

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 109/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Promossa da:

**AMCO S.p.a. e per essa Cribis Credit Management S.R.L. (creditore
procedente)**

Contro :

[REDACTED] (debitore executato)

Custode: IVG - Istituto di Vendite Giudiziarie

Elaborato Peritale

**Perito Estimatore:
Geom. Elisa Della Vedova**



Con Decreto di fissazione udienza e nomina del 29/05/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni conferiva in modalità telematica alla sottoscritta Geom. Elisa Della Vedova con studio professionale in Foligno, Via Gran Sasso n.25 l'incarico di Perito Estimatore nel Procedimento Esecutivo R.G.E.I. n. 109/2024 del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto perito, in modalità telematica, con nota inviata mezzo P.c.t. il 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava Giuramento di rito, con impegno di rispondere ai quesiti formulati nell'ordinanza di nomina e di seguito riportati:

- 1) 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, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
- 3) Provveda quindi:
- All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'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 nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;



- 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 un 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;

- 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 eseguiti;

- 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;

- Ad individuare l'esistenza di formalità, vincolo 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, obbligazione



propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivato 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, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a) Importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

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;

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 L. 47/1985 e 724/1994 e dell'Art. 36 del Decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'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 per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 procedure ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- 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 di 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 ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni,

giardino, etc..);

- A verificare che i beni pignorati sia 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 dal alcuno dei suddetti titoli;

- A fornire le eventuali informazioni 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;

- 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 l'assenza di garanzie 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

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 loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;

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 ed 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;

A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, sia non irreperibili o non collaborino, ai fini di sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.



Riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, infirmando 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.;

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 dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'Art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e in caso di particolare gravità, ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Verifica della completezza della documentazione:

In via preliminare il sottoscritto ha proceduto alle verifiche prescritte dagli Artt. 567 comma 2, 498 comma 2 e 599 comma 2 del C.p.c. le cui risultanze sono di seguito elencate.

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

- a) Con Atto di Precetto notificato in data 15/02/2024 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. alla [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], la AMCO - Asset Management Company S.p.a. (C.F. 05828330638) intimava il pagamento della somma di € 80.316,66 oltre interessi maturati e maturandi dal 13/12/2023 come indicati nell'Atto di Pignoramento



oltre alle spese di notifica dell'Atto di Precetto ed alle successive occorrende.

b) che il suddetto Atto di Precetto trova titolo nel contratto di mutuo del 27/05/2011 a rogito del Dott. Mario Biavati Rep. n°25677 Racc. 15639 il quale trattandosi di mutuo fondiario è escluso dall'obbligo di notificazione del titolo esecutivo ex art. 41, comma 1 T.U.B.

c) che con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato alla [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/05/2024 al n. 9737 di R.P. e n.13105 di R.G. il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo dell'Esecuzione Immobiliare.

d) con nota depositata il 12/07/2024 il Custode Giudiziale comunicava l'esito positivo delle verifiche sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene il fascicolo completo in ogni sua parte e corretti gli atti in esso contenuti.

RELAZIONE PERITALE:

La sottoscritta, accertato quanto sopra, eseguiva un primo sopralluogo in data 26/06/2024 unitamente al Dott. [REDACTED], incaricato dell'I.V.G. (Custode Giudiziale), effettuato un primo sopralluogo unitamente al Custode IVG presso l'immobile oggetto d'esecuzione sito nel Comune di Perugia, frazione Ponte Felcino, via Catania n°6, ma in tale occasione non è stato possibile accedere all'interno in quanto nessuno era presente, l'immobile era chiuso come anche il portoncino condominiale i citofoni e le cassette postali erano tutti sprovvisti di nominativi ed anche la comunicazione trasmessa all'esecutata a mezzo raccomandata A.R. è tornata al mittente per mancato recapito del destinatario.



In data 24/09/2024 è stata eseguito un ulteriore sopralluogo, si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro di propria fiducia Sig. [REDACTED] della ditta La Casa della Chiave Service di Perugia. L'immobile è risultato libero da beni mobili e persone, si è proceduto con i dovuti rilievi nonché la sostituzione delle chiavi d'accesso che sono state poi fornite al Custode Giudiziale in un successivo sopralluogo eseguito in data 10/10/2024 alla presenza del Dott. [REDACTED], incaricato dell'I.V.G.

Ritenendo di aver acquisto tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione, la sottoscritta, procederà alla risposta dei vari quesiti così con lo stesso ordine con cui sono stati formulati ed in precedenza elencati.

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dall'esame del fascicolo e della documentazione reperita, gli immobili oggetto del pignoramento risultano di seguito elencati, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia espropriati per il diritto di proprietà in quota 1/1 come di seguito schematizzato:

FOGLIO	PART.	SUB	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale (mq)	Rendita (€)
220	151	4	2	A/4	4	5	99	253,06

Descrizione sommaria dei beni

L'immobile oggetto di espropriazione è sito nel Comune di Perugia, nella frazione di Ponte Felcino, in via Catania n.6.
Trattasi di appartamento posto al terzo livello fuori terra (catastalmente individuato al piano primo) con annesso fondo pertinenziale posto al piano seminterrato (catastalmente piano primo sottostrada) di un fabbricato residenziale composto da 6



unità immobiliari residenziali, che risulta sprovvisto di amministratore condominiale.

Dall'esame della documentazione di provenienza, è ricompreso all'intero del compendio la quota di 1/2 di proprietà indivisa sulla soffitta al piano terzo (sottotetto).

Verifica dei titoli di proprietà

L'immobile oggetto di perizia risulta alla data del pignoramento di proprietà della

Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'Atto di Compravendita del 27/05/2011 rogato dal

Notaio Dott. Mario Biavati in Bastia Umbra (PG) Repertorio n.25676 Raccolta

n.15638 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data

24/06/2011 al numero 9829 di R.P.

Si rilevano inoltre i seguenti atti tra vivi:

- scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Cesare Ottoni in data

16/10/200-18/10/2000 Repertorio n.1087/587, registrata a Perugia il 25/10/2000

ed ivi trascritta in data 6/11/2000 al n.16406;

- la scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Cesare Ottoni in data

2/11/2000 Repertorio n.1110/592, registrata a Perugia il 15/11/2000 al n.2770.

In dette scritture private viene stabilita a titolo di transazione, premesso quanto

negli atti tra vivi enunciato, che la soffitta risultante dalla copertura devono

intendersi di proprietà comune pro-indiviso, per un mezzo ciascuno dei proprietari

degli appartamenti identificati con il sub 4 (appartamento oggetto di pignoramento)

e il sub 5 (appartamento di altra proprietà).

Stato di possesso dei beni

Il compendio pignorato risulta attualmente libero da beni mobili e persone.



Anche dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, l'esecutata non risulta dante causa in contratti di locazione attivi e/o comodato per gli immobili oggetto di esecuzione. In fase di primo accesso, eseguito unitamente al Custode Giudiziale, è stata rimossa la vecchia serratura e sostituita con una nuova per cui l'accesso all'unità immobiliare è interdetta e le chiavi per l'accesso sono nel possesso del Custode Giudiziale.

Vincoli ed Oneri

Dall'esame delle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione R.P. 2522 R.G. 14390 del 31/05/2011 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott. Biavati Mario del 27/05/2011 Rep. n.25677 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, per il capitale di € 71.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 142.000,00 a carico di [REDACTED]

- Trascrizione R.P. 9737R.G. 13105 del 09/05/2024 del verbale di pignoramento immobiliare a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli (NA) e per essa quale procuratrice Cribis Management Company S.r.l. con sede in Bologna (BO), per il capitale di € 80.316,66 oltre ad interessi e spese notificato dall'Unep presso la Corte d'Appello di Perugia in data 25/04/2024 Rep. 1666.

Informazioni per l'acquirente

Trattandosi di fabbricato composto da sei unità immobiliari residenziali, del quale è stata riferito l'assenza di Amministratore condominiale, non si è a conoscenza di eventuali spese di gestione e manutenzione. In ogni modo si rende necessario



precisare che a giudizio della scrivente la copertura necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Precedenti proprietari nel ventennio

Come può evincersi dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott.ssa

Giulia Barbagallo notaio in Palermo, si rileva che il comparto immobiliare in analisi è

pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita del Notaio Dott.

Biavati Mario del 27/05/2011 repertorio n.25676 e trascritto il 31/10/2011 a

Perugia al R.G. n°14389e R.P. n° 9703 da [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

per i diritti 1/1 di usufrutto, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per diritti

pari a 1/4 di nuda proprietà in comunione legale dei beni, [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) per diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in comunione legale dei

beni, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per diritti pari a 1/4 di nuda proprietà

in comunione legale dei beni, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per diritti pari

a 1/4 di nuda proprietà in comunione legale dei beni.

Alla Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti di 2/3 di usufrutto

l'immobile oggetto di perizia identificato al sub 4 è pervenuto per atto di cessione di

diritti reali a titolo oneroso del Notaio Dott. Pecchioli Leonardo del 14/04/1997

repertorio n.275971 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare

di Perugia in data 24/04/1997 al R.G. n.8402 e R.P. n. 6262 da [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) per diritti pari a 1/3 di usufrutto, [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) per i diritti pari a 1/3 di usufrutto. A tal proposito si precisa

che dalla visura catastale storica dell'immobile non si rileva il ricongiungimento

d'usufrutto di Cardinali Marina nata a Perugia in data 06/04/1913.

Alle Sig.re [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti di 1/2 di nuda



proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti di 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile identificato al Catasto fabbricati al Foglio 220 Part.IIa 151 sub 4 è pervenuto per atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Dott. Pecchioli Leonardo del 14 Aprile 1997 repertorio n. 275971 e trascritto presso Ufficio l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/04/1997 al R.G. n.8401 e R.P. n.6261 da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà e da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà.

Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Dall'accesso Atti presso il Comune di Perugia non è stato trovato il titolo abilitativo che ha permesso la costruzione dell'appartamento oggetto d'esecuzione, dal quale poter verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi. E' stata rinvenuta la sola agibilità datata 07/05/1955, che ai sensi dell'art 147 bis comma 3 della L.R. 1/2015 e successivo art. 34-ter comma 4 DPR 380/2001, legittima l'edificazione dell'immobile.

La planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi presenta una discrepanza dei tramezzi interni (non portanti) in corrispondenza degli accessi al soggiorno e alla cucina, condizione che comunque non limita la commerciabilità dell'unità oggetto di analisi.

Formazione di lotti

Vista l'esiguità dei beni pignorati si procede alla definizione di un unico lotto.

Descrizione analitica dei beni pignorati

Così come sopra descritto l'immobile è sito nel Comune di Perugia, nella frazione di



Ponte Felcino, in via Catania n.6 ricadente all'interno di fabbricato tipico degli anni

50 con struttura in muratura portante in mattoni di laterizio, solaio con travi sap di

laterizio, mentre la copertura è a capanna con struttura di travi di legno e manto di

tegole poggiate direttamente su travicelli in legno in precarie condizioni statiche.

Trattasi di appartamento posto al terzo livello fuori terra (catastalmente individuato

al piano primo) con esposizione da sud/est a nord-ovest, il quale si compone di

ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno per una superficie totale

calpestabile di circa 94 mq. L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo,

con evidenti segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto. Il portoncino d'ingresso è in

legno, come anche le porte interne e gli infissi dotate di vetro singolo, mentre le

relative tapparelle sono in pvc. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i

rivestimenti sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento di cui non è possibile verificare il funzionamento si

compone di caldaia posta nel bagno ed elementi radianti in alluminio. L'impianto

elettrico risulta essere manomesso con la mancanza di alcune placche e frutti alle

pareti.

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione comprende anche il fondo posto al

piano seminterrato che consiste in un locale con accesso dall'esterno e si presenta

allo stato grezzo privo di finestre e finiture dal quale si accede dal prospetto

principale da una porticina in legno e tre gradini interni.

Dall'esame della documentazione di provenienza, è ricompreso all'intero del

compendio immobiliare anche la quota di un mezzo di proprietà indiviso sulla

soffitta al piano terzo, la quale versa in pessime condizioni.

Censo, livello, uso civico

Il complesso immobiliare in analisi non è gravato da diritti di superficie, servitù

Firmato Da: ELISA DELLA VEDOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c8ac806ec33e2663745209e6a360ef0



pubbliche e/o usi civici.

Si evidenziano servitù apparenti per accedere alla palazzina, delle quali non è possibile acquisire il titolo originario ma risultano esercitate da innumerevole tempo.

Spese fisse di gestione o di manutenzione

Il compendio non ha spese di gestione, ma a giudizio della scrivente si rende necessario un intervento di ristrutturazione del tetto.

Stima del compendio

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, è basato sul metodo di confronto in stretto riferimento alle MCA (Market Comparison Approach) ovvero ai prezzi applicati nelle recenti compravendite di immobili simili ubicati nella zona a quella presa in esame aventi analoghe caratteristiche, ancorché previo confronto dell'andamento del trend immobiliare dedotto dall'analisi delle tabelle OMI, le tabelle IMU del Comune di Perugia e del "listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria edito della Camera di Commercio di Perugia.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzatisi di recente nel luogo di analisi;
- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.



Nel formulare i valori per la presente stima, oltre ad individuare le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, sono stati consultati alcuni operatori del luogo e desunti i valori comparabili di mercato di cui si ha traccia in quanto estratti da Aziende specializzate.

Quanto ai valori unitari attribuiti per la destinazione d'uso verranno utilizzati gli opportuni criteri di ponderizzazione al fine di determinare il corretto valore, in particolare del fondo per il 40%.

Sulla base delle indagini e rilevazioni di mercato eseguite risulta che per il bene oggetto di stima il valore di mercato da attribuire al mq di superficie commerciale (comprensiva della muratura portante) è pari ad € 450,00, sarà pertanto determinato il valore del compendio immobiliare secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE TIPOLOGIA	SUP. (Mq)	COEFF. PONDER.	SUP.COMM. (Mq)	VAL. UNIT. (€ / m ²)	VALORE TOTALE (€)
Appartamento (sub 4)	99	100%	99	450,00	€ 44.550,00
Fondo (sub 4)	9	40%	3,6	450,00	€ 1.620,00
TOTALE VALORE					€ 46.170,00

Considerata l'attuale situazione in cui si presenta l'immobile si rende necessario:

- abbattere tale valore del 10% per mancanza di garanzie da vizi occulti

- € 4.617,00

- decurtare il valore dei costi per la pratica catastale finalizzata alla graficizzazione della soffitta ed all'allineamento della stessa allo stato dei luoghi limitatamente alla diversa disposizione delle fondellature interne

-€ 1.500,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al



netto delle decurtazioni, allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta ad € 40.053,00 che si arrotonda in **€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)**.

~o~

Il tecnico scrivente con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

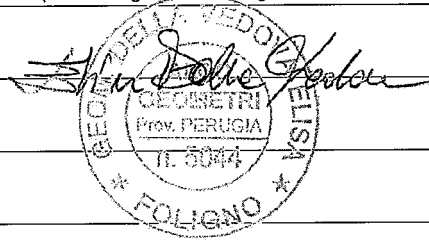
In fede.

Foligno, 15/01/2025

II PERITO ESTIMATORE

Geom. Elisa Della Vedova

(Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.l.))



Distinta degli allegati:

Allegato "1" - Documentazione fotografica;

Allegato "2" - Documentazione catastale e ipocatastale;

Allegato "3" - Agibilità;

Allegato "4" - Atto di provenienza;

Allegato "5" - Scritture private;

Allegato "6" - Attestazione Agenzia delle Entrate.

