

# TRIBUNALE DI PERUGIA

*Sezione Civile*

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

\*\*\*\*\*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice: **Dott.ssa Sara FIORONI**

**Procedura Esecutiva n. 107/2024 R.G.E**

*C.T.U. Geom. Alessandro Bestiaccia*

PROMOSSA DA

Atto SPV, [redacted] in Milano, Via Valtellina n. 15/17, in persona del procuratore speciale [redacted] con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, rappresentata e difesa dall'Avv. Gian Maria [redacted] elettivamente domiciliata presso il suo studio in Lodi, Via Colle Eghezzone n. 1.

CONTRO

[redacted] residente in Perugia, Piazza Bruno Buozzi n.23 e  
[redacted] residente in Perugia, Piazza Bruno Buozzi n.23.

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Bestiaccia residente in Perugia, Via Alessandro Manzoni n.364, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4661 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2133, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 29/05/2024.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 18/02/2025,



per rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 29/05/2024.

### OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione del creditore precedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Quota di 1/2 di proprietà intestata a ██████████ quota di 1/2 di proprietà intestata a ██████████ ██████████ dell'immobile sito nel *Comune di Perugia*, censito al N.C.E.U. Foglio 220 p.lla 86 sub 11, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Euro 371,85.

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 2).

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la provenienza dei beni stessi (All. 6).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Perugia tramite accesso agli Atti la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 3).

Lo scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto notarile di compravendita dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. 4).

Il giorno 03 luglio 2024 alle ore 16.00, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie ed in presenza dell'incaricato, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione sito in Perugia, Piazza Bruno Buozzi n. 23, sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e raccomandate A/R inviate alle parti (All. 1).

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità catastale.

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 5) che si allegano alla presente relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione. Infine, si procedeva ad effettuare una indagine di mercato riferita all'attualità, per immobili similari a quelli



in oggetto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto C.T.U. redige la presente relazione per dare completo adempimento al quesito formulato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni:

## 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

L'esperto nominato ha verificato la documentazione presente in atti e da quanto rilevato, conferma la completezza documentale di cui all'art. 567 c.p.c. consistente nel certificato notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, datato 27/05/2024.

Il C.T.U. ha provveduto a identificare i beni immobili oggetto di pignoramento mediante le indicazioni dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia e le iscrizioni catastali, onde accertare la relativa corrispondenza di fatto dei diritti di proprietà, rilevando che gli stessi sono così individuabili:

- Immobile sito nel *Comune di Perugia* e censito al N.C.E.U. Foglio 220 p.lla 86 sub 11, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Euro 371,85;

Immobile intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 2).

## 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni pignorati sono rappresentati da un'unità immobiliare residenziale posta al piano quarto e soffitta di pertinenza al piano quinto di un fabbricato condominiale realizzato negli anni '50, sviluppato su cinque livelli fuori terra.

Il fabbricato risulta accessibile dalla pubblica via e si trova in Piazza Bruno Buozzi n. 23, loc. Ponte Felcino (PG), località distante circa sette chilometri dal centro storico della città di Perugia,



cittadina periferica provvista di numerosi servizi, quali attività commerciali, supermercati, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, bar, ecc.

### 3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni di proprietà dei [REDACTED] Assane oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile sito nel *Comune di Perugia*, censito al N.C.E.U. Foglio 220 p.lla 86 sub 11, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Euro 371,85;

La proprietà è derivata agli attuali proprietari a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 21/04/2006** mediante rogito Notaio Marco Galletti di Perugia, Rep. N. 20.549, Raccolta n. 5038, Registrato a Perugia in data 27/04/2006 al n. 4195 e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 28/04/2006 Reg. Gen. e n. 14700/9430; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

### 4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita *al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Fg 220, P.lla 86 sub. 11*, risulta occupata dagli esecutati.

### 5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ed alle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative visure (All. 06), è emerso che anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili pignorati non risultano gravati da vincoli reali,



ipoteche, privilegi anche fiscali e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nelle Certificazioni Catastali presenti nel fascicolo della procedura, di cui nel seguito vengono descritte ed aggiornate:

- Trascrizione del 23/07/2004 - registro particolare 15222 registro generale 24263  
Pubblico Ufficiale Carbonari Marco repertorio 65994/16237 del 30/06/2004  
Atto tra vivi - compravendita
- Trascrizione del 28/04/2006 - registro particolare 8430 registro generale 14700  
Pubblico Ufficiale Galletti Marco repertorio 20549/5038 del 21/04/2006  
Atto tra vivi - compravendita
- Iscrizione del 28/04/2006 - registro particolare 3377 registro generale 14704  
Pubblico Ufficiale Galletti Marco repertorio 20550 del 21/04/2006  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Iscrizione del 18/10/2007 - registro particolare 9312 registro generale 34657  
Pubblico Ufficiale Equitalia Get S.p.a. repertorio 105551/87 del 02/10/2007  
Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:  
annotazione n. 3274 del 12/08/2009 (riduzione di somma)  
annotazione n. 3595 del 24/08/2020 (cancellazione totale)
- Iscrizione del 12/06/2014 - registro particolare 1572 registro generale 12388  
Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.a. repertorio 925/8014 del 11/06/2014  
Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)  
Documenti successivi correlati:  
annotazione n. 3716 del 26/07/2023 (cancellazione totale)
- Trascrizione del 17/05/2024 - registro particolare 10377 registro generale 13944  
Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Perugia repertorio 1590 del 29/04/2024  
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili





aggiornamento degli impianti tecnologici su n.8 unità immobiliari.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici del Comune di Perugia.

Il tutto come riportato nell'All. 3 della presente relazione.

#### **9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE**

In considerazione del fatto che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare, si ritiene opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto.

#### **10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare situato in **Paiazza Bruno Buozzi n. 23 loc. Ponte Felcino (PG)** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al **Fg 220, P.Ila 86, sub. II.**

L'unità immobiliare residenziale è posta al piano quarto e la soffitta di pertinenza al piano quinto di un fabbricato condominiale realizzato negli anni '50, sviluppato su cinque livelli fuori terra.

Il fabbricato risulta accessibile dalla pubblica via e si trova in **Piazza Bruno Buozzi n.23, loc. Ponte Felcino (PG)**, località distante circa sette chilometri dal centro storico della città di Perugia.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con tetto in tavelloni forati e manto di copertura in tegole coppo, parte delle facciate sono di colore giallo intonacate e tinteggiate, parte in mattoncini faccia a vista, in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento al piano quarto con accesso dal vano scale condominiale sprovvisto di ascensore si sviluppa in: soggiorno con annessa cucina nella zona giorno, un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno nella zona notte. La soffitta di pertinenza si trova al piano quinto con accesso dal vano scale condominiale. L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, all'interno dei locali dell'appartamento sono presenti pavimenti in parquet per il soggiorno e le camere da letto della zona notte, pavimenti e rivestimenti in gres per cucina e bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di differenziale magnetotermico, l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas ed i radiatori sono in alluminio.

Per una migliore identificazione del fabbricato, si riporta di seguito una foto aerea, che evidenzia



l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio in oggetto è stato cerchiato di giallo:



Si allega inoltre uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con indicato il fabbricato interessato di colore giallo:



Fig. 1) Unità Imm. censita al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Fg 220, P.lla 86, sub 11



### **11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI**

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

### **12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare condominiale, ma da ricerche e verifiche effettuate non è stato costituito condominio e non è stato nominato un Amministratore Condominiale, pertanto non sono state stabilite quote e spese condominiali.

### **13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Al fine di determinare il valore attuale complessivo degli immobili, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato sulla base del metodo comparativo. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili oggetto di stima con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro del valore al metro quadrato.

Si è proceduto quindi innanzitutto al confronto dei prezzi medi storici di compravendita riportati nelle trascrizioni degli atti dell'ultimo semestre, riportati dall'osservatorio dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono inoltre consultati i valori riportati nel borsino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia relativamente alla zona del Comune di Perugia.

Si sono tenute in considerazione inoltre le indicazioni dei prezzi di richiesta delle agenzie immobiliari di zona, che pur non coincidendo esattamente con il reale valore di mercato, se confrontati e raffrontati con i valori riportati nell'osservatorio dei registri immobiliari e nel borsino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, non si discostano considerevolmente dai reali valori.

Per la corretta stima degli immobili in oggetto si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, l'esatta ubicazione ed il contesto urbanistico, lo stato di conservazione, la tipologia e manutenzione delle strutture, la presenza e funzionalità degli impianti tecnologici, lo stato delle finiture e la destinazione.

Per una corretta ed equa valutazione si è proceduto a calcolare ed utilizzare le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima.

Tenendo quindi in considerazione i fattori di cui sopra, i più probabili attuali valori di mercato, sulla base del parametro tecnico-comparativo come sopra esposto, e dopo aver definito le superfici degli immobili, sono stimati in **700,00 €/mq** di superficie commerciale per l'area residenziale, considerando una riduzione ad 1/4 del valore per il terrazzo ed 1/3 per la soffitta di pertinenza.

È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

**Lotto 1 - Unità immobiliare Residenziale**

Unità immobiliare di civile abitazione Comune di Perugia al Fg 220 P.IIa 86 sub. 11

• Abitazione (p. quarto)	mq 74,50 x 700,00 €/mq =	€ 52.150,00
	terrazzo mq 6,10 x 175,00 €/mq =	€ 1.067,50
• Soffitta (p. quinto)	mq 5,60 x 235,00 €/mq =	€ 1.316,00
<b>Valore immobile:</b>		<b>€ 54.533,50</b>

\*\*\*\*\*

**Valore immobile arrotondato:** € 54.500,00

**Euro cinquantaquattromilacinquecento/00**

**14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA**

Il pignoramento riguarda la quota dei diritti degli esecutati di 1/2 ciascuno, pari all'intero della proprietà, pertanto ne consegue la totale disponibilità del bene.

**15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano gli immobili oggetto di



esecuzione; il tutto viene riportato nell' All. 5 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

#### 16) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le operazioni peritali si sono svolte in presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione sito in Perugia, Piazza Bruno Buozzi n. 23, e degli esecutari che hanno garantito il regolare accesso all'immobile, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e raccomandate A/R inviate alle parti (All. 1).

#### 17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti.

#### 18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

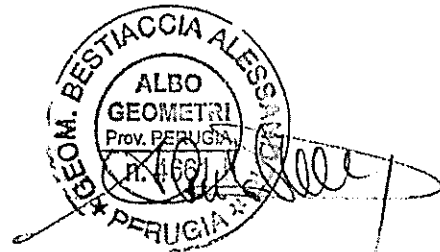
Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore procedente, le cui ricevute costituiscono l'All.7 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 15 gennaio 2025

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Bestiaccia



## ALLEGATI

1. Comunicazione inizio operazioni peritali;
2. Documentazione catastale;
3. Accesso Atti Comune di Perugia - prot.n. 250545/2024;
4. Atto provenienza – Notaio Marco Galletti rep. 20.549;
5. Documentazione fotografica;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Attestazione di invio Perizia alle Parti e relative ricevute.

