

TRIBUNALE DI PERUGIA – III Sez. Civile
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nell'esecuzione immobiliare n. 278/2014 R.G. Es.

(Udienza di rinvio 12 luglio 2017)

Promossa da:

UNIPOL BANCA S.P.A.

Avv. Carlo Bellandi

Avv. Federico Latini

Creditore intervenuto:

CONDOMINIO DI VIA MATILDE SERAO N.19 [...]

Avv. Riccardo Rossi

Contro

Esecutata in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Arianna De Martino,

con provvedimento del 7 settembre 2015, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Civile e Penale di Perugia rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a comparire all'udienza del 18 novembre 2015, per il giuramento di rito e la formulazione del seguente

Mauro MOSCETTI ingegnere – n. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



quesito:

“PROVVEDA prima di ogni altra attività, controlli 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, l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali:

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, 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 arti 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

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



(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;*

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



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 procedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché della 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, ad indicare l'eventuale sanabilità 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 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;*
- 8) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun*

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



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.);

10) 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;

11) 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) 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 condizione 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

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



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;

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, 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 in 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



15) a sospendere le operazioni peritali in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 13 aprile 2016, poi differita fino al 12 luglio 2017, la S.V.I. ha stabilito i termini per rispondere al quesito con relazione scritta; in tale lasso di tempo si è reso necessario procrastinare il deposito dell'elaborato peritale, in particolare: per la difficoltà di reperire tutti i precedenti urbanistici, poi, accertato che i beni pignorati risultavano (e risultano tutt'oggi) sottoposti a sequestro beni ex art. 321 c.p.p. e 12-sexies, per la necessità di compiere le essenziali indagini presso i pubblici Uffici (Procura della Repubblica, Tribunale Penale di Perugia e Carabinieri di Ponte San Giovanni) finalizzate all'accessibilità (forzosa) dei luoghi di causa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettera del 10 gennaio 2016, trasmessa in racc. A/R all'esecutata ed a mezzo PEC ai relativi creditori, che si produce in allegato unitamente alle ricevute di

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



avvenuta spedizione (Cfr. All. 1/a), è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissato inizialmente per il giorno 11 marzo 2016; l'accesso all'immobile è stato eseguito, dopo l'espletamento dei vari adempimenti propedeutici all'accesso (a causa del sequestro penale dei beni pignorati) soltanto in data 1° giugno 2017, alla presenza della rag. [redacted] e del dr. [redacted]

nominati custodi giudiziari nel proc. penale iscritto al n. 3906-2012 presso il Tribunale di Perugia, con i quali, con l'ausilio di un fabbro, è stato eseguito congiuntamente l'accesso forzoso e che attualmente hanno in consegna la custodia dei beni pignorati con le chiavi degli immobili.

Al fine di garantire alla procedura quante più notizie possibile, utili alla stima e conseguentemente per la regolare vendita all'asta, si produce estratto delle istanze/corrispondenza intercorse tra lo scrivente con gli Uffici (Cfr. All.ti 1/b-g), oltre le autorizzazioni all'accesso forzoso rilasciate dalla S.V.I. e dal procuratore della Repubblica dr.ssa [redacted] rispettivamente in data 13 aprile 2016 e 7 aprile 2017 (Cfr. All.ti 1/h-i).

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata, con lo studio notarile dr. [redacted]

di Ponte San Giovanni (PG) per l'acquisizione e lo studio dell'atto di provenienza dei beni, presso l'UTC di Perugia per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, presso l'Ufficio Anagrafe di Perugia per la richiesta ed acquisizione del certificato di residenza relativo all'esecutata, con l'amministratore di condominio per ottenere tutte le informazioni di natura

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



condominiale, nelle zone limitrofi al luogo di causa per le necessarie indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico dell'esecutata.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare n. 278/14 (Cfr. All. n. 2/a-b, rispettivamente: atto di pignoramento avv. Carlo Bellandi e certificato notarile dr. Marcello Porfiri) risultano:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



sui seguenti beni
posti in Comune di Perugia, frazione Ponte Felcino, via Matilde Serao n. 19,
censiti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 221, part. 703, sub. 3, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, rend. € 322,79;
- b) fgl. 221, part. 703, sub. 37, piano S1, cat. C/6, cl.4, cons. 16 mq, rend. €20,66.

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata all'attualità (visure, mappa, planimetrie e elenco dei subalterni) dei beni oggetto di pignoramento (Cfr. All. n. 3).

All'attualità ed al momento del pignoramento trascritto il 6/08/2014, i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti all'esecutata con:

- atto di compravendita (per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni) a rogito del notaio dr. Vincenzo Lemmi in Ponte San Giovanni (PG) del 18/02/2008, rep. n. 38.553, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/02/2008 al n. 3230 reg. part. (Cfr. All. n. 4).

Dall'atto che precede risulta che i beni pignorati sono comprensivi dei diritti sulle parti comuni e condominiali – parti descritte nell'art. 4 del Regolamento di condominio (Cfr. All. n. 7/c) – che pertanto verranno ricompresi nel lotto di vendita.

Si segnala infine che i beni pignorati, come risulta dall'atto di compravendita che precede e dai relativi atto di pignoramento e certificato notarile, non sarebbero comprensivi dei diritti di proprietà esclusiva sul lastrico esterno, in particolare nella parte confinante con i lati esterni (sud ed est) dell'appartamento, che sul

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



posto risulta delimitata con fioriere e con apparente uso esclusivo di detto spazio da parte dell'esecutata (foto n. 1, 2, 3 e 4); pertanto, nel lotto di vendita NON verranno ricompresi diritti di proprietà esclusiva sul lastrico esterno (condominiale).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di una palazzina condominiale, costruita negli anni 1993/1995 circa, ubicata nel Comune di Perugia, frazione Ponte Felcino, via Matilde Serao n. 19.

I beni pignorati sono costituiti da:

- un appartamento al piano terra, munito di locale garage al piano interrato, oltre diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune.

Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in questione sorge in zona centrale nella frazione Ponte Felcino (PG), a ridosso della principale via dell'Ala (cui esso dista – percorrendo via Serao fino all'incrocio con detta via – circa una cinquantina di metri); pertanto è posto in zona con alta densità residenziale, urbanizzata, con presenza di negozi e uffici, dotata dei principali servizi di quartiere, come banche, uffici postali, ecc.

Il fabbricato in questione è disposto complessivamente su sei livelli: un piano interrato con destinazione garage ed un locale comune, i piani terra, primo, secondo, terzo e quarto fuori terra destinati ad alloggi, più un piano quinto fuori terra destinato a soffitte.

La struttura portante del fabbricato, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, è in conglomerato cementizio armato in parte a vista (marcapiano piano terra e 5° piano), con pilastri d'angolo, veletta. Il

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



vano ascensore costituisce il nucleo rigido della struttura rispetto alla quale è in posizione baricentrica. Le dimensioni in pianta dell'edificio sono circa: 20,00 m. x 22,00 m. con altezza in gronda pari a circa 14,85 m.

La finitura esterna del fabbricato è realizzata con tamponature in laterizio a cassetta e paramento (esterno) rivestito con mattoni sabbiati da rivestimento. Il manto di copertura è in tegole portoghesi stampate in cotto naturale. Le scossaline, le gronde e i discendenti pluviali sono in rame.

All'esterno il fabbricato è provvisto di spazi pedonali e asfaltati di accesso al condominio, con presenza di parcheggi non esclusivi.

All'appartamento (piano terra) oggetto di esecuzione si accede esternamente dall'atrio posto sul lato nord dell'edificio. Al garage (piano interrato), anch'esso oggetto di esecuzione, si accede mediante rampa esterna carrabile o scala interna (Cfr. All. 9: servizio fotografico illustrativo foto n. 1, 2, 3 e 4).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano terra, sub. 3).

Composto da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, terrazzo.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone chiaro, con tapparelle in pvc e grate in ferro, le porte interne sono in legno, il portoncino che affaccia sul pianerottolo d'ingresso all'appartamento è in legno con serratura a cilindro blindato (sostituita in occasione dell'accesso forzoso), i pavimenti sono in piastrelle tipo ceramica nella zona giorno, tipo gres porcellanato effetto legno e parquet nella zona notte e tipo gres normale nei bagni. Le pareti sono tinteggiate, l'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali autonomi, cui

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



però non è stato possibile provarne il funzionamento per l'assenza della proprietà e, quindi, per la non attivazione delle utenze; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale; l'impianto a gas metano è autonomo con radiatori tipo alluminio, il locale bagno più grande è munito di lavandino, tazza, bidet, radiatore scaldasalviette e attacco lavatrice. L'altezza media dei vani del piano terra è di circa m. 2,70 (foto da n. 5 a n. 12).

Garage (piano interrato, sub. 37).

È dotato di porta di accesso metallica basculante, cui si accede, come detto, sia da scala interna che da rampa carrabile percorrendo la corsia garage. Per ragioni logistiche in occasione del sopralluogo si è ritenuto opportuno non effettuare l'accesso forzoso del garage, in quanto l'ispezione è stata possibile, con uso di torcia luminosa, dalla grata metallica posta sopra la porta.

Il locale dall'esterno appariva grezzo, privo di finiture e impianti, con unico punto luce sul plafond. L'altezza media del locale da progetto è di circa m. 2,55 (foto n. 13 e 14).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *buono* stato conservativo, con finiture (per l'appartamento) di *buona* qualità, malgrado in occasione dell'accesso essi risultavano da tempo disabitati, quindi in stato di abbandono, percepibile soprattutto nella zona del terrazzo.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero detti beni oggetto di pignoramento.

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento

Elektrico	<i>Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero minimo; presenza di luci di sicurezza; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: autonomo, con caldaia autonoma, elementi radianti: termosifoni tipo in alluminio; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Citofonico	<i>Tipologia: audio tradizionale, sottotraccia; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Tv	<i>Tipologia: centralizzata, sottotraccia; condizioni: funzionalità non verificata per assenza utenze; conformità dell'impianto: da verificare.</i>

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Altri impianti -

Garage

Elettrico

*Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con unica presa e un solo punto luce;
condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti -

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le unità immobili si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero, inevitabilmente, influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico, di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (escluse opere murarie connesse): € 5.500,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari a € **5.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile.

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Difformità.

Al momento del sopralluogo non si riscontravano, ai fini della stima, difformità rilevanti; si segnala soltanto che il tramezzo divisorio tra i locali cucina e soggiorno/pranzo è attualmente ridotto in altezza (foto n. 9).

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) il 35% dei balconi e terrazze coperti.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Appartamento</u>					
Pranzo/soggiorno	23,52	1	23,52	sud	buone
Cucina	6,27	1	6,27	ovest	buone
Disimpegno	3,31	1	3,31	int.	buone

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Bagno	2,72	1	2,72	int.	buone
Bagno	4,43	1	4,43	sud	buone
Camera	14,24	1	14,24	est	buone
Camera	10,36	1	10,36	est	buone
<i>Sommano</i>	<i>64,85</i>		<i>64,85</i>		
Terrazzo	4,80	0,35	1,68	sud	buone
<i>Sommano</i>	<i>69,65</i>		<i>66,53</i>		
Muri divisori int.	2,41	1	2,41	-	-
Muri divisori perim.	6,57	1	6,57	-	-
Muri perim. conf.	3,78	0,5	1,89	-	-
Totale			77,40		

Garage

Locale	15,34	1	15,34	int.	grezzo
<i>Sommano</i>	<i>15,34</i>		<i>15,34</i>		
Muri div. int./perim.	0,00	1	0,00	-	-
Muri perim. conf.	2,55	0,5	1,27	-	-
Totale			16,61		

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Perugia è emerso che il fabbricato in questione, che comprende le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 1822 del 4/08/1993;
- Variante n. 391 del 12/03/1994 (Cfr. All. 5/a);
- Variante n. 1934 del 29/09/1995 (Cfr. All. 5/b);

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Risultano poi sull'immobile oggetto di valutazione anche i seguenti documenti/provvedimenti amministrativi:

- Denuncia di inizio attività prot. n. 104.777 del 19/12/1995 (Cfr. All. 5/c);
- Certificato di abitabilità n. 145 del 16/04/1997 (Cfr. All. 5/d).

Nella documentazione che precede l'edificio, che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto di stima, è identificato come "edificio n. 8".

4) VINCOLI E GRAVAMI

Il CTU, all'atto della sua visita (accesso forzoso) ha riscontrato che i beni risultavano da tempo disabitati.

Tuttavia, per i beni pignorati, si producono i relativi certificati di residenza storici dei soggetti che all'Anagrafe di Perugia risulterebbero ivi residenti (Cfr. All. n. 6).

Si precisa che i beni oggetto di valutazione sono stati pignorati con atto trascritto il 6/08/2014, reg. part.13075, e che, successivamente, sono stati anche sottoposti a sequestro beni ex-art. 321 c.p.p. e 12-sexies con atto trascritto il 10/12/2014, reg. part. 19478.

Si rimanda al successivo paragrafo 9) per le rispettive note di trascrizione.

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

L'appartamento in questione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come segue: "Condominio Serao 19", via Matilde Serao n. 19, CAP 06134 Perugia – CF 94063840543.

L'attuale gestione è in capo a Top Consult S.a.s., via G. Maddoli n. 4, 06129 Perugia, referente dr.ssa _____ dal sottoscritto contattata al fine di ottenere informazioni riguardo al Condominio ed alla posizione economica dei

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpcc.eu



beni pignorati, che di seguito si riferiscono.

L'esecutata alla data del 31/12/2016 risultava debitrice nei confronti del Condominio delle somme indicate nella certificazione rilasciata dall'amministratore di Condominio, alla quale si rimanda, pari ad € 2.271,93, oltre possibili accrediti per morosità (Cfr. All. n. 7/a).

Si produce infine la tabella dei millesimi ed il Regolamento di condominio (Cfr. All.ti 7/b-c).

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofi alla via Matilde Serao in fraz. Ponte Felcino di Perugia, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpcc.eu



- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- unità immobiliare di media consistenza abbastanza richiesta dal mercato;
- ubicazione in zona ad elevata densità abitativa, caratterizzata da un buon collegamento ai nodi viari limitrofi;
- esposizione dell'appartamento favorevole (sud-est) con conseguente ottima illuminazione dei locali;

Mauro MOSCETTI ingegnere – n. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



- appartamento dotato di vano accessorio: garage;
- *buone* condizioni di conservazione complessive dell'intero fabbricato;
- l'appartamento presenta finiture di *discreta/buona* qualità
- presenza di spazi sufficienti per il parcheggio, anche se non riservabili all'uso esclusivo.

Tra le detrazioni:

- l'appartamento presenta impianti risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Nei valori unitari espressi è incluso quello dei diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune.

Dunque la stima si concretizza come qui di seguito:

Piano	Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Terra	appartamento	77,40	1.100,00	85.140,00
Seminterrato	garage	16,61	550,00	9.135,50
			Totale	94.275,50

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sugli immobili sopra descritti, risulta quindi pari ad **€ 94.500,00** (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate; esse infatti vanno a

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



costituire una unità funzionale comprendente porzioni complementari.

Anche se è possibile una vendita separata del garage e dell'appartamento, si ritiene che ciò non sia conveniente in quanto si avrebbe un'inevitabile e sensibile diminuzione dell'appetibilità commerciale dell'appartamento.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede pertanto alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a

_____, su porzioni immobiliari facenti parte di una palazzina condominiale, costruita negli anni 1993/1995 circa, ubicata Comune di Perugia, frazione Ponte Felcino, via Matilde Serao n. 19, censite al C.E.U. di detto Comune come segue:

- a) fgl. 221, part. 703, sub. 3, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, rend. € 322,79;
 - b) fgl. 221, part. 703, sub. 37, piano S1, cat. C/6, cl.4, cons. 16 mq, rend. €20,66;
- rappresentate da appartamento al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, terrazzo, al quale si accede dall'interno (zona giorno) e dall'esterno dell'appartamento; con locale garage al piano interrato, internamente rifinito al grezzo; comprensivi dei diritti ad essi associati su parti comuni come da atto di provenienza; disabitato dall'esecutata e persone con essa ivi residenti; il tutto in buono stato conservativo, a confine con: condomini, vano scala, parti comuni, s.a.

Valore: € 94.500,00.

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria, con la seguente eccezione:

Si ribadisce che i beni oggetto di valutazione sono stati pignorati con atto trascritto il 6/08/2014, reg. part.13075, e che, successivamente, sono stati anche sottoposti a sequestro beni ex-art. 321 c.p.p. e 12-sexies con atto trascritto il 10/12/2014, reg. part. 19478.

Si rimanda al successivo paragrafo 9) per le rispettive note di trascrizione.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame del fascicolo dell'esecuzione agli atti, in particolare dal Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. del 7/11/2014 dr. notaio Marcello Porfiri in Cesena, agli atti, nonché dall'aggiornamento dello scrivente, risulta che nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra ha subito le modifiche come indicato nella certificazione che precede (Cfr. All. n. 2/b).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 27 dicembre 2016, con ulteriore aggiornamento eseguito in data 7 luglio 2017, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutata, a carico degli immobili in oggetto, non sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate:

Nei confronti di _____ (Cfr. All. 8/a: elenco sintetico delle formalità;

All.ti 8/b-f: note di trascrizione; All. 8/g: ultimo aggiornamento al 7 luglio 2017):

Mauro MOSCETTI ingegnere – n. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2008 – Reg. part. 3230 Reg. gen. 5774:

Atto di compravendita, rogante dr. Notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38553/8441 del 18/02/2008, in favore dell'esecutata;

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2008 – Reg. part. 1246 Reg. gen. 5775:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00 di quota capitale, in favore di UNIPOL BANCA S.p.A., con sede legale in Bologna (C.F. 03719580379);

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 6/08/2014 – Reg. part. 13075 Reg. gen. 16914:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 26/06/2014, in favore di UNIPOL BANCA S.p.A., con sede legale in Bologna (C.F. 03719580379), per la somma di € 100.347,95, oltre spese ed interessi;

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2014 – Reg. part. 19478 Reg. gen. 25453:

Atto giudiziario per sequestro beni ex art. 321 c.p.p. e 12-sexies in data 1/12/2014, eseguito da Tribunale di Perugia, Ufficio G.I.P.;

5) ISCRIZIONE CONTRO del 5/03/2015 – Reg. part. 603 Reg. gen. 4536:

Ipoteca legale per € 52.485,68 di quota capitale, in favore della ditta EQUITALIA CENTRO S.p.A., con sede legale in Perugia (C.F. 03078981200);

La presente relazione che si compone di n. 25 (venticinque) pagine dattiloscritte con n. 10 (dieci) allegati:

- All. 1/a-i: corrispondenza CTU/Uffici/Parti;
- All. 2/a: atto di pignoramento avv. Carlo Bellandi;
- All. 2/b: certificato notarile dr. Marcello Porfiri;
- All. 3: documentazione catastale;

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu



- All. 4: compravendita notaio dr. Vincenzo Lemmi, rep. n.38.553 del 18/02/08;
- All. 5/a-d: documentazione urbanistico-edilizia;
- All. 6: certificati di residenza storici degli occupanti;
- All. 7/a-c: documentazione condominio;
- All. 8/a-g: ispezioni ipotecarie;
- All. 9: servizio fotografico – illustrativo;
- All. 10: attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia;

con allegato a parte Ordinanza di vendita con bando, viene depositata in Cancelleria via telematica (anche in copia cartacea di Cortesia) unitamente al fascicolo della documentazione tecnica, per il quale era stato autorizzato dal Giudice il ritiro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 7 luglio 2017

Il C.T.U.

Dr. Ing. Mauro MOSCETTI

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpec.eu

