

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 241/2023

PROMOSSA DA

BANCA MPS S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia

Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



INDICE

| | | |
|--|------|----|
| PREMESSA | pag. | 2 |
| Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE | pag. | 2 |
| Capitolo 2 FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA | pag. | 2 |
| Capitolo 3 BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO | pag. | 3 |
| Dati catastali e confini | pag. | 3 |
| Conformità dei dati indicati nel pignoramento | pag. | 3 |
| Descrizione dei beni oggetto di pignoramento | pag. | 3 |
| Conformità degli impianti | pag. | 5 |
| Stato di possesso | pag. | 5 |
| Attestato di prestazione energetica | pag. | 6 |
| Calcolo delle superfici | pag. | 6 |
| Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA | pag. | 7 |
| Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE | pag. | 7 |
| Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI | pag. | 8 |
| Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI | pag. | 9 |
| Capitolo 8 VALUTAZIONE | pag. | 9 |
| Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' | pag. | 10 |
| Capitolo 10 RIEPILOGO | pag. | 11 |
| Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI | pag. | 12 |



PREMESSA

La sottoscritta Dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 27/02/2024.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/02/2024, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 14/06/2024, alle ore 12:00, presso i beni pignorati.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire un unico lotto per la vendita, e si precisa che i confini resteranno pertanto invariati.



Capitolo 3.
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
trascritto a Perugia n. 20143/2023

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà spettante a:

- [REDACTED] (N. Teti – NU – 1 [REDACTED]) **per la quota di 1/2** ed a

- [REDACTED] [REDACTED] (N. Gualdo Tadino – PG – 0 [REDACTED]) **per la quota di 1/2,**

su **appartamento e posto auto coperto** in Comune di Fossato di Vico (PG), via Artigianale n. 36.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Fossato di Vico, fol. 28, p.lla 884 sub. 8** (A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. mq 102, rendita € 371,85), via Artigianale, piano 1;

- **N.C.E.U. di Fossato di Vico, fol. 28, p.lla 907** (C/6, classe 3, cons. mq 23, sup. cat. mq 23, rendita € 45,14), via Artigianale, piano T.

Correttamente intestati a:

[REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2).

Le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito nel corso degli anni variazioni catastali.

Confini: vano scale e affacci su spazio di manovra condominiale.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Le porzioni in oggetto sono site in comune di Fossato di Vico (PG), via Artigianale n. 36, in zona tranquilla ma non distante dai servizi.

Descrizione analitica degli immobili



L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza, edificato all'inizio degli anni duemila, che si sviluppa su due piani (PT e P1).

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a falda multipla, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le imposte esterne sono a persiana in legno;
- l'edificio è privo di ascensore;
- i gradini del vano scale condominiali sono rivestiti in travertino.

L'APPARTAMENTO si trova al primo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 107,70. L'accesso al piazzale condominiale è chiuso mediante cancello in ferro che al momento del sopralluogo risultava però danneggiato. Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale.

• **La divisione interna** è la seguente:

Soggiorno con angolo cottura, cameretta (ricavata mediante parete in cartongesso in parte del soggiorno), disimpegno, due camere, bagno, balcone.

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della cameretta suddetta, la cui parete in cartongesso può essere agevolmente rimossa. (Cfr. allegato n. 2).

• **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte sono in legno tamburato;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro-camera, con persiane in legno;



- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata in balcone;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è normale, lo stato di conservazione ed uso è discreto. Sono presenti tracce di umidità in alcuni locali dell'appartamento.

L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

Il **POSTO AUTO COPERTO** si trova sotto la tettoia di legno di fronte l'edificio principale e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 23,00. E' presente una piccola porzione chiusa e adibita a ripostiglio. Il livello delle finiture complessivamente è discreto come pure lo stato di conservazione ed uso.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, l'**impianto di riscaldamento, e quello elettrico ed idrico-sanitario**, sono stati realizzati negli anni duemila, ma presso i competenti uffici comunali non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Pertanto non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi. Per fornire l'immobile dei certificati di conformità sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti suddetti, per un costo orientativo pari a circa Euro 25.000,00.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dai sig.ri XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e dai loro 4 figli in virtù di contratto di locazione n. 1202 serie 3T anno 2017 stipulato in data 28/09/2017 e registrato presso l'ufficio DPPG



UT Gualdo Tadino, prorogato fino alla data del 14/10/2024.

(Cfr. allegato n. 3).

❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non risulta fornito di APE.

❖ **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

| Destinazione | Ht media mt | Esposizione | Condizione | Superficie utile netta mq | Superficie lorda mq | Coefficiente | Superficie commerciale mq |
|---|-------------|-------------|------------|---------------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO | | | | | | | |
| Soggiorno e angolo cottura | 2,70 | S-O | Normale | 33,00 | 37,10 | 1,00 | 37,10 |
| Cameretta ricavata | 2,70 | S-O | Normale | 5,20 | 5,70 | 1,00 | 5,70 |
| Disimpegno | 2,70 | S-O | Normale | 7,50 | 9,50 | 1,00 | 9,50 |
| Camera | 2,70 | S-O | Normale | 11,20 | 13,50 | 1,00 | 13,50 |
| Bagno | 2,70 | S-O | Normale | 6,20 | 7,70 | 1,00 | 7,70 |
| Camera | 2,70 | S-O | Normale | 15,60 | 20,70 | 1,00 | 20,70 |
| Balcone | X | S-O | Normale | 29,00 | 29,00 | 0,25 | 7,30 |
| SUPERFICIE UTILE dell'appartamento al netto delle pareti | | | | | | | Mq 107,70 |
| SUPERFICIE LORDA dell'appartamento | | | | | | | Mq 123,20 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento | | | | | | | Mq 101,50 |
| POSTO AUTO COPERTO | | | | | | | |
| Posto auto | 2,20 | X | Normale | 23,00 | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| SUPERFICIE UTILE del posto auto al netto delle pareti | | | | | | | Mq 23,00 |
| SUPERFICIE LORDA del posto auto | | | | | | | Mq 23,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE del posto auto | | | | | | | Mq 23,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE | | | | | | | Mq 124,50 |



I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area in cui sorge l'edificio è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici Art. 136 - D.Lgs 42/2004;
- Beni Paesaggistici Art. 142, comma 1 - D.Lgs 42/2004;
- Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 76/2002;
- Pratica edilizia n. 81/2002;
- DIA n. 1/2004;
- Collaudo statico del 08/10/2003.

(Cfr. allegato n. 4).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Risulta depositata l'autorizzazione di agibilità prot. 5299 del 17/06/2004. Si precisa tuttavia che il fascicolo è risultato non rintracciabile

(Cfr. allegato n. 4).

Capitolo 5.

VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al



coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Le porzioni in oggetto afferiscono a fabbricato per il quale risulta costituito condominio, ma il condominio non risulta gestito da un amministratore. I vari condomini si avvicinano nella gestione della pulizia delle scale e delle parti comuni. La luce delle scale risulta non funzionante.

Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Si precisa che spettano alle porzioni in oggetto i proporzionali diritti di comproprietà sulle **parti condominiali comuni censite al fol. 28 p.lle 884 sub. 1 e 2** (come descritti nel titolo allegato al n. 6 al quale si rimanda).

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio A. Fabi di Gualdo Tadino del 21/10/2002, trascritto a Perugia il **06/11/2002 al n. 18848**;

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]"

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà dei terreni sui quali saranno edificate le porzioni immobiliari in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio A. Fabi di Gualdo Tadino del 05/04/2004, trascritto a Perugia il **09/04/2004 al n. 7171**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED].

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà delle porzioni in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 6).



Capitolo 7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Perugia in data **09/04/2004** al N. **2593** e successiva **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Perugia in data **03/04/2024** al N. **1035**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegati n. 7 e 8).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **10/10/2023** al N. **20143**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 18/06/2024, non risultano a carico degli esecutati ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Capitolo 8.

VALUTAZIONE

In considerazione dell’aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di



compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare. L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, lo stato di conservazione ed uso dell'abitazione, le condizioni degli impianti, il livello di piano e la commerciabilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

- per l'appartamento Euro/mq 890,00 x mq 101,50 = Euro 90.335,00;
- per il posto auto Euro/mq 500,00 x mq 23,00 = Euro 11.500,00.

Si ottiene pertanto il valore complessivo pari ad **Euro 101.835,00**, sul quali applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 101.835,00, si ritiene necessario **detrarre Euro 25.000,00** per il rifacimento degli impianti onde ottenere le certificazioni di conformità;

Sulla scorta di quanto sopra il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 76.835,00, (Euro 101.835,00 – Euro 25.000,00), valore che viene arrotondato ad Euro 76.000,00 (Euro settantaseimila/00).

Capitolo 9.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili allo scopo di ottenere



unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Capitolo 10.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà spettante a:

- [REDACTED] (N. Teti – NU – 14/02/1972) **per la quota di 1/2** ed a

- [REDACTED] (N. Gualdo Tadino – PG – 01/08/1977) **per la quota di 1/2,**

su **appartamento e posto auto coperto** in Comune di Fossato di Vico (PG), via Artigianale n. 36.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. di Fossato di Vico, fol. 28, p.lla 884 sub. 8** (A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. mq 102, rendita € 371,85), via Artigianale, piano 1;

- **N.C.E.U. di Fossato di Vico, fol. 28, p.lla 907** (C/6, classe 3, cons. mq 23, sup. cat. mq 23, rendita € 45,14), via Artigianale, piano T.

Confini: vano scale e affacci su spazio di manovra condominiale.

Le porzioni in oggetto sono site in comune di Fossato di Vico (PG), via Artigianale n. 36, in zona tranquilla ma non distante dai servizi.

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza, edificato all'inizio degli anni duemila, che si sviluppa su due piani (PT e P1).

L'APPARTAMENTO si trova al primo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 107,70. L'accesso al piazzale condominiale è chiuso mediante cancello in ferro che al momento del sopralluogo risultava però danneggiato. Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale.

La **divisione interna** è la seguente: soggiorno con angolo cottura, cameretta (ricavata mediante parete in cartongesso in parte del soggiorno), disimpegno, due camere, bagno, balcone.



Stato di manutenzione: Il livello delle finiture è normale, lo stato di conservazione ed uso è discreto. Sono presenti tracce di umidità in alcuni vani dell'appartamento. L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

Il **POSTO AUTO COPERTO** si trova sotto la tettoia di legno di fronte l'edificio principale e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 23,00. E' presente una piccola porzione chiusa e adibita a ripostiglio. Il livello delle finiture complessivamente è discreto come pure lo stato di conservazione ed uso.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e dai loro 4 figli in virtù di contratto di locazione n. 1202 serie 3T anno 2017 stipulato in data 28/09/2017 e registrato presso l'ufficio DPPG UT Gualdo Tadino, prorogato fino alla data del 14/10/2024.

L'immobile non risulta fornito di APE.

SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento: Mq 101,50;

SUPERFICIE COMMERCIALE del posto auto: Mq 23,00;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: Mq 124,50.

Il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del lotto è stato quantificato in **Euro 76.000,00** (Euro settantaseimila/00).

Capitolo 11.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Contratto di locazione
- 4 Documentazione edilizia
- 5 Nota trascrizione 18848/2002
- 6 Nota e titolo trascrizione 7171/2004
- 7 Nota iscrizione 2593/2004
- 8 Nota iscrizione 1035/2024
- 9 Nota trascrizione 20143/2023
- 10 Aggiornamento visure ipotecarie



————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 17/06/2024

Il Consulente tecnico d'ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi

