

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 230/2022

_____+1

contro

G. E. Dott. Fioroni Sara

C.T.U. Dott. Agr. Stefania Monti

INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



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;

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 e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indentificando 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 e 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 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'art. 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 del conseguimento del titolo di sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (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 a 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 ciascuno 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 delle 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione



urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14. a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, indentificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. 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 definita 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 eccesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17. 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;

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

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 23/09/2023), dopo espressa proroga richiesta dalla sottoscritta per la trasmissione in via telematica della perizia di stima, l'invio della copia alle parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di una "copia cartacea di cortesia" dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 aprile 2023 alle ore 10,00 presso il proprio studio mentre il sopralluogo di concerto con l'incaricato IVG veniva effettuato il 13 aprile alle ore 15.00, presso i beni pignorati. La data e l'ora del sopralluogo sono stati definiti e concordati, tramite le vie brevi, tra l'Istituto Vendite Giudiziarie e la parte esecutata.

Nella data ed ora fissata, la sottoscritta si trovava presso i beni pignorati insieme all'incaricato IVG per le dovute indagini e rilevazioni. Sul luogo era presente la Sig. _____ e il Sig. _____ parte esecutata, che ha permesso l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Durante tale sopralluogo è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato ed effettuare i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto



in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

La scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il perito ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e a seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato può essere così distinto:

A. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 spettanti a _____ e per la quota di 1/2 spettanti a _____, in regime di separazione di beni, su unità immobiliare costituita da appartamento al piano terzo. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su tre piani fuori terra, ed è costituita da 4 vani, una cucina, un ripostiglio, un terrazzo e vani accessori, comprensive dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto situato nel Comune di Perugia, in Corso Cavour, n.91 (NCEU foglio n.403, particella n.445, subalterno 23).



3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, nonché da quello della relazione preliminare e delle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo, si è ottenuta una prima individuazione dell'immobile. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questo risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Comune di Perugia, Corso Cavour, n.91

CONSISTENZA: unità immobiliare costituita da appartamento al terzo piano. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su tre piani fuori terra, ed è costituita da 4 vani, una cucina, un ripostiglio, un terrazzo ed vani accessori, comprensive dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

– foglio n.403 particella n.445, subalterno 23, intestata a _____ nata _____ a _____ il _____ codice fiscale: _____ (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni) e a _____ nato a _____ il _____ , codice fiscale _____ (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elenco subalterni, elaborato planimetrico, visura storica per immobile e planimetria u.i.u., allegati n.1-2-3-4-5-6):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
403	445	23	A/2	6	6,5 vani	€ 1.091,02



L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità, se non per il solo fatto che il vano indicato come ripostiglio in planimetria, è attualmente destinato a wc, oltre al fatto che sono stati invertite la zona giorno e la zona notte identificate in planimetria u.i.u.

Si precisa che l'area di sedime dell'intero edificio cui appartiene la porzione immobiliare pignorata è censita al N.C.T. del Comune di Perugia, al foglio n.403, particella n.455, Ente Urbano, della superficie di 260 mq, senza reddito. (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile terreni; allegati n.1 e 7).

I confini sono: con vano scala, con Corso Cavour in affaccio, con via Fiorenzuola in affaccio, con proprietà " , salvo se altri.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio l'unità immobiliare oggetto di attestazione risulta essere di proprietà dei Sig.ri nato a fino al , giorno in cui il Sig. decedette attribuendo alla propria figlia , tra l'altro, la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, ed attribuendo l'usufrutto al proprio coniuge Sig.ra nata a il , giusta testamento olografo in data pubblicato con il verbale per Notaio Francesco Alcini di Perugia in data 3 aprile 1971, registrato a Perugia il 19 Aprile 1971 a n. 1630 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia il 7 agosto 1971 ai nn. 9560/7179, Denuncia di Successione n.90 volume 497, presentata all'ufficio del Registro di Perugia e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia il 7 ottobre 1971 ai numero 11960/8966;



- in data 11/09/1995 decedette la Sig.ra _____ nata a _____ il _____, attribuendo così la nuda proprietà dei beni oggetto di perizia, alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, con denuncia di morte del _____ e riunione di usufrutto in atti dal 02/11/1998;
- la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ con diritti di proprietà 1/1, con atto di compravendita del 28 marzo 2013 a rogito Notaio Alfredo Caiazza, repertorio n.41450, Raccolta n.20498, numero particolare 5645 e trascritto a Perugia il 04/04/2013, vende ai coniugi Sig.ra _____ nata a _____ e al Sig. _____ nato a _____, che acquistano con di diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno pro quota, appartamento sito al terzo piano composto da 4 vani, una cucina, un ripostiglio, un terrazzo ed vani accessori. Confinante con vano scala, con Corso Cavour in affaccio, con via Fiorenzuola in affaccio, con proprietà "_____". Detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: Foglio 403 particella 445 sub 23 Corso Cavour 91 piano 3; La parte venditrice dichiara che la costruzione delle porzioni immobiliari in oggetto, unitamente a quella del fabbricato di cui le medesime fanno parte, fu iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Dichiara inoltre, la medesima parte che non sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi per i quali fosse necessario il preventivo rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni ovvero permessi.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 24.09.2022, a nome dell'esecutato, sul bene



pignorato, risultano le seguenti trascrizioni:

contro	26110	12.12.2022		Pignoramento
--------	-------	------------	--	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

26110: a favore _____ nata il: _____ a _____ Codice
 fiscale _____ contro _____ Nome _____ nata il
 a _____, Codice fiscale _____ atto

giudiziario del Tribunale di Perugia del 25 novembre 2022 repertorio n.491,
 gravante i diritti di 1/2 sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, in
 Corso Cavour n.91, censite al NCEU al foglio n.403 particella n.445
 subalterno n.23;

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 24-08-2023, risultano le seguenti:

contro	1000	04.04.2013		Ipoteca volontaria da concessione di mutuo fondiario
contro	426/2021	26.07.2021		sentenza n. _____ -RGL

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

1000: a favore _____, con sede a _____
 in _____ codice fiscale _____ concedeva con ipoteca
 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai Sig.ri
 _____ la somma di € _____ come
 conto capitale con un tasso di interesse annuo del _____ su un totale di €
 _____ unità immobiliare, catastalmente individuata al foglio n. 403
 particella 445 sub 23, ad uso abitativo di tipo civile situata in Corso Cavour,



n.91 del Comune di Perugia.

sentenza n. _____ ; pubblicata in data _____ (RGL _____ il
Tribunale di Perugia , nella persona del Giudice del Lavoro Dott. Giampaolo
Cervelli, "*condanna la Sig.ra _____ a pagare alla Sig.ra _____
_____ la somma di _____ oltre rivalutazione e interessi dalla
maturazione di ciascun credito sino al soddisfo; condanna la Sig.ra _____
_____ al pagamento delle spese del giudizio di opposizione che liquida nella
misura di _____ per compensi di avvocato, oltre al rimborso delle spese
generali nella misura del 15% dei compensi, Iva e Cpa come per legge ed al
rimborso delle spese di CU relative al procedimento monitorio se sostenute.*"

A seguire con atto di precetto in rinnovazione, notificato a mezzo pec in data
12/09/2022, la Sig.ra _____ ha intimato alla Sig. ra
nata a _____ (C.F. _____) residente in
_____, titolare della omonima ditta individuale, con sede
in _____ , di pagare, nel termine perentorio di 10 giorni
dalla notifica del suddetto atto di precetto, la somma di _____ itre agli
interessi dalla notifica sino al saldo, nonché le spese e competenze
successive occorrente, con espresso avvertimento che non pagando dette
somme si sarebbe proceduto alla esecuzione forzata per il realizzo di detto
importo; che il precetto di cui sopra è stato notificato in forza di sentenza
n. _____ ubblicata in data : _____ (RG _____) Tribunale di Perugia
Giudice del Lavoro Dott. Giampaolo Cervelli spedita in forma esecutiva in data
_____, notificata in data _____

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i
seguenti:

- Pignoramento n.26110 del 12.12.2022.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato che:

- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è occupata dall'esecutata, dal marito e dal figlio.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, ai fini della verifica della regolarità edilizia, per l'immobile cui appartiene l'unità pignorata non sono state reperite autorizzazioni, in quanto la costruzione dell'immobile, oggetto di esecuzione, risulta iniziata in data anteriore del 01/09/1967 e che probabilmente non sono state apportate alcune modifiche che abbiano richiesto provvedimenti autorizzativi.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, debba formare un unico lotto.

- A. **LOTTO UNICO:** Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2, spettanti a _____ e per la quota di 1/2 spettanti a _____, in regime di separazione di beni, su unità immobiliare costituita da appartamento al piano terzo. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su tre piani fuori terra, ed è costituita da 4 vani, una cucina, un ripostiglio, un terrazzo e vani accessori, comprensive dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto situato nel Comune di Perugia, in Corso Cavour, n.91 (NCEU foglio n.403, particella n.445, subalterno 23).



9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile principale, di tipo residenziale, è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevantesi su tre piani fuori terra con un unico ingresso principale al piano terreno, con affaccio su Corso Cavour, una delle strade principali del centro storico della città di Perugia.

L'intero complesso ha le caratteristiche tipiche di un palazzo del centro storico perugino con struttura in pietra. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al terzo piano dove si sviluppa per l'intero piano.

L'ingresso principale all'edificio, che introduce al vano scala, il quale serve tutti i piani, è caratterizzato da portone in legno massello (cfr foto n.1). Tale ingresso introduce al pianerottolo del piano terra, dove sono ubicati i contatori dell'energia elettrica con pavimento in graniglia (cfr. foto n.2). Da questo, tramite una scala interna di collegamento, interamente rivestita marmo e protetta da ringhiera con struttura metallica e corrimano in legno, si raggiungono i piani superiori.

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo e vi si accede tramite un portoncino in legno blindato (cfr. foto n.3).

L'unità immobiliare ha una superficie utile interna complessiva di circa 108,27 mq e altezza al colmo è di circa 3,00 ml e sui lati a spiovente l'altezza è di circa 1,50 e risulta distinta in:

- Ingresso/ disimpegno che introduce alla zona giorno (2,41 mq circa), di fronte permette l'ingresso al salone, sulla sinistra ad un ripostiglio attualmente adibito a bagno e sulla destra si ricongiunge con il corridoio che permette l'accesso agli ulteriori vani;
- Salone/studio (17,16 mq circa) dotata di due finestre, porta di



collegamento con il soggiorno e soffitto con travi a vista (cfr: foto n.4);

- Bagno (5,5 mq circa) dotato di tutti gli elementi sanitari e vasca da bagno; inoltre è caratterizzato da lucernario sulla parete che separa il pianerottolo del piano, oltre a porta con lucernario superiore (cfr foto n.6);
- soggiorno (23,41 mq circa) dotato due finestre porta di collegamento con il soggiorno e soffitto con travi a vista; il soggiorno si raggiunge sia dal salone/studio che dal corridoio di collegamento zona giorno e zona notte (cfr foto n.5);
- cucina (10,10 mq circa) dotata di camino a legna, è caratterizzata da due lucernai uno sul soffitto e due sulla parete in comune con la camera da letto (cfr foto n.7-8);
- corridoio di smistamento della zona notte, (12,16 mq circa) permette l'accesso alle due camere da letto e al bagno; è caratterizzato da un angolo a vetrata ad affaccio sul centro storico (cfr foto n.11), oltre a condurre al secondo ingresso all'appartamento posto di fronte al primo ingresso;
- due camere (16,88 mq circa, 15,96 mq circa.): una con finestra e piccolo ripostiglio a muro, con soffitto con travi a vista; la seconda, più piccola è caratterizzata da una portafinestra che affaccia sul terrazzo (5,68 mq circa) di pertinenza della stessa (cfr foto n.9-10-11);
- bagno (4,69 mq circa) dotato di tutti gli elementi sanitari e doccia idromassaggio (cfr foto n.14);

Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione



delle pareti, del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in parquet ad eccezione del salone/studio, soggiorno e cucina che presentano il pavimento in cotto antico restaurato. Inoltre i pavimenti dei due bagni risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Per quanto riguarda gli infissi, le porte sono di legno tamburato e le finestre non sono dotate di persiane esterne in legno. Il soffitto è completamente in travi a vista.

Gli impianti elettrico, idrico e termosantario sono tutti sottotraccia; gli scarichi sono allacciati alla fognatura pubblica. Il livello delle finiture è medio come complessivamente lo stato di conservazione.

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 ciascun bene sono così riassunti:

BENE A

Superficie utile interna appartamento	mq	113,95
Muri divisorii (100%)	mq	0,98
Muri portanti (50%)	mq	10,39
Totale superficie commerciale A	mq	125,32



10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato e

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, purché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale dei singoli beni. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per la tipologia d'uso in esame sono stati i seguenti:

BENE A: da €/mq 1.450,00 a €/mq 1.750,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:

superficie commerciale mq 125,64* €/mq 1.600,00 = € 200.512,00



Si ottiene pertanto il valore di mercato del bene immobiliare pignorato pari ad € 200.512,00 che si arrotonda ad € **200.000,00** (diconsi Euro duecentomila/00).

Si precisa che il valore di stima indicato è relativo all'intero bene pignorato.

Tale valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensiva dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.



1. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Estratto di mappa Perugia Foglio 403 part.445 Comune di Perugia
- 2) Foto aerea
- 3) Elenco subalterni foglio 403 part 445
- 4) Elaborato planimetrico foglio 403 part 445
- 5) Visura storica per immobile foglio 403 particella 445 subalterno 23, Comune di Perugia
- 6) Planimetria u.i.u particella n.445 subalterno 23, Comune di Perugia
- 7) Visura storica per immobile al NCT particella 445, Comune di Perugia

_____ 0 _____

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Torgiano, 11/11/2024

Il CTU: Dott. Agr. Stefania Monti



