

TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Eseguita per incarico dell'Ill.mo

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sara FIORONI**

Procedura Esecutiva n. 120/2023 R.G.E

Promossa da:

Il (Cf. E) nato ad il ()
e residente in () (PG) rappresentato e difeso dall'Avv. ()
del Foro di Perugia ed elettivamente domiciliato presso il Suo
studio di Perugia () (PG).

CONTRO

A (Cf. T) () residente in ()
rappresentato e difeso dall'Avv. () del Foro di Perugia
ed eleggendo domicilio presso lo studio del difensore, sito in () (PG)
() (PG).

Avente per oggetto: **"Valutazione di beni Immobili, siti nel Comune di Perugia (PG), Loc. La Bruna, Strada della Madonna, snc e censiti al NCEU di Perugia Fig. 37 P.IIa 570 sub. 9.**



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Burletti con Studio in Collazzone Fraz. Collepepe via Tiberina, n. 107/C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4849 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2644, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 30 giugno 2023.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 12/12/2023, per rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 30/06/2023.

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione del creditore procedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Quota di 1/1 unità immobiliare sita nel **Comune di Perugia (PG), località La Bruna, lungo Strada della Madonna, snc e censita al N.C.E.U. Foglio 37 particella 570 Sub. 9, Cat. F/3 (in corso di costruzione);**

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali, la planimetria catastale in scala 1:2000 (Vax) e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 04). LA pianta dell'unità immobiliare, risulta mancante, in quanto ancora l'unità immobiliare ha destinazione F3 (in corso di costruzione);

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la provenienza dei beni stessi (All. 05).



In seguito, lo scrivente ha chiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Perugia la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, la quale è stata fornita completa, ma la stessa risulta carente dell'Agibilità dell'immobile, in quanto ancora non risulta ultimato.

Lo scrivente, ha provveduto a reperire anche l'atto notarile di compravendita del terreno sul quale è in corso la realizzazione dell'immobile (All. 06) ed il certificato di residenza dell'Esecutato (All. 07).

Il giorno 19 luglio 2023 alle ore 9,30, in presenza ed in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel **Comune di Perugia (PG), Loc. La Bruna**, sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e Raccomandate A/R inviate alle parti (All. 01);

Il Sig. T. [redacted] quale soggetto esecutato per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ha garantito l'accesso all'immobile stesso, il quale è stato così ispezionato sia all'interno che all'esterno, insieme al delegato dell'IVG come custode nominato.

All'interno dell'immobile sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità urbanistica e catastale; Si riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, essendo ancora incompleto, è privo delle piante catastali, le quali verranno depositate soltanto una volta ultimata l'opera.

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 08) che si allegano alla presente relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione.

Infine, si procedeva ad effettuare una indagine di mercato riferita all'attualità, per immobili simili a quelli in oggetto, al fine di poter determinare il più probabile valo-



re di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto CTU redige la presente relazione per dare completo adempimento al quesito formulato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Sara FIORONI**:

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE:

l'esperto nominato ha verificato la documentazione presente in atti e da quanto rilevato, conferma la completezza documentale di cui all'art. 567 c.p.c. consistente nel certificato notarile a firma del notaio dott. Irolla Stefano di Umbertide (Pg), datato 19/06/2023.

L'esperto nominato ha provveduto a identificare i beni immobili oggetto di pignoramento mediante le indicazioni dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia e le iscrizioni catastali, onde accertare la relativa corrispondenza di fatto dei diritti di proprietà, rilevando che gli stessi sono così individuabili:

- Unità immobiliare su tre livelli, piano terra e primo abitabili e piano interrato adibito ad autorimessa, situata nel **Comune di Perugia (PG)**, censito al N.C.E.U. al **Foglio 37 particella 570 Sub. 9, Categoria: F/3** (in corso di costruzione);

Quota pari a 1/1 di proprietà intestata al **Sig. _____** residente in località _____
_____ (PG) C.F. _____

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (Al. 04).

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta in corso di costruzione e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno parzialmente interrato: il piano terra ed il piano primo hanno destinazione residenziale, mentre il piano interrato è adibito



ad autorimessa. L'unità immobiliare è una porzione di un maggior fabbricato tri familiare con accesso indipendente, accessibile dalla pubblica via denominata Strada della Madonna posta nelle vicinanze del centro abitato della località La Bruna, piccola frazione situata a nord nel territorio comunale di Perugia.

L'unità immobiliare all'interno è un unico locale sia al piano terra, che al piano primo. Tuttavia il progetto edilizio, prevedeva la suddivisione interna in ingresso soggiorno, un bagno, un ripostiglio ed una cucina/pranzo al piano terra, mentre una camera, uno studio ed un bagno al piano primo, con terrazza collegata alla camera.

L'immobile ad oggi appare in uno stato di avanzamento lavori, al grezzo con scavi, strutture portanti in C.A., copertura e tamponature finiture, impianti, pavimenti e finiture sia interne che esterne mancanti. L'immobile è dotato di una corte esclusiva, sia fronte strada che sul retro, adibita a giardino privato, e dotata di recinzione e cancelli, sia carrabile che pedonale.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con tetto in legno con travi a vista ed esternamente, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

All'interno dei locali non sono presenti gli impianti elettrici, termici ed idrici e l'immobile allo stato attuale, risulta privo di pavimenti ed infissi.

Nella corte esclusiva è presente un cancello carrabile e pedonale e la proprietà è delimitata da una recinzione.

3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

Il bene di proprietà del sig. _____ è oggetto di valutazione viene nel seguito descritto:

- **Quota pari a 1/1 di unità immobiliare sita nel *Comune di Perugia (PG)*, censito al *N.C.E.U. al Foglio 37 particella 570 Sub. 9, Categoria: F/3;***

Tali proprietà sono derivate all'attuale proprietario per averli costruiti o fatti costrui-



re sul terreno allo stesso pervenuto a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del 05/09/2001** mediante rogito notaio Palma Margherita di Perugia (PG), Rep. N. 11373/2260, trascritto a Perugia in data 12/09/2001 al n. 13922;
- **Compravendita del 23/02/2004** mediante rogito notaio Galletti Marco, di Perugia (PG), Rep. N. 13244/2046, trascritto a Perugia in data 06/03/2004 al n. 4441 di formalità.
- **Compravendita del 28/01/2010** mediante rogito notaio Biavati Mario, di Bastia Umbra (PG), Rep. N. 22578, Raccolta n. 13622, Registrato a Perugia in data 03/02/2010 al n. 216 serie 1T trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 04/02/2010 ai numeri 1902, 3029. La compravendita è in favore del Sig. _____ t nato a _____ '5. (Indicato in atto e nella nota di trascrizione il regime di separazione dei beni; acquisto comunque dichiarato come effettuato nell'esercizio dell'impresa individuale) che ha acquistato da F _____ o nato ad _____ e in data 9 _____ '3 la piena proprietà del terreno di mq 2.060 Censito al Catasto Terreni di Perugia, Foglio 37, P.lle 157 e 161. Su detto terreno sono stati successivamente edificati, tra l'altro, i beni oggetto del pignoramento in oggetto trascritto in data 26 maggio 2023 al n. 10630 R.P. ed al n. 15044 R.G.

• **4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, situata nel **Comune di Perugia (PG), località La Bruna**, censita al N.C.E.U. **Foglio 37 particella 570 Sub. 9**, Cat. F/3 risulta incompleta, con lavori sospesi, e pertanto libera e non occupata.



- **Quota pari a 1/1 di unità immobiliare sita nel *Comune di Perugia (PG)*, *centro al N.C.E.U. al Foglio 37 particella 570 Sub. 9, Categoria: F/3;***

Tali proprietà sono derivate all'attuale proprietario per acquisto del terreno e successiva edificazione del fabbricato tri-familiare (l'unità immobiliare posta al centro delle tre, attualmente non completata, risulta oggetto di esecuzione immobiliare).

Il terreno, risulta pervenuto a seguito dei seguenti atti di provenienza (ultimo atto del 2010- All. 06):

- **Compravendita del 05/09/2001** mediante rogito notaio Palma Margherita di Perugia (PG), Rep. N. 11373/2260, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 12/09/2001 ai nn. 20324/13922;
- **Compravendita del 23/02/2004** mediante rogito notaio Galletti Marco, di Perugia (PG), Rep. N. 13244/2046, debitamente registrato e trascritto in data 06/03/2004 ai nn. 6919/4441;
- **Compravendita del 28/01/2010** mediante rogito notaio Biavati Mario, di Bastia Umbra (PG), Rep. N. 22578, Raccolta n. 13622, Registrato a Perugia in data 03/02/2010 al n. 216 serie 1T trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 04/02/2010 ai numeri 1902, 3029. La compravendita è in favore del Sig. *bert nato a l*, *nia* in data *2*, (Indicato in atto e nella nota di trascrizione il regime di separazione dei beni; acquisto comunque dichiarato come effettuato nell'esercizio dell'impresa individuale) che ha acquistato da *ano nato ad* *de* in data *i* *53* la piena proprietà del terreno di mq 2060 del terreno di mq 2060 riportato al Catasto Terreni di Perugia, Foglio 37, P.lle 157 e 161. Su detto terreno sono stati successivamente edificati, tra l'altro, i beni oggetto del pignoramento in oggetto trascritto in data 26 maggio al n. 10630;

8) **VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE**



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia e dalla documentazione fornita ed allegata alla presente relazione, (All. 03) emerge che l'immobile oggetto di esecuzione, è stato edificato con le seguenti autorizzazioni Edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 360 del 18/05/2010** rilasciato al Sig. _____
avente ad oggetto voltura da _____ io a _____ art, variante e rinnovo al provvedimento n. 980 del 14/06/2005 relativo alla costruzione di edificio per civile abitazione trifamiliare in Loc. La Bruna;
- **Pratica edilizia n. 2202/15 Prot. 2015/0144610 del 25/08/2015** a nome di _____
ert, S.C.I.A. per variante e completamento lavori assentiti con Permesso di Costruire n. 360 del 2010;
- **Permesso di Costruire in Variante n. 158 del 11/07/2017** rilasciato al Sig. _____
t avente ad oggetto opere in variante ed in difformità nella costruzione di un edificio trifamiliare variante ai progetti per completamento lavori, sanatoria per avvenute modifiche prospettiche dell'edificio;

9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE

In considerazione del Fatto che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una singola unità immobiliare, con destinazione residenziale, si ritiene opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto costituito dall'immobile principale.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'Unità immobiliare è costituita da una porzione di **fabbricato ad uso residenziale, di maggior consistenza, sviluppato su due livelli fuori terra ed uno interrato adibito ad autorimessa, ubicato in località La Bruna nel Comune di Perugia (PG), censito al N.C.E.U. al Foglio 37 particella 570 Sub. 9, Categoria: F/3.**

Per una migliore identificazione del fabbricato stesso, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio oggetto di ese-



cuzione è stato Cerchiato di rosso:



L'immobile ispezionato sia all'esterno che all'interno è in corso di costruzione e si sviluppa su tre livelli.

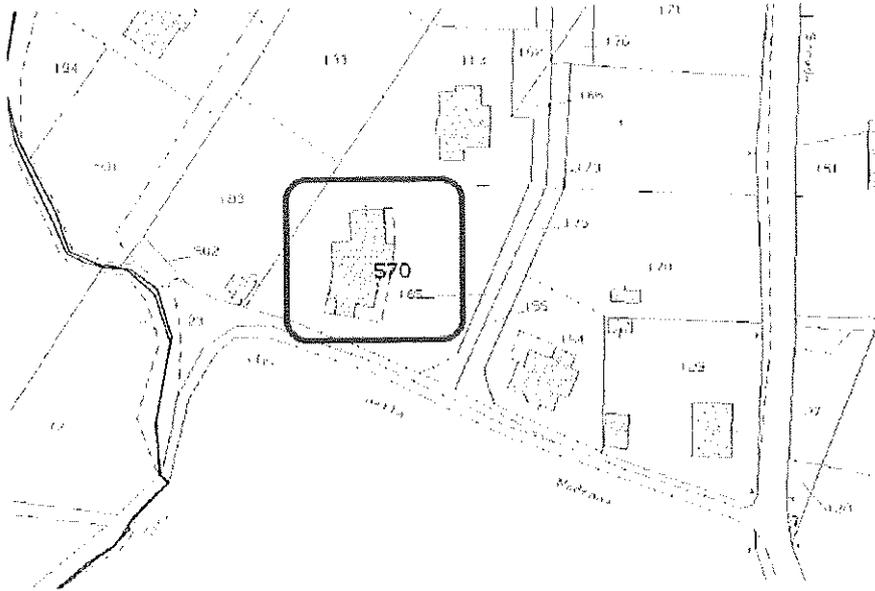
I locali ai piani terra e primo a lavori ultimati avranno destinazione d'uso abitativa mentre il piano interrato sarà adibito ad autorimessa. L'unità immobiliare è una porzione di un fabbricato tri-familiare con accessi indipendenti, accessibile dalla pubblica via denominata Strada della Madonna posta nelle vicinanze del centro abitato della località La Bruna, piccola frazione situata a nord nel territorio comunale di Perugia.

L'immobile ad oggi appare con uno Stato Avanzamento Lavori al grezzo con finiture, impianti e pavimenti Assenti. L'immobile è dotato esternamente di una corte esclusiva adibita a giardino, sia nella parte anteriore che nel retro del fabbricato.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con tetto in legno con travi a vista ed esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate. All'interno dei locali non sono presenti gli impianti elettrico, termico ed idrico, così come risul-



tano mancanti i pavimenti e gli infissi. Nella corte esclusiva è presente un cancello carrabile e pedonale e la proprietà è delimitata da una recinzione in ferro. Si allega inoltre uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con cerchiato il fabbricato interessato:



l'unità immobiliare risulta priva di **Certificato di Agibilità** in quanto allo stato attuale, l'immobile risulta non completato.

11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare non si trova all'interno di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali.

13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il crite-



rio di stima sintetico comparativo, ponderando il valore ottenuto sulla base dell'incidenza che i lavori che sinora sono stati effettuati hanno sullo stesso. Infatti, tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita sullo stesso territorio, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Pertanto, le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Perugia, con indagini presso Agenzie Immobiliari, verifica dei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia, dell'Agenzia delle Entrate (listino OMI), oltre alla verifica di immobili simili in vendita nella zona.

Sulla base di tali parametri, lo scrivente ha espresso il giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In relazione a quanto sopra, ed alle attuali condizioni generali dell'immobile, il più probabile valore di mercato per immobili di simili caratteristiche che ricadono nell'area dove è situato l'immobile oggetto di valutazione è di circa 1.350,00 euro/mq ma in considerazione dello stato di avanzamento lavori dell'immobile stesso, quantificabili in un 50% di SAL (Stato Avanzamento Lavori), si è ritenuto congruo attribuire all'immobile oggetto di valutazione i valori unitari pari ad **euro 650,00** al mq di superficie commerciale per l'area residenziale, **euro 400,00** al mq per l'autorimessa al piano interrato, **euro 200,00** al mq per il portico al piano terra e per la terrazza del piano primo ed **euro 30,00** al mq per la corte esterna esclusiva, adibita a giardino. È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

Unità immobiliare Residenziale

Abitazione (Perugia Loc. La Bruna) Fg. 37 p.IIa 570 sub. 9

- **Abitazione (p. T-1) mq 126,00 x 650,00 €/mq = 81.900,00 euro**
- **Garage (p. S1) mq 62,50 x 400,00 €/mq = 25.000,00 euro**



• Terrazze (p. 1) mq 10,40 x 200,00 €/mq =	2.080,00 euro
• Portico (p. T) mq 15,50 x 200,00 €/mq =	3.100,00 euro
• Giardino mq 295,00 x 30,00 €/mq =	8.850,00 euro
<u>Valore immobile:</u>	Euro 120.930,00
<u>Valore immobile arrotondato:</u>	Euro 120.000,00
	Euro centoventimila/00

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la quota dei diritti dell'esecutato pari a 1/1 di quota, pertanto, ne consegue la totale disponibilità del bene.

15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano l'immobile oggetto di esecuzione; il tutto viene riportato nell'Allegato 08 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

16) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, senza la necessità della forza pubblica, presso l'immobile pignorato sito nel **Comune di Perugia Loc. La Bruna** e l'esecutato, in presenza del proprio legale, ha garantito il regolare accesso agli immobili.

17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti.

18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore



Geom. Burletti Alessandro
Via Tiberina 107/C
06050 Collazzone (PG)

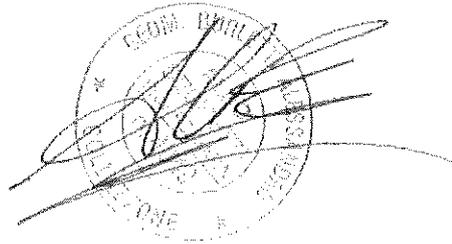
che al creditore precedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono
l'allegato n. 09 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 06 ottobre 2023

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali del 10/07/2023;
2. Verbale di Inizio operazioni peritali del 19/07/2023;
3. Documentazione Urbanistica e relativi Grafici;
4. Documentazione Catastale e Compravendita:
 - Visure catastali storiche;
 - Estratto di mappa catastale (VAX);
 - Planimetrie catastali
5. Ispezione Ipotecaria;
6. Atto Provenienza
7. Certificato residenza stato civile
8. Documentazione Fotografica;
9. Attestazione di invio Perizia alle parti e relative Ricevute;



