

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59 / 2023

Promossa da: **IFIS NPL SERVICING** Spa (per IFIS NPL 2021-1 SPV srl)

Contro:

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



PREMESSA

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

Esecuzione Immobiliare n. **59 / 2023**;

promossa da **IFIS NPL SERVICING** Spa (per IFIS NPL 2021-1 SPV srl)

contro

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

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

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

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si



trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d) eventuali cause in corso.
7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
 9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue



l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

11. a verificare, che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o



- per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;
 15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
 16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;
 17. riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
 18. a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

SI AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.1996 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DISPONE

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

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

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

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite diversi sopralluoghi diretti;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi documenti circa la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni.

Il numero di beni pignorati ha richiesto più di un sopralluogo, anche stante lo stato di occupazione degli stessi. Ai due ultimi sopralluoghi non si è presentato alcun componente della società esecutata, il che ha richiesto la necessità di chiedere all'Ill.mo Sig. Giudice di valutare la possibilità di concedere al sottoscritto una proroga. Il sottoscritto tuttavia non ha ricevuto risposta alla richiesta di proroga, pertanto in data odierna deposita l'elaborato peritale.

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da fabbricati, ubicati nel Comune di Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Viale Patrono d'Italia 43, così distinti al Catasto Fabbricati:

1. Negozio, foglio 100, particella 37, sub 12, zona cens. 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 96 m², superficie catastale 108 m², rendita euro 2.553,36.
2. Appartamento, foglio 100, particella 37, sub 110, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 46 m², rendita euro 495,80.
3. Magazzino, foglio 100, particella 37, sub 23, zona cens. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 105 m², superficie catastale 98 m², rendita euro 591,08.



4. Garage, foglio 100, particella 37, sub 59, zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 42 m², superficie catastale 44 m², rendita euro 173,53.
5. Magazzino, foglio 100, particella 37, sub 107, zona cens. 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 33 m², superficie catastale 39 m², rendita euro 294,85.
6. Magazzino, foglio 100, particella 37, sub 108, zona cens. 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 18 m², rendita euro 134,02.

Vista l'ubicazione dei beni e le destinazioni d'uso, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice di formare i seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1

Negoziò, foglio 100, particella 37, sub 12, zona cens. 2, categoria C/1, consistenza 96 m², superficie catastale 108 m², rendita euro 2.553,36.

LOTTO 2

Appartamento, foglio 100, particella 37, sub 110, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 46 m², rendita euro 495,80.

LOTTO 3

Magazzino, foglio 100, particella 37, sub 23, zona cens. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 105 m², superficie catastale 98 m², rendita euro 591,08.

LOTTO 4

***** LOTTO 1 *****

LOTTO 1 - Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

Negozi censiti al Catasto fabbricati del Comune di Assisi, foglio 100, particella 37, sub 12, zona cens. 2, categoria C/1, consistenza 96 m², superficie catastale 108 m², rendita euro 2.553,36.

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, la visura storica e la pianta catastale del bene.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un negozio al piano terra, sito in Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Viale Patrono d'Italia 43/B (LOTTO 1 - foto 1). I beni confinano a Ovest con _____ a (attività di parrucchiera), negli altri tre lati con Viale Patrono d'Italia, salvo altri.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 3

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

LOTTO 1 - Risposta al quesito 4

I beni risultano affittati ed occupati da _____, in forza di un contratto di affitto della durata di 6 anni dal 01.01.2020 al 31.12.2026 e registrato il 29.10.2019 al n. 12183. L'importo di locazione è di euro 500,00 mensili (Allegato 2). Il suddetto contratto è opponibile alla procedura, in quanto registrato prima del pignoramento.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 5

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

- **Iscrizione** del 15.03.2004, Registro Particolare 1757, Registro Generale 7881, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (capitale 115.000,00 euro) a



favore di Banca dell'Umbria 1462 spa (c.f. 01951700549), c

- **Trascrizione** del 21.03.2023, Registro Particolare 5505, Registro Generale 8173, Verbale di pignoramento immobili a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV srl (c.f. 05148990269).

Nella relazione notarile è in realtà presente un ulteriore onere, che tuttavia è stato cancellato in data successiva alla relazione notarile stessa.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale, tenuta da Cesare Grasselli, Viale Patrono d'Italia 43. Il bene ha una consistenza di 34,615 millesimi ed al 31.10.2023, ha debiti, riferiti al solo anno 2023, non pagati per euro 298,67. Le spese mensili condominiali sono di circa 30,00 euro.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 7

Nel ventennio precedente i beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al 14.12.1991 proprietà della Società F.M. Costruzioni sas di Falcinelli Massimo, con sede in Bastia Umbra;
- dal 14.12.1991 proprietà
atto a rogito Notaio Mario Briganti del 14.12.1991, rep. 162090, trascritto conservatoria di Perugia il 28.12.1991 ai nn. 24627/17299, per i diritti di 1/1.

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 8

Gli immobili oggetto del pignoramento sono stati realizzati da F. M. Costruzioni sas di Falcinelli Massimo in base al permesso n. 228/11492 del 27.04.1989 e per essi è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 44/90 del 16.06.1990 (Allegato 4).



LOTTO 1 - Risposta al quesito 9

Si veda la risposta al quesito 1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 10

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un negozio sito al piano terra e dotato di due accessi. Nella pianta catastale è rappresentato un unico locale, dotato di WC. Dal sopralluogo effettuato sono emerse delle divisioni interne con pareti in cartongesso (facilmente rimovibili), per cui oggi si presenta con due studi, un ingresso, un WC ed una stanza ampia (Allegato 5 - pianta interna attuale). All'interno l'affittuario svolge un'attività di palestra finalizzata alla correzione della postura corporea. I locali presentano due accessi ed una serie di finestre poste in alto rispetto al pavimento, tali da consentire una certa privacy, dato che gli ambienti sono collocati al piano terra (tab. 1). Dette finestre hanno infissi in alluminio e sono in alluminio anche le porte di accesso. Internamente le porte sono in legno. Il pavimento è in lastre di materiale sintetico riprodotto il legno, incollato sul pavimento originario in mattonelle. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas e da termosifoni in alluminio. Durante il sopralluogo effettuato l'affittuario ha riferito al sottoscritto di aver ristrutturato i locali e di avervi posizionato, a sue spese, degli split per l'aria calda e fredda. Il tutto è in ottime condizioni di conservazione (LOTTO 1 – foto 2-3-4-5).

LOTTO 1 - Tab. 1 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali.

Locale	Superficie netta m ²	Altezza m	Orientamento
Ingresso	$(1.55 \times 4.10) + (1.50 \times 1.25) = 8.23$	3.00	Sud Est
Studio	$4.25 \times 2.70 = 11.48$	3.00	Nord Est
Studio	$2.50 \times 4.15 = 10.38$	3.00	Est
Anti WC	$1.20 \times 1.55 = 1.86$	3.00	----
WC	$2.35 \times 1.55 = 3.64$	3.00	Nord Est
Sala-Palestra	$(1.50 \times 1.15) + (4.40 \times 5.60) + (7.00 \times 5.90) + (0.50 \times 2.25) = 68.79$	3.00	Nord Ovest

LOTTO 1 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà della



, per i diritti di 1/1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 12

Si veda la risposta al quesito 6.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 13

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

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138. La superficie catastale del Lotto 1 è di 108 m². Visto lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 1.300,00 euro/m². Data la presenza di un contratto di affitto, opponibile alla procedura, si ritiene opportuno decurtare il valore individuato del 15%, pertanto il nuovo valore è di 1.105,00 euro/m². Da cui:

$108 \times 1.105,00 = 119.340,00$. La stima totale del **LOTTO 1** è di **119.340,00 euro**.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** **LOTTO 2** *****

LOTTO 2 - Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

Appartamento, foglio 100, particella 37, sub 110, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 46 m², rendita euro 495,80.

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



del bene.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano terzo, sito in Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Viale Patrono d'Italia 43 3/B (LOTTO 2 - foto 1). I beni confinano a Sud con Viale Patrono d'Italia, a Nord con un'altra proprietà dell'esecutato (di cui al LOTTO 3) e ad Ovest con _____, salvo altri.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 3

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

LOTTO 2 - Risposta al quesito 4

I beni risultano liberi.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 5

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

- **Iscrizione** del 15.03.2004, Registro Particolare 1757, Registro Generale 7881, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (capitale 115.000,00 euro) a favore di Banca dell'Umbria 1462 spa (c.f. 01951700549), contro _____
- **Trascrizione** del 21.03.2023, Registro Particolare 5505, Registro Generale 8173, Verbale di pignoramento immobili a favore di IFIS NPL 2021-I SPV srl (c.f. 05148990269).

Nella relazione notarile è in realtà presente un ulteriore onere, che tuttavia è stato cancellato in data successiva alla relazione notarile stessa.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale, tenuta da Cesare Grasselli, Viale Patrono d'Italia 43. Il bene ha una consistenza di 12,708



dei portoncini d'ingresso, un rivestimento in mattonelle con un profilo a rilievo. È assente l'ascensore, ma vi è una struttura in ferro che consente la salita motorizzata di una persona seduta (LOTTO 2 – foto 4). Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno. Varcato detto portoncino di ingresso ci si trova in un piccolo disimpegno, che conduce al bagno, con doccia, ed alla camera da letto (LOTTO 2 – foto 5-6). Poi vi è un corridoio che porta al soggiorno, costituito da un ampio locale, dotato di angolo cottura e caminetto (LOTTO 2 – foto 7-8). Da qui si raggiunge un terrazzo scoperto, di forma pressoché quadrata, dalla quale tramite una porta si accede ad un ripostiglio (LOTTO 2 – foto 9), in cui è collocata la caldaia murale a gas per i termosifoni e l'acqua calda sanitaria (tab. 2). Gli elementi scaldanti interni sono in alluminio. Vi sono due finestre a tetto nel bagno e nella camera da letto, mentre per accedere alla terrazza vi è una finestra e porta finestra in legno, con vetro camera e tapparelle. Sul lato Sud dell'appartamento vi è una zona ribassata, accessibile dal bagno e dal soggiorno, tramite altrettante porte, adibita a ripostiglio. Essendo un sottotetto le altezze sono variabili e vanno da 3.00 metri, in corrispondenza del muro del corridoio a confine con l'appartamento adiacente, fino all'altezza di 1.20 metri ubicata in corrispondenza delle porte di accesso alla zona ribassata suddetta (porte presenti nel bagno e nella camera da letto). Gli infissi interni ed esterni sono in legno, mentre i pavimenti sono in mattonelle ad eccezione della camera da letto in cui vi è il parquet. Quest'ultimo avrebbe bisogno di manutenzione.

LOTTO 2 - Tab. 2 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali.

Locale	Superficie netta m ²	Altezza m	Orientamento
Disimpegno	1.60x2.20=3.52	2.40 e 3.00	----
Bagno	1.95x3.10=6.04	1.20 e 2.40	----
Camera	3.77x4.15=15.65	1.20 e 2.65	----
Corridoio	4.00x1.10=4.40	2.65 e 3.00	----
Soggiorno	$(5.26 \times 5.35) + (1.20 \times 0.6) = 28.86$	1.20 e 3.00	Est
Terrazzo	2.50x2.80=7.00	----	Est
Soffitta con caldaia	1.40x4.00=5.60	0.65 e 2.00	Sud-Est
Soffitta	$(10.20 \times 2.20) + (1.20 \times 1.60) = 24.36$	0.50 e 1.20	Sud



LOTTO 2 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà della
er i diritti di I/1.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 12

Si veda la risposta al quesito 6.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 13

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

Si è considerata la superficie catastale avente altezza superiore a 1,50 metri, pertanto:
superficie abitabile: $11.55 \times 4.60 = 53.13 \text{ m}^2$

mentre il resto della superficie è stata considerata soffitta, a parte il terrazzo:

terrazzo: $2.50 \times 2.80 = 7.00 \text{ m}^2$

soffitta: $(1.40 \times 4.00) + (10.20 \times 2.20) + (1.20 \times 1.60) + (0.90 \times 11.55) = 40.35 \text{ m}^2$

Per il calcolo della superficie catastale si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138, che prevede per i terrazzi comunicanti il 30% del valore, mentre per le soffitte il 50%. Da ciò la superficie di calcolo è:

$53.13 + (7.00 \times 30\%) + (40.34 \times 50\%) = 75.00 \text{ m}^2$

Visto lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 850,00 euro/m². Da cui:

$75 \times 850,00 = 63.750,00$. La stima totale del **LOTTO 2** è di **63.750,00 euro**.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.



LOTTO 3 - Risposta al quesito 9

Si veda la risposta al quesito 1.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 10

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un magazzino sito al piano terzo e posto nel sottotetto del fabbricato, tale che le altezze interne sono variabili. La destinazione d'uso desumibile dalla visura catastale rilasciata al sottoscritto è quella di magazzino (Categoria C/2), in realtà il bene è adibito ad appartamento ed occupato da due persone, senza titolo. L'accesso avviene dal lato Nord dell'intero fabbricato al civico 43/2A, dove è posizionato il portone di accesso alla palazzina (LOTTO 3 – foto 2). Varcato detto portone si accede alla scala condominiale, che presenta pavimento e gradini in marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno. Sulle pareti vi è, fino all'altezza dei portoncini d'ingresso, un rivestimento in mattonelle con un profilo a rilievo. È assente l'ascensore, ma vi è una struttura in ferro che consente la salita motorizzata di una persona seduta. Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno con due serrature (LOTTO 3 – foto 3). Varcato detto portoncino di ingresso ci si trova in un corridoio, da cui si accede al bagno e a due stanze, una adibita a camera da letto ed una a soggiorno con caminetto (LOTTO 3 foto 4-5-6-7). Da quest'ultimo si accede ad una terrazza, di forma pressoché quadrata e scoperta, dalla quale tramite una porta si accede ad un ripostiglio, in cui è collocata la caldaia murale a gas per i termosifoni e l'acqua calda sanitaria (tab. 3). Gli elementi scaldanti interni sono in alluminio. Vi sono due finestre a tetto nel bagno e nella stanza adibita a camera da letto, mentre per accedere alla terrazza vi è una finestra e porta finestra. Sul lato Nord del bene in oggetto vi è una zona ribassata, accessibile dal bagno e dalla camera più grande, tramite altrettante porte. Essendo un sottotetto le altezze sono variabili e vanno da 3.00 metri, in corrispondenza del muro del corridoio a confine con l'appartamento adiacente, fino all'altezza di 1.20 metri ubicata in corrispondenza delle porte di accesso alla zona ribassata suddetta (porte presenti nel bagno e nella camera più grande). Gli infissi interni ed esterni sono in legno, mentre i pavimenti sono in mattonelle ad eccezione della stanza piccola adibita a camera da letto in cui vi è il parquet.



confinante), tuttavia per il bene del Lotto 2 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento, mentre il bene di cui al presente Lotto 3 è rimasto magazzino. La valutazione effettuata per i due lotti differisce per una quantità di circa 5.000,00 euro, che è la cifra media richiesta da un professionista per effettuare il cambio di destinazione d'uso per il lotto 3.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** LOTTO 4 *****

LOTTO 4 - Risposta al quesito 1



— One's's's

TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 15

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico della perizia in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente l'attestazione di tali invii (allegato 6 – presente solo nella copia per il Tribunale).

TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 16

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

TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 17

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

TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 18

Il sottoscritto ha chiesto all'III. Sig. Giudice di valutare la possibilità di concedere una proroga per il deposito della presente perizia, non avendo tuttavia ricevuto risposta, terminato il lavoro consegna in data odierna l'elaborato peritale.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 11 novembre 2023

Il CTU

Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu

