

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 256/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

DOVALUE S.p.a. (per ISEO SPV S.R.L.)

Esecutante

Proc. Leg. Avv. Francesco Piselli

CONTRO:

Esecutati

Magione (PG), lì 9 agosto 2024

Il C.T.U.

Geom. Giuseppino Giuli



PREMESSO CHE

• Con ordinanza del 14.12.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Giuseppino Giuli – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4032 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 2192, con studio in Magione, Via del Quadrifoglio n. 9 – ponendo il seguente quesito:

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

• verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunicati** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**;

• provveda quindi:

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 comproprietari 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;

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, 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

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 nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 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 sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed 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 etc..) 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; 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;

12) ad 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 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

13) ad 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, 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;

14) 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;

15) a procedere ad accesso 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.

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



17) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

18) terminata la relazione, ad inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento 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;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima della successiva udienza fissata ex art. 569 c.p.c., il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della perizia, dei relativi allegati e quale ulteriore eventuale allegato, bozza di ordinanza di vendita.

Lo scrivente accettato l'incarico, prestava giuramento mediante documento sottoscritto con firma digitale e trasmesso tramite posta certificata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.;

- Successivamente in data 09/01/2024 inviava alle parti a mezzo raccomandata A.R. la comunicazione d'inizio operazioni peritali, fissata per il giorno 30/01/2024 alle ore 9,30 (All. n. 1), presso gli immobili oggetto di esecuzione.
- Pertanto il giorno stabilito, alla presenza degli Esecutati e del Custode dell'I.V.G., lo scrivente procedeva all'identificazione dei luoghi, nonché alla raccolta di notizie di carattere generale sulla consistenza dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc., realizzando la necessaria documentazione fotografica;
- procedeva ad ulteriori rilievi di dettaglio per la raccolta dei necessari dati estimativi, nonché all'acquisizione di informazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare della zona in esame.



- Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agazia del Territorio di Perugia per procedere ai necessari accertamenti ed aggiornamenti ipotecari e catastali e verificare le intestazioni della proprietà dell'immobile.
- Altri accessi il sottoscritto li ha compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, per indagare sulla situazione urbanistica del bene pignorato e reperire eventuali notizie sull'esistenza di istanze di Condono edilizio ex L. 47/85 e di vincoli come richiesto dal quesito formulato.
- In ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le ulteriori operazioni necessarie per l'espletamento della presente.

Premesso quanto precede

Il sottoscritto geom. Giuseppino Giuli, in base ai dati acquisiti ed in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1. Dati catastali;
- 2. Descrizione sintetica;
- 3. Descrizione analitica;
- 4. Stato di possesso;
- 5. Formalità, vincoli e oneri;
- 6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio;
- 7. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità;
- 8. Conformità Catastale;
- 9. Valutazione;
- 10. Formazione dei lotti;
- 11. Allegati;

1. Dati catastali

I beni pignorati, come risulta dall'Atto di Pignoramento immobiliare dell'Avv. Francesco Piselli depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti dai *diritti di 1/1 della piena proprietà in capo ai Signori,*

, per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato sito nel Comune di Assisi (PG), Loc. S. Maria degli Angeli, Piazza Martin Luther King n. 11, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, di ingresso, soggiorno, cucina/pranzo,



disimpegno, due camere, bagno ed un terrazzino, oltre a cantina posta al piano seminterrato, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Assisi (PG) al foglio n. 121, particella n. 471/sub.5 - Zona Censuaria 2 - categoria A/3 - classe 3, cons. vani 5,5 - R.C. Euro 440,28.

Confini: vano scale, affacci esterni su tre lati, salvo se altri.

Il fabbricato plurifamiliare di cui fa parte la suddetta unità immobiliare è stato costruito su terreno distinto al Catasto Terreni al foglio n. 121, particella 471, Ente Urbano di mq 363,00 (All. n. 2 – visure catastali storiche).

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano le planimetrie catastali dell'immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Perugia (All. n. 3 – planimetrie catastali).

2. Descrizione sintetica

Unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo di palazzina plurifamiliare di complessivi n. 6 appartamenti, sita in Comune di Assisi (PG), loc. S.Maria degli Angeli, Piazza Martin Luther King n. 11, costituita da appartamento di ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, due camere, bagno, un terrazzo al piano secondo ed una cantina al piano seminterrato oltre ai diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

3. Descrizione analitica

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semicentrale della frazione, caratterizzata da edifici residenziali plurifamiliari di medie dimensioni, facilmente raggiungibile tramite la viabilità secondaria, collegata alle vicine strade principali di grande comunicazione.

La zona in questione è ottimamente dotata di esercizi commerciali, servizi pubblici e privati, infrastrutture ed altri servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare sopra descritta, è costituito da una palazzina cielo-terra di complessivi sei appartamenti e relativi accessori, disposta su quattro piani (Seminterrato, Terra, Primo e Secondo) oltre la circostante corte comune.

Lo stesso indicativamente è stato costruito negli anni 1950/1955, con struttura portante in muratura di pietra, solai interpiano in latero-cemento, copertura a tetto di tipo a



capanna e sovrastante manto in tegole di laterizio, canali e discendenti pluviali in lamiera verniciata. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate

Il vano scala comune è dotato di portoncino di accesso in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica e marmo, pareti intonacate e tinteggiate.

Nel complesso, esternamente, il fabbricato si trova in buone condizioni generali di manutenzione (foto da n. 1 a n. 2.)

L'appartamento in oggetto, avente un'altezza utile interna di m 3.00, è dotato di portoncino d'ingresso in legno, pavimentazione su tutta la superficie e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica.

Le finestre di sono in legno con vetro semplice, tutte sono dotate di serrande avvolgibili in PVC. Le porte interne sono di legno tamburato impiallacciato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La terrazza è dotata di ringhiere in ferro verniciato, ed è pavimentata con mattonelle in graniglia e soglie di travertino.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano con caldaia murale posta nel bagno, dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità. Inoltre gli esecutati hanno dichiarato che i radiatori non sono funzionanti e la caldaia viene utilizzata soltanto per l'acqua calda sanitaria.

Al momento del sopralluogo il generatore di calore era costituito da una stufa a legna tipo cucina economica posta nel vano cucina/pranzo.

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo erano mediocri (foto da n. 3 a n. 10).

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (All. n. 9).

4. Stato di possesso

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non sono risultati contratti registrati opponibili alla procedura (All. n. 4 – Attestazione Agenzia delle Entrate).

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dagli esecutati Sig.ri
e che lo risiedono con la



figlia, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Assisi (All. n. 5).

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare in oggetto non costituisce Condominio.

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 24/11/2023 risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- n. 23469 del 21.11.2023 a favore di “ ” per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni

- n. 97 del 04.01.2008 a favore di “ ” contro

per ipoteca volontaria di € 186.000,00.

Dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 09/08/2024, non risultano ulteriori gravami (All. n. 6).

6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano così intestati:

-
per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà e
, per la
quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà, ad essi pervenuta dalla

, con Atto di compravendita del Notaio Briganti Mario del 27/12/2007, trascritto a Perugia il 04/01/2008 al n. 280 di Registro Particolare; (All. n. 7 – atto di compravendita).

- alla , è pervenuta dai per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i diritti di 1/2 di piena proprietà, con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Perugia emesso il 26/05/2004 rep. 319/2004 e trascritto a Perugia il 08/06/2006 al n. 11577.

Ulteriori atti di provenienza e precedenti proprietari sono riportati nella Certificazione Notarile del 24/11/2023 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia.

7. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità.



Nel Piano Regolatore del Comune di Assisi (PG), l'immobile ricade in area classificata "TR.g_4/1125 – Zone Prevalentemente Residenziali in trasformazione", di cui all'art. 3.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione PRG Operativo.

L'area stessa ricade in zona tutelata dal vincolo dei Beni paesaggistici di cui all'Art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, indicativamente nel corso degli anni 1954/55, come si può desumere dalla planimetria catastale che è stata presentata in data 25/01/1956 (All. n. 3/b – planimetrie catastali) e dall'ortofoto storica prelevata dal sito della Regione Umbria "siat.regione.umbria.it/umbriadallalto" (documentazione fotografica - All. n. 9).

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Accesso Atti e Ufficio Tecnico del Comune di Assisi non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa alla costruzione originaria del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare pignorata, (All. n. 8 - PEC Ufficio SUAPE Comune di Assisi).

Una seconda richiesta di accesso atti è stata effettuata per due Concessioni in Sanatoria da Condono Edilizio n. 1581 del 22/08/1992 e n. 1642 del 19/11/1992, riportate nell'Atto di Compravendita del Notaio Mario Briganti Rep. n. 228087 – Racc. n. 40085 del 27/12/2007, con il quale gli esecutati hanno acquistato l'unità immobiliare pignorata.

Da questa ulteriore ricerca è risultato che le suddette Concessioni in Sanatoria da Condono Edilizio non riguardano l'unità immobiliare pignorata ma altre due unità immobiliari presenti nel fabbricato e più precisamente la n. 1581 del 22/08/1992 riguarda l'appartamento posto a fianco di quello pignorato, mentre la n. 1642 del 19/11/1992 riguarda un garage posto al piano terra.

Inoltre, in merito all'Abitabilità/Agibilità, nel suddetto Atto di Compravendita viene allegato un attestato rilasciato dal SUAPE del Comune di Assisi in data 21/12/2007 – Prot. n. 52559, dove si attesta il rilascio di un "certificato di abitabilità in data 26/06/1959 registrato al n. 397 progressivo, all' _____ per l'immobile sito in fraz. Santa Maria degli Angeli, non meglio identificato".

A seguito di quanto sopra esposto, visto che per l'immobile in oggetto non è possibile reperire alcun titolo abilitativo e/o elaborati grafici approvati, lo stato legittimo dell'immobile stesso è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, **ai sensi dell'Art. 39/bis, comma 5 della L.R. 1/2015.**



Pertanto confrontando la planimetria catastale depositata, con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- l'appartamento in oggetto, presenta una diversa distribuzione in corrispondenza del vano cucina/pranzo, dove è stata eliminata una parete divisoria, sono state chiuse due porte interne ed è stata tamponata una loggia con la posa in opera di una finestra;
- nel vano soggiorno è presente un terrazzino a sbalzo non rappresentato nella planimetria;
- il piccolo ingresso antistante il vano soggiorno, insiste sul vano scala comune, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale. (ALL. n. 10 - sovrapposizione rilievo con planimetria catastale).

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, le prime due difformità sono sanabili previa la richiesta di un'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e l'ottenimento della relativa Autorizzazione, con il pagamento di una sanzione ambientale indicativa pari ad € 1.500,00 circa.

Inoltre occorre:

- la presentazione di una pratica strutturale da trasmettere alla Regione Umbria Servizio Sismico - Valutazione della Sicurezza D.G.R. 347/19 e S.M.I. come opera di minor rilevanza per la realizzazione del terrazzino a sbalzo (oneri e bolli € 260,00);
- la presentazione di una S.C.I.A. per l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 1/2015 (sanzione indicativa e diritti segreteria pari ad € 1.800,00 circa).

Le spese tecniche presunte per la presentazione delle suddette pratiche da parte di professionisti abilitati ammontano a **circa € 6.000,00** compreso I.V.A e C.N.G. di Legge.

Si precisa inoltre che le suddette opere da sanare, interessano anche parti comuni del fabbricato, pertanto eventualmente si dovrà ottenere anche l'autorizzazione da parte degli altri proprietari del fabbricato stesso.

La terza difformità del piccolo ingresso che è stato realizzato su porzione del vano scala di proprietà comune ad oggi non è sanabile e la relativa superficie non sarà conteggiata ai fini della valutazione.

8. Conformità catastale.

A seguito di quanto sopra esposto, la planimetria dell'immobile pignorato, depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al Foglio 121, Part. 471/sub. 5, a seguito di quanto sopra esposto **non è conforme** allo stato dei luoghi in quanto presenta



una diversa distribuzione degli spazi, interni e non vi è rappresentato il terrazzino presente nel soggiorno. Pertanto dovrà essere regolarizzata presentando all'Agenzia del Territorio una Denuncia di Variazione con pratica DOCFA.

Il costo forfettario presunto per le spese tecniche e diritti catastali, ammonta a circa € 1.500,00 compreso I.V.A e C.N.G. di Legge.

9. Valutazione.

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene immobile in questione, lo scrivente ha ritenuto opportuno preferire il valore desunto dal criterio di stima sintetico comparativo, in altre parole per confronto con il valore di vendita d'immobili analoghi per tipologia e consistenza.

_ Stima sintetico comparativa

La "*stima sintetico comparativa*" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

_ Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco. Secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ed al lordo del 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di cm. 25.* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria");

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenendo conto dello stato dell'immobile e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ritiene opportuno



applicare un valore medio di mercato unitario pari ad € 750,00/mq il tutto come riassunto nella seguente tabella:

SUPERFICIE CONVENZIONALE e VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE %	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Abitazione	77,00	100	77,00
Pertinenze			
Terrazzo	2,10	30	0,63
Cantina	16,70	50	8,35
TOTALE			85,98
Superficie commerciale	Valore unitario		Valore Immobile
mq 85,98	€ 750,00/mq		€ 64.485,00

Adeguamenti e correzioni della stima	
- Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 7.500,00 I.V.A. Comp.
- Sanzioni e tributi regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.560,00 I.V.A. Comp.
Totale detrazioni	€ 11.060,00 I.V.A. Comp.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile pignorato, elaborato secondo la stima sintetica comparativa, al netto delle detrazioni alla data odierna è pari ad € 53.425,00= che si arrotonda ad **€ 53.400,00 (Euro Cinquantatremilaquattrocento/00)**.

10. Formazione dei lotti.

Data la natura, posizione, tipologia e consistenza dell'immobile in oggetto, vista la sua univoca capacità di produrre reddito, in caso di vendita al pubblico incanto, per una migliore realizzazione economica, si ritiene di alienarlo in un

UNICO LOTTO

così meglio identificato:

diritti di piena proprietà su unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo di palazzina plurifamiliare di complessivi n. 6 appartamenti, sita in Comune di Assisi (PG), loc. S.Maria degli Angeli, Piazza Martin Luther King n. 11, costituita da appartamento di ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, due camere, bagno, un terrazzo al piano secondo ed una cantina al piano seminterrato oltre ai diritti di



comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al foglio n. 121, particella n. 471/sub. 5, categoria A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, Rendita Euro 440,28;

Intestati: -

*per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà e
, per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà,*

Confini: vano scale, affacci esterni su tre lati, salvo se altri..

Valore del Lotto € 53.400,00 (Euro Cinquantatremilaquattrocento/00).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto dalla S.V.

Con osservanza.

Perugia, 09.08.2024

Il CTU

Geom. Giuseppino Giuli

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Raccomandata R.R. "inizio operazioni peritali";
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Attestazione Agenzia delle Entrate
- 5) Certificato di residenza e stato di famiglia;
- 6) Visure ipotecarie aggiornate;
- 7) Atto di Compravendita;
- 8) PEC Ufficio SUAPE Comune di Assisi;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale.



