raccolta N. XXX registrato ad XXXXXX il 17/03/2021 al n.XXXX serie 1T e trascritto a Perugia il 17/03/2021 R.G. XXXX R.P XXXX (ALLEGATO 3)

STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.

Il bene sopra descritto al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati ivi residenti e dai familiari (ALLEGATO 5) e non risultano nuove formalità da quanto è stato indicato nella relazione notarile dal notaio XXXXX XXXXXX rilasciata in data 23/09/2023



ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono oneri di natura condominiale.

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Gli immobili alla data del 26/09/2023 risultano di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXX per 1/2 e XXXXXXX XXXXX per 1/2 per essere agli stessi pervenuto nel seguente modo:

alla data del 01 gennaio 2003 l'area di insidenza del fabbricato risultava in ditta a: XXXXXX XXXXXX, con sede in Perugia, in forza di Atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXX XXXXX di Perugia stipulato in data 21 marzo 2000 rep. XXXXX di formalità, con successivo atto di mutamento di ragione sociale con atto del notaio XXXXX XXXXX del 31 ottobre 2004 rep. XXXX trascritto a Perugia il 6 novembre 2004 al n. XXXXXX di formalità; L'area di insidenza del fabbricato passava in ditta alla società edificatrice: "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Perugia, Con atto di compravendita a rogito del notaio XXXX XXXXXXXX del 5 Marzo 2021 repertorio N. 439, Raccolta N. XXX registrato ad Arezzo il 17/03/2021 al n. XXXXX serie XX e trascritto a Perugia il 17/03/2021 R.G. XXXXX R.P XXXXX di formalità, le porzioni urbane passavano in ditta ai sopraccitati XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, coniugi in regime di



separazione dei beni.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

In particolare per gli immobili è stato possibile reperire i titoli abilitativi precedentemente citati.

AGIBILITA-ABITABILITA.

In base a quanto accertato e dichiarato dal notaio XXXXXX XXXXX nell'atto di acquisto sopracitato l'immobile risulta avere ottenuto il certificato di agibilità in data 7 marzo 2018.

VINCOLI URBANISTICI DELLA ZONA INDAGATA

Dai rilievi eseguiti non sono emersi vincoli urbanistici, la zona della Loc. di Fratticiola Selvatica, come l'intero comune di Perugia nei centri abitati, è dichiarata sismica.

Ai sensi della L.3267/23, il nuovo P.R.G. ha sottoposto la



Loc. Di Fratticiola Selvatica a vincolo idrogeologico.

VALUTAZIONE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale adottando il criterio di stima comparativa, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dei beni, inoltre nella formulazione del prezzo stimato per Euro/mq., sono stati esaminati e rapportati, i seguenti parametri tecnici:

- regolarità urbanistica dell'immobile;
- condizioni; ubicazione, tipologia, consistenza;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
- nessuna bonifica da eseguire per rifiuti tossici;
- immobile non soggetto a condominio;
- facilità di accesso ai luoghi;
- data di costruzione degli immobili;

A risultanza delle analisi svolte nella zona ed in base ai parametri precedentemente valutati, sono stati stimati i seguenti valori da applicare alle superfici dei beni pignorati:

- il valore di €/mq. 1100,00 (millecento-euro/00cent) da applicare alla superficie commerciale calcolata ad uso abitazione, €/mq. 450,00 (quattrocentocinquanta-



euro/00cent) per il garage, €/mq. 350,00 (trecentocinquanta-euro/00cent) per il terrazzo, ed €/mq. 50,00 (cinquanta-euro/00cent) per le corti.

Applicando le stime per le superfici calcolate e riferite ai beni immobili pignorati si ottiene il seguente Valore di stima:

VALORE unico LOTTO.

Superficie commerciale:

Appartamento ed accessori:

-mq.118 x €.1100,00 al mq.= €.129.800,00

Terrazzo:

-mq.8 x €.400,00 al mq. = € 3200,00

Garage

-mq. 32 x €.450,00 al mq.€ 14400,00

Corti:

-mq.60 x €.50,00 al mq.€ 3000,00

Valore Unico lotto.=.....€.150.400,00

(centocinquantamilaquattrocento/00cent).

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli



immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

Diritti di 1/2 proprietà spettanti al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e diritto di 1/2 proprietà spettanti alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, immobile ad uso civile abitazione in comune di Perugia, Loc. Fratticiola Selvatica, Strada dei Casengoli 1/E

-Fg. 112 part. n.688 Sub.7, piano T-1-2, zona cens. 2, categ. A/7, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadri 119, totale escluse aree scoperte metri quadri 118, rendita catastale €348,61

-Fg. 112 part. n.688 Sub.6, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadri 28, superficie catastale totale metri quadri 32, rendita catastale €36,15

Valore del lotto: €150.400,00
(centocinquantamilaquattrocento/00cent).

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per



legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, completato dai sotto elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Alla luce della complessità delle questioni trattate nel corso delle indagini eseguite si rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

In data 22/09/2024 il sottoscritto CTU ha inviato suddetta Perizia in PDF all'indirizzo di posta elettronica dei legali delle parti procedenti e dell'esecutato.



Allegati alla consulenza tecnica:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Mappa (scala 1:2000), piante e visure;
- 3) Atto Notarile di proprietà
- 4) Aggiornamento ispezione ipotecaria;
- 5) Certificato di residenza;
- 6) Documentazione Fotografica.
- 7) Perizia Privacy
- 8) Perizia in .RTF (formato word)
- 9) Bozza di ordinanza di vendita
- 10) Allegato ricevute invio perizia CTU alle parti in causa

Perugia 22/09/2024

IL C.T.U.

Arch. Ing. Massimiliano Paggi

(firmato digitalmente)

