

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156 / 2022

Promossa da: **2WORLD S s.r.l. e per essa Cerved Master Services s.p.a.**
per il tramite di Cerved Credit Management s.p.a. e per
essa Cerved Legal Services

Contro:

CTU Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu
Via Borgo XX Giugno, 74 - 06121 Perugia
pierriccardo.porceddu@unipg.it
pierriccardo.porceddu@ingpec.eu
tel 338 8945284



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, con studio in Perugia, Via Borgo XX Giugno 74, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare n. **156 / 2022**;

promossa da **2WORLDS s.r.l.** (c.f. e P.IVA 04946290261) **e per essa**

Cerved Master Services s.p.a. (c.f. e P.IVA 09842960966)

per il tramite di Cerved Credit Management s.p.a. (c.f. e P.IVA 06374460969) **e per essa**

Cerved Legal Services s.r.l. (c.f. e P.IVA 07082190963)

contro

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente, verificata la completezza e l'idoneità della suddetta documentazione ed esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a comunicare alle parti, a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali e quindi a provvedere:

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 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 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 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 urbanistico-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 dell'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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;
 9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 (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, ecc.) 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. 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;
 12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 13. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli



adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'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;

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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;
15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare 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 una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno 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 dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

SI AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento 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 o del Condominio, 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 richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza.

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- verificare la situazione edilizio/urbanistica dei beni presso il Comune di Città di Castello.

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da una porzione di fabbricato (appartamento) e dalla sua corte, nonché da un magazzino con corte annessa, ubicati nel Comune di Città di Castello, Via Dei Laghi, frazione Lugnano. In particolare (foto 1):

- appartamento al piano terra, primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 260, particella 76, sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 201 m², Rendita euro 581,01;
- corte, distinta al Catasto Terreni, foglio 260, particella 76, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 09 are 70 ca (970 m²).



- magazzino al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 260, particella 658, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 47 m², Superficie catastale 86 m², Rendita euro 43,69;
- corte, distinta al Catasto Terreni, foglio 260, particella 658, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 360 m².

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, la visura storica e la pianta catastale dei beni.

Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato composto da due unità abitative. Ciascuna unità abitativa e quindi anche l'appartamento in oggetto si sviluppano su tre piani (piano terra, primo, secondo e soffitta non praticabile). Inoltre su un immobile staccato da quest'ultimo ed ubicato a pochi metri, costituito dal solo piano terra vi è una cantina. Intorno al suddetto fabbricato vi è una corte. Vi è inoltre un magazzino di pianta rettangolare, avente copertura su due altezze diverse. Il tutto in Città di Castello, Via dei Laghi, frazione Lugnano. I beni confinano con l'altro appartamento di proprietà di _____, mentre ad Est con _____, a Ovest con _____, a Sud con la Via dei Laghi ed a Nord con _____, salvo altri.

Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di _____, per i diritti di 1/1.

Risposta al quesito 4

I beni risultano occupati dal _____ s.r.l., con sede in _____, in forza di un contratto di affitto della durata di vent'anni a decorrere dal 01 ottobre 2013, per un canone di euro 12.600,00/annui, trascritto il 25 settembre 2013 ai n. 21978/14644 (allegato 2).



Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 3):

- **Iscrizione** del 14.09.2011, Registro Particolare 4078, Registro Generale 23723, Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, Capitale di euro 1.370.000,00, a favore di
- **Trascrizione** del 25.09.2013, Registro Particolare 14644, Registro Generale 21978, Locazione ultranovennale a favore di contro
- **Annotazione** del 19.11.2014, Registro Particolare 2335, Registro Generale 23921, Proroga durata ammortamento di cui al finanziamento individuato nell'Iscrizione suddetta del 14.09.2011;
- **Trascrizione** del 02.09.2022, Registro Particolare 18649, Registro Generale 26148, Verbale di pignoramento immobili, a favore di 2WORLD S.r.l. contro

Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

Risposta al quesito 7

Ante ventennio i beni oggetto del pignoramento erano già di proprietà di per i diritti di 1/1.

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

Risposta al quesito 8

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Città di Castello sono emersi i seguenti documenti (allegato 4):

- Concessione edilizia n. 2208 del 20.03.1981 riguardante la realizzazione di una recinzione lungo il tratto di strada comunale;
- Concessione edilizia n. 4846 del 14.12.1985 riguardante il risanamento igienico sanitario del fabbricato contenente l'appartamento;



- Certificato di abitabilità n. 131 del 21.05.1987, riguardante il suddetto appartamento.

Non è stato invece possibile reperire alcun precedente edilizio per il magazzino, di cui alla particella 658. Le caratteristiche architettoniche dello stesso, collocano la sua realizzazione all'inizio del secolo scorso, quando non era necessario acquisire alcun titolo abilitativo a costruire (ante 1967).

Risposta al quesito 9

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in un unico lotto.

Risposta al quesito 10

L'immobile sorge in una zona periferica del Comune di Città di Castello, lungo la Strada Provinciale 104 che, nel tratto in cui si trova il fabbricato, prende il nome di Via dei Laghi. Percorrendo detta S.P. da Est verso Ovest, a destra vi sono diverse case singole di due o tre piani fuori terra con giardino esclusivo, mentre a sinistra alcune attività produttive. Nella zona circostante si notano campi coltivati. A qualche centinaio di metri vi sono alcuni servizi e negozi.

Descrizione analitica dell'appartamento

L'appartamento fa parte di un fabbricato suddiviso in due unità immobiliari, ciascuna con ingresso proprio, dotate di giardino/corte comune (foto 2-3-4-5). Nel giardino sorge un altro piccolo immobile, suddiviso in due parti, ciascuna facente capo ad una unità immobiliare. L'appartamento si sviluppa su tre piani con scala interna. L'accesso si trova al piano terra sul lato Est del fabbricato (si vedano le piante catastali). Guardando l'ingresso principale, a sinistra, in adiacenza al fabbricato vi è un fondo. Varcata la porta di accesso all'appartamento ci si trova nell'ingresso, che presenta alla destra le scale per salire al piano primo. Superato l'ingresso vi è un disimpegno che porta, a sinistra ad un WC e a destra al sottoscala (ripostiglio), mentre più avanti vi è il soggiorno (foto 6-7), suddiviso in due stanze, da un arco in mattoni. Le due stanze hanno un dislivello tra loro di circa 10 cm. Su alcuni muri perimetrali si notano tracce di umidità per risalita capillare. Salendo al piano primo,



alla fine della scala a destra, si ha il bagno ed una camera da letto con caminetto in pietra (foto 8-9), mentre a sinistra si trova la cucina, dove è ubicata la caldaia a gas per il riscaldamento ed un camino rialzato da terra per la cottura dei cibi (foto 10). A destra della scala. Salendo ancora si arriva al piano secondo, in cui sono presenti due camere da letto. Sul soffitto di una di queste si notano tracce di umidità, verosimilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua dal tetto (foto 11). I pavimenti sono in mattonelle in tutte le stanze, ad esclusione delle due camere da letto al piano secondo dove vi è il parquet. Le porte e le finestre sono in legno. L'impianto termico, come già accennato è comandato da una caldaia murale a gas, mentre i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di ghisa. L'appartamento appare in buone condizioni generali, anche se come già detto si notano in alcuni punti sui muri al piano terra i segni di umidità, mentre all'ultimo piano vi è il soffitto annerito da infiltrazioni d'acqua dal tetto. La tabella 1 mostra le caratteristiche metriche e di esposizione dei singoli locali.

Descrizione analitica del magazzino

Il magazzino ha pianta rettangolare e risulta suddiviso in due parti di cui una con altezza maggiore dell'altra (foto 12-13-14). La struttura portante è in mattoni di laterizio e la copertura è per entrambe le parti realizzata con travi lignee e tetto a due falde. Alcune pareti esterne del fabbricato presentano una muratura i cui elementi sono stati posizionati in modo da garantire la ventilazione interna. In passato il fabbricato era utilizzato come essiccatoio per il tabacco, infatti l'intera zona dell'alta valle del Tevere ha avuto, in passato, ma in parte ancora oggi, una forte vocazione tabacchicola. Il magazzino è privo di intonaco, sia all'interno che all'esterno, non vi è pavimentazione e neanche l'impianto di illuminazione (foto 15-16). La tabella 2 mostra le caratteristiche metriche e di esposizione dei singoli locali.



Tab. 1 – Dimensioni, superficie netta, altezza e orientamento dei locali.

Locale	Dimensioni [m]	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
PIANO TERRA				
Fondo	4.03x4.30	17.33	2.65	Nord Sud Est
Ingresso e scala	4.05x3.60	14.58	2.60	Nord Est
Sottoscala	1.20x2.40	2.88	2.60	Nord
Disimpegno	2.20x1.30	2.86	2.60	-----
WC	1.00x2.30	2.30	2.60	-----
Soggiorno	(3.75x4.90)+ (3.85x3.55)	32.04	2.60 e 2.50	Nord Sud Ovest
PIANO PRIMO				
Cucina	(3.80x3.60)- (0.75x1.10)	12.85	2.45	Nord Est
Camera	2.75x3.55	9.76	2.45	Nord Ovest
Bagno	(2.60x1.60)+ (1.20x1.85)	6.38	2.45	Ovest
Disimpegno	(4.05x1.10)+ (1.20x1.00)	5.65	2.45	-----
Scala	(1.20x2.60)+ (1.20x1.60)	5.04	2.45	Nord
PIANO SECONDO				
Camera	4.15x3.65	15.15	2.80	Nord Est
Camera	(3.70x3.65)- (1.10x1.00)	12.40	2.80	Nord Ovest
Disimpegno	2.70x1.00	2.70	2.80	-----
Scala	1.20x2.60	3.12	variabile	Nord
FABBRICATO ESTERNO				
Cantina	4.00x4.00	16.00	2.55 e 3.10	Nord Est Ovest

Tab. 2 – Dimensioni, superficie netta, altezza e orientamento dei locali.

Locale	Dimensioni [m]	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
Magazzino	6.00x3.70	22.20	4.05 e 5.15	Nord Sud Est
Magazzino	2.90x4.40	12.76	7.20 e 7.90	Sud Ovest
Magazzino	2.90x4.40	12.76	7.20 e 7.90	Nord Ovest



Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di
per i diritti di 1/1.

Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

Appartamento e corte

La superficie catastale calcolata è risultata:

Vani principali: 190 m²

Fondo e cantina: 42 m² (trattasi di pertinenze non comunicante con i vani principali)

Il suddetto D.P.R. considera le pertinenze non comunicanti al 25%, pertanto la superficie catastale è:

$$190 + (42 \times 25\%) = 201,00 \text{ m}^2$$

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 900,00 euro/m², da cui: 201,00 x 900,00 = 180.900,00 euro.

Magazzino e corte

La superficie catastale è di 86 m²

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 400,00 euro/m², da cui: 86,00 x 400,00 = 34.400,00 euro.

******* La stima complessiva dei beni è di 215.300,00 euro *******



Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

Risposta al quesito 15

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico e cartaceo della perizia in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente copia di attestazione di tali invii (allegato 5 – presente solo nella copia per il Tribunale).

Risposta al quesito 16

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

Risposta al quesito 17

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

Risposta al quesito 18

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 06.07.2023.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 01 giugno 2023

Il CTU

Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu



TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156 / 2022

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Promossa da: **2WORLDS s.r.l. e per essa Cerved Master Services s.p.a.**
per il tramite di Cerved Credit Management s.p.a. e per
essa Cerved Legal Services

Contro:

CTU Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu
Via Borgo XX Giugno, 74 - 06121 Perugia
pierriccardo.porceddu@unipg.it
pierriccardo.porceddu@ingpec.eu
tel 338 8945284



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, con studio in Perugia, Via Borgo XX Giugno 74, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 156 / 2022,

promossa da **2WORLD S.r.l.** (c.f. e P.IVA 04946290261) **e per essa**

Cerved Master Services s.p.a. (c.f. e P.IVA 09842960966)

per il tramite di Cerved Credit Management s.p.a. (c.f. e P.IVA 06374460969) **e per essa**

Cerved Legal Services s.r.l. (c.f. e P.IVA 07082190963)

contro

In data 20.10.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice chiedeva al sottoscritto CTU di integrare la perizia rispondendo ai seguenti quesiti:

- a) Provveda ad indicare la corretta denominazione del suddetto contratto;
- b) Provveda ad indicare che tale contratto è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario sino al 30.09.2033, data in cui andrà a scadere;
- c) Provveda a specificare ulteriormente che tale contratto (con canone totale annuo pari ad euro 12.600,00) investe altre unità immobiliari, oltre quella pignorata (apparendo generico il riferimento a "I beni" e non essendo sufficiente il mero rimando alla lettura del contratto di locazione); provveda quindi ad indicare il canone mensile da versare con riferimento al solo bene pignorato, anche prendendo contatti con l'IVG sul corretto calcolo del relativo ammontare (vedasi su tale punto il verbale del 20.10.2023);
- d) Provveda ad indicare l'abbattimento, sul valore già stimato del bene, derivante dalla sussistenza del predetto contratto di locazione ad uso abitativo sino al 30.09.2033).

Risposta al quesito a)

Considerato che:



- Nell'intestazione del contratto è indicata la dicitura "Contratto di locazione ad uso abitativo";
- Gli immobili oggetto del contratto sono due unità censite al Catasto urbano come A/2 e A/3 e cioè due appartamenti con relativa corte esterna, oltre ad un magazzino censito al Catasto urbano come C/2;

il sottoscritto ritiene che la corretta denominazione del contratto sia: Contratto di locazione ad uso abitativo.

Risposta al quesito b)

Il contratto di affitto decorre dal 01.10.2013 ed ha durata ventennale fino al 30.09.2033. Il medesimo è stato registrato il 25.09.2013 ai n. 21978/14644. Considerato che il pignoramento dei beni è successivo al contratto di locazione, quest'ultimo è da considerarsi opponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

Risposta al quesito c)

Il contratto in oggetto riguarda le seguenti unità immobiliari, così censite:

Unità facenti parte del pignoramento

- 1) appartamento al piano terra, primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 260, particella 76, sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 201 m², Rendita euro 581,01;
- 2) corte, distinta al Catasto Terreni, foglio 260, particella 76, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 09 are 70 ca (970 m²) (bene comune con la particella 76 sub 5);
- 3) magazzino al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 260, particella 658, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 47 m², Superficie catastale 86 m², Rendita euro 43,69;
- 4) corte, distinta al Catasto Terreni, foglio 260, particella 658, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 360 m².



Unità NON facenti parte del pignoramento:

- 5) appartamento al piano terra, primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 260, particella 76, sub 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita euro 433,82;
- 6) corte, distinta al Catasto Terreni, foglio 260, particella 76, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 09 are 70 ca (970 m²), (bene comune con la particella 76 sub 4)

Per quanto sopra il contratto di affitto investe anche la particella 76 sub 5 e metà della corte di cui al Catasto terreni foglio 260, particella 76.

Emerge pertanto la necessità di versare alla procedura in oggetto, soltanto la quota di affitto che compete ai beni pignorati, mentre la parte restante di detta quota dovrà continuare ad essere versata alla proprietà. Al fine di determinare la quota di affitto da versare alla procedura, il sottoscritto terrà conto delle rendite catastali dei beni e della loro categoria. In particolare l'unità immobiliare pignorata ha categoria A/2 e cioè abitazione civile con rendita di euro 581,01 e 7,5 vani, mentre l'unità immobiliare non pignorata ha un valore minore e cioè rendita di euro 433,82 e 7 vani ed è censita come A/3 e cioè abitazione di tipo economico. Da ciò emerge che l'unità pignorata (foglio 260, particella 76, sub 4) ha un valore maggiore rispetto all'altra non pignorata (foglio 260, particella 76, sub 5).

Inoltre nel contratto di affitto è presente anche un magazzino e la relativa corte (foglio 260, particella 658, rendita euro 43.69).

Pertanto la somma delle rendite delle tre unità immobiliari è:

$$581.01 + 433.82 + 43.69 = 1058.52$$

Posta pari a 100 detta somma, si ha che il peso delle unità pignorate sul totale dei beni è di:

$$(581.01 + 43.69) / 1058.52 = 0.59$$

In altre parole la somma delle rendite delle unità pignorate ha un valore del 59% sulla rendita di tutti i beni (pignorati e non) presenti nel contratto di affitto, mentre l'unità non pignorata ha un valore del 41% sul totale.

Per quanto sopra il canone di affitto da versare alla procedura è il 59% del canone complessivo e cioè:



$$12.600,00 \times 59\% = \mathbf{7.434,00 \text{ euro / anno}}$$

Il sottoscritto, come richiesto in fase di integrazione, ha provveduto ad inoltrare tale calcolo all'IVG il quale ha risposto con *un nulla da osservare*, come riportato nell'allegato alla presente.

Risposta al quesito d)

I beni oggetto del pignoramento sono stati stimati in euro 215.300,00. La presenza del contratto di affitto, opponibile alla procedura, appare allo scrivente che possa determinare un abbattimento del valore di stima pari al 15%, pertanto il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice il prezzo di stima ridotto del 15% e pari a **euro 183.005,00**.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 11 novembre 2023

Il CTU *Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu*

