

Geometra Maurizio Esposti

Viale Dello Sport, 8 - 06061 - Castiglione del Lago – Pg

maurizio.esposti@geopec.it - maurizioesposti@yahoo.it - 075.96.52.755 - 335.691.78.50

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

Giudice dell'esecuzione D.ssa Sara Fioroni

Procedura 110/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Art. 1 - premessa:

Il giorno 21 novembre 2022, l'Ill.ma Giudice Esecutrice Dr.ssa Sara Fioroni

nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Geometra Maurizio

Esposti nell'esecuzione immobiliare n 110/2024 RG.Es.Imm. promossa da

██

██, capitale sociale €

655.153.674,00 i.v., iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106

D.Lgs. 385/93 al n° 6 (di seguito ██████████), che agisce per il tramite e per

conto del patrimonio destinato costituito con delibera del Consiglio d'Ammi-

nistrazione di ██████████ del 23.07.2020 verbalizzata in pari data con atto notaio

██ iscritta presso il Re-

gistro delle Imprese di ██████████, come modificata ed integrata

con delibera del Consiglio di amministrazione di ██████████ in data 20.11.2020,

verbalizzata in pari data con atto notaio ██████████

██ e per essa quale mandataria giusta procura speciale a

rogito notaio ██████████

██████████ | ██████████ | ██████████ | ██████████ | ██████████ | ██████████ | ██████████ | ██████████



l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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 dal conferimento dell'incarico;

3. provveda quindi:

- 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;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,



mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 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, 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);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (tipo spese condominiali, ordinarie etc);
 - 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 e urbanistica del bene, non-



ché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso
previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, 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 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; 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. Nel caso in cui la formazione di più

lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito in-

dicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo

degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione

al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario

per formare più lotti 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 cia-

scun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini del-

la determinazione della superficie commerciale, la superficie

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manuten-

zione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche

strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobi-

le (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta

d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, im-

pianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale

stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla

vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro



adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 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;

- 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;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla



procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 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 (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 della 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti sti-



matori;

Con lo stesso dispositivo l'Ill.mo Signor Giudice disponeva:

- che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente, dispone che l'esperto trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ed assegnando termine per il deposito della perizia:

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti at-



ti:

- quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, 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);

Contestualmente al deposito telematico, l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).



In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Autorizzando

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante 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. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Avvisando:

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria; che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime



che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Art. 2 - operazioni peritali:

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Espletate queste operazioni preliminari il sottoscritto CTU fissava, in data 16 Luglio 2024, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15,20, da tenersi presso l'indirizzo del bene sottoposto a pignoramento, comunicandolo, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti esegutate (allegato 1), ed a mezzo pec alle altre parti oltre che al custode nominato (allegato 2).

Alla data fissata il Sottoscritto CTU si recava sul posto dove riscontrava la presenza del delegato del custode nominato ma riscontrava l'assenza delle parti esegutate oltre che trovava inaccessibile il bene sottoposto a pignoramento.

Dopo una congrua attesa il Sottoscritto CTU, decidendo di soprassedere all'attesa, lasciava una comunicazione scritta, inserendola sotto il portoncino d'ingresso, del bene sottoposto a pignoramento, con la quale si informava gli esegutati dell'avvenuto tentativo fallito invitandoli a mettersi in contatto telefonico per un eventuale successivo accesso.

Contatto che è effettivamente avvenuto qualche giorno dopo con gli esegutati hanno motivato la loro assenza dichiarando di trovarsi all'estero e, per questo, di non aver ricevuto la comunicazione del sottoscritto, che, infatti di lì a poco, è stata ritornata al medesimo per "compiuta giacenza".

In quest'occasione gli esegutati si sono resi ben disponibili all'accesso



quando sarebbero rientrati in Italia.

Ciò riscontrato il Sottoscritto CTU ha quindi convocato la prosecuzione delle operazioni peritali per il nuovo accesso fissandolo per il giorno 6 Settembre 2024 alle ore 9,30, da tenersi presso l'indirizzo del bene sottoposto a pignoramento, comunicandolo, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti esecutate (allegato 3), ed a mezzo pec alle altre parti oltre che al custode nominato (allegato 4).

Durante le fasi di preparazione all'accesso ai beni sottoposti a pignoramento il Sottoscritto CTU esaminava gli atti dai quali emergeva che dal punto di vista catastale non vi erano riscontri e dal punto di vista urbanistico veniva dichiarato in atti che la costruzione dell'immobile, dove è ubicato il bene sottoposto a pignoramento, risaleva anteriormente al 31.08.1967.

Tenuto conto del fatto che catastalmente non vi fossero riscontri documentali e che urbanisticamente, essendo il bene ubicato nel centro abitato di Magione la costruzione, per intendersi conforme urbanisticamente, doveva risalire a prima del 1942 anziché prima del 1967.

Per questi motivi il Sottoscritto CTU ha intrapreso ogni attività finalizzata ha determinare la conformità del bene sottoposto a pignoramento chiedendo accesso agli atti sia presso l'Agenzia del Territorio, attraverso la piattaforma telematica, sia presso il Comune di Magione, Area Urbanistica, per l'acquisizione degli eventuali titoli autorizzativi relativi alla costruzione del fabbricato dove trova ubicazione il bene oggetto di valutazione.

- Accesso atti catastali:

questa attività è avvenuta, attraverso l'accesso alla banca dati informatici dell'Agenzia delle Entrate, in data 09.07.2024 con il prelievo



della planimetria catastale (allegato 5) e con il prelievo delle visura catastali del bene sottoposto a pignoramento (allegato 6) oltre che dell'estratto di mappa catastale (allegato 7);

- Accesso atti urbanistici:

questa attività è avvenuta, previa richiesta a effettuata a mezzo pec (allegato 8), in data 02.09.2024 durante la quale veniva accertato che l'edificio, sul quale è ubicato il bene oggetto della presente valutazione, è stato costruito in forza del "Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili" prot.n. 5453 (Pratica 91/1963) rilasciato il 22.06.1963 (allegato 9) e per il quale fu rilasciata l'"Autorizzazione di Abitabilità" il 29.09.1964 (allegato 10).

Acquisiti gli atti necessari il giorno 6 settembre 2024, alle ore 9,30, come convocato, si è tenuto l'accesso ai beni sottoposti a pignoramento alla presenza degli esecutati e del delegato in rappresentanza del custode giudiziario come risulta dal verbale n. 2 delle operazioni peritali (allegato 11).

Art. 3 - Relazione e Perizia:

3.1. Individuazione dei beni:

il bene oggetto della presente perizia e sottoposti a pignoramento è ubicato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, sito in via XXV Aprile MCMXLV, 1 a Magione ed è censito al n.c.e.u. di Magione al foglio 29, particella 77 subalterno 6, confinante con la scala condominiale, abitazione sottostante, salvo se altri.

Dalle indagini effettuate è risultato che l'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED] in regime di



comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED]

3.2. Descrizione bene:

il bene oggetto della presente perizia valutativa si compone di due parti: appartamento al 2° piano ed una cantina al piano seminterrato ed è ubicato in un edificio, di maggiore consistenza, sito a Magione, Provincia di Perugia, in via XXV Aprile MCMXLV, nel cuore del centro storico cittadino, nelle immediate vicinanze della sede comunale.

Il sito di ubicazione si caratterizza come centro storico cittadino caratterizzato da edifici a destinazione mista (residenziale, commerciale e terziario) tipici dei centri urbani di questo genere dove si riscontra la presenza delle principali opere di urbanizzazione.

Come accennato in precedenza l'edificio, dove trova ubicazione il bene oggetto della presente, è stato edificato in forza del "Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili" prot.n. 5453 (Pratica 91/1963) rilasciato il 22.06.1963 (allegato 8) e per il quale fu rilasciata l'"Autorizzazione di Abitabilità" il 29.09.1964 (allegato 9), ed è stato realizzato struttura portante in muratura, solai, o orizzontamenti, in latero-cemento con terrazzi a sbalzo, copertura, anch'essa in latero-cemento con manto di copertura in coppi di laterizio.

I paramenti esterni risultano essere in parte di laterizio a vista, in parte intonacata, le aperture sono dotate di serramenti in legno e vetro con tapparelle avvolgibili oscuranti esterne in materiale plasti-



co. Le condizioni di manutenzione generali dell'edificio sono medio-cori (reperti fotografici n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

Il bene oggetto di perizia, come già accennato, pur essendo un'unica unità immobiliare, si compone di due parti: appartamento al 2° piano ed una cantina al piano seminterrato:

- Appartamento:

come accennato è ubicato al secondo piano dello stabile e vi si accede per mezzo della scala condominiale (reperti fotografici n.ri 12, 13, 14 e 15) entrando su corridoio/disimpegno dal quale si accede ad un grande soggiorno, ad una cucina, a due camere da letto matrimoniali, una cameretta oltre che ad un piccolo ripostiglio.

Tutti i locali sono dotati di ampie finestre, oltre che di quattro terrazze a livello: una nel grande soggiorno, una nella cucina ed una ciascuna nelle due camere matrimoniali.

Il tutto si presenta in condizioni manutenzione mediamente buone considerato l'età e lo stato d'uso. I principali elementi di finitura sono i pavimenti in marmo e graniglia in tutto l'appartamento ad esclusione dei bagni dove sono in ceramica così come i rivestimenti.

I bagni sono dotati dei necessari sanitari e rubinetterie che risultano funzionanti anche se segnati dal tempo così come i serramenti di cui sono dotate le finestre che sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc non sempre funzionanti. Anche il portoncino d'ingresso in legno e e le



porte interne anch'esse in legno pur assolvendo alle loro funzioni evidenziano i segni del tempo.

L'impianto termico è costituito da gruppo termico (caldaia) murale alimentata a gas e radiatori interni in ghisa presenti all'interno di ogni locale.

L'impianto elettrico è in tubazioni sottotraccia e dotati delle apparecchiature necessarie a renderlo funzionante, dall'esame visivo appare piuttosto datato e sicuramente non rispondente alle vigenti normative in materia di impianti.

L'abitazione nel suo complesso è rappresentato nei reperti fotografici n.ri 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35).

Dai rilievi effettuati è risultato che le consistenze immobiliari del bene sono:

appartamento: mq 117,68

terrazze a livello: mq 18,22.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'appartamento è stata riscontrata la presenza di tutti gli arredi essendo questo risultato, com'anche certificato dai relativi verbali, in uso ed occupato dagli esecutati unitamente alla loro figlia oltre che al figlio minore di quest'ultima, nipote degli esecutati.

- Cantina:

pur essendo censita nella stessa scheda catastale la cantina è ubicato al piano interrato ed è costituita da un unico locale con accesso autonomo alla quale ci si immette per mezzo della



scala condominiale e di un piccolo corridoio condominiali (re-
perti fotografici n.ri 36, 37 e 38).

Il locale è privo di qualsiasi finitura ed è dotato di una porta in
legno di accesso e di una luce, all'interno del locale, al momen-
to del sopralluogo, si riscontrava la presenza di oggetti di vario
genere riconducibili agli esecutati.

Dai rilievi effettuati è risultato che la consistenza immobiliare
della cantina è di mq. 8,33

La cantina nel suo complesso è rappresentata nei reperti foto-
grafici n.ri 39 e 40);

3.3. Verifica titolo di proprietà ed eventuali diritti di comproprietà o di altri
diritti parziali:

dalle verifiche effettuate è risultato che il bene oggetto della presen-
te perizia è censito al foglio 29, particella 77, subalterno 6, categoria
A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, 148 m² di superficie catastale, €
621,04 ed è di proprietà dei signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];

ai quali è pervenuto in forza di atto pubblico notariale di compra-
vendita a Rogito Notaio Alfredo Caiazza, stipulato il 31.05.2004, ed
acquisito al repertorio n. 28428, trascritto all'Ufficio provinciale di



Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 08.06.2004 al numero di registro generale 18304 e numero di registro particolare 11553.

Non risultano altri aventi diritti.

3.4. Stato di possesso dei beni:

come già accennato in precedenza e come certificato anche dai verbali di sopralluogo redatti in data 06.09.2024 anche alla presenza del custode giudiziario il bene in oggetto è risultato nel possesso ed in uso ai proprietari, ed eseguiti, oltre che dalla figlia ██████████ e dal di lei figlio, e nipote minore degli eseguiti, del quale si omette il nominativo

3.5. Individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche condominiali gravanti sul bene:

3.5.1 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente:

da quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dal Sottoscritto sono risultate quelle indicate nella certificazione ventennale notarile allegata agli atti di causa e che sono:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento
atto Notaio Caiazza Alfredo del 31 maggio 2004 repertorio n. 28429 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 giugno 2004 al numero generale 18307 e al numero particolare 4120 a favore di Banca Toscana S.p.a.



con sede in Firenze C.F. 05272250480, domicilio ipotecario

eletto in Perugia Località Castel Del Piano 207, per capitale

di€ 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di€ 250.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena pro-

prietà su

riportato in NCEU a Foglio 29 Particella 77 Subalterno 6

a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED]

[REDACTED] per i dhitti pari a

1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari

a 1/2 di piena proprietà su

[REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti an-

notamenti:

- In data 30 marzo 2010 ai nn. 8151/1552 di frazionamento in

quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto

Notaio Cogliandro Roberto Dante del 18 marzo 2010 reperto-

rio n. 1262/810 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Im-

mobiliare di Perugia in data 30 marzo 2010 al numero genera-

le 8151 e al numero particolare 1552 a favore di Banca To-

scana S.p.a. con sede in Firenze C.F. 05272250480, a carico



di [redacted] nato in [redacted]

[redacted]

[redacted],

[redacted]

[redacted] nata in [redacted]

[redacted] su:

Frazione € 106.000,00 (€ 48.173,60)

Foglio 29 Particella 77 Subalterno 5

Frazione € 144.000,00 (€ 65.443,38)

Foglio 29 Particella 77 Subalterno 6

- Comunicazione n° 1267 del 10 maggio 2013 di estinzione parziale avvenuta il 22 giugno 2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14 maggio 2013 (Non riguarda).

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte

D'appello Di Perugia del 17 aprile 2024 repertorio n. 63 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30 aprile 2024 al numero generale 12148 e al numero particolare 9030 a favore di [redacted]

[redacted], a carico di

[redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted]

[redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a



Foglio 29 Particella 77 Subalterno 6.

Oltre a queste, dalle ispezioni effettuate è risultato che dopo la redazione della certificazione notarile è stata iscritta

ipoteca in rinnovazione derivante dall'ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di finanziamento a rogito Notaio

Caiazza Alfredo di Perugia, repertorio 28429 del 31.05.2004

come risulta dell'elenco delle note allegato 13.

3.5.2 Altre informazioni riguardanti eventuali oneri gravanti sul be-

ne:

dalle verifiche effettuate, dal Sottoscritto CTU, è emerso che il

bene, pur facendo parte di un condominio, ancorché minimo,

non è vincolato da regolamenti condominiali, tabelle millesimi-

mali per la ripartizione delle spese o altro gravante dalla co-

munione.

I costi e le spese di gestione, dalle informazioni reperite sul

posto, vengono ripartite bonariamente tra i facenti parte del

condominio, mentre invece la pulizia delle scale condominiali

viene svolta, di volta in volta, direttamente dai condomini.

Pertanto non risultano posizioni debitorie non risultano spese,

ordinarie o straordinari, deliberate o scadute, come non risul-

tano controversie o cause in corso riguardanti il condominio.

3.6. Individuazione dei precedenti proprietari:

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente

nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per l'immobile og-

getto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ven-



tennio:

- [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di

2/6 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 2/6 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 2/6 di piena proprietà;

A [REDACTED] nata a Passignano Sul Trasimeno (PG) in data
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3

di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di pie-

na proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena pro-

prietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 29 Particella 77 subal-

terno 6 ed altro immobile sono pervenuti per atto giudiziario di de-

creto di attribuzione di quote per divisione del Tribunale Civile Di

Perugia del 7 febbraio 2002 repertorio n. 5553 e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 12

febbraio 2002 al numero di registro generale 3699 e numero di re-
gistro particolare 2728 da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]



presente perizia che consistono nella diversa distribuzione interna dell'intero appartamento, infatti rispetto a quanto approvato negli atti ufficiali il soggiorno è composto da un unico vano anziché due come previsto progettualmente, il ripostiglio è ubicato, ed ha l'accesso in diversa posizione rispetto a quanto approvato, in luogo di un bagno e di una camera sono stati realizzati due bagni ed una cameretta;

b. difformità che interessano l'esterno dell'edificio, e del suo involucro che consistono nella realizzazione della terrazza del soggiorno sul lato est, oltre che nella realizzazione di tre finestre anziché due nel lato sud.

Le difformità riscontrate rivestono una certa gravità soprattutto per quelle riguardanti l'esterno dell'edificio, infatti, trattandosi di fabbricato ubicato in centro storico sottoposto a vincolo di tutela paesaggistico/ambientale, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, la loro eventuale sanatoria deve passare per procedure specifiche, per le quali, anche se minimale sono si può escludere la possibilità del respingimento con la conseguente messa in pristino delle difformità, in particolare, quella riguardante il terrazzo sul lato est.

Inoltre trattandosi di difformità che interessano anche parti strutturali dello stabile sarà necessaria una specifica procedura (valutazione di sicurezza strutturale) che potrebbe, anche in questo caso mettere a rischio la regolarizzazione



degli abusi.

Discorso diverso è invece per le difformità interne che possono essere sanate, anch'esse per mezzo di una specifica procedura ma dall'esito pressoché certo.

3.7.2. regolarità catastale:

le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, attraverso l'accesso alla banca dati informatici ha permesso il prelievo della planimetria catastale (allegato 5) oltre che il prelievo delle visura catastale (allegato 6) del bene oggetto della presente perizia, e, dalla comparazione tra gli atti repertati e lo stato di fatto sono emerse delle difformità che consistono nella diversa ubicazione del ripostiglio e del suo accesso, nel diverso posizionamento del divisorio che divide il corridoio/disimpegno con i due bagni e con la cameretta.

3.8. Quantificazione dei costi economici per le richieste di sanatoria:

la quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione e sanatoria delle difformità riscontrate sono:

1. pratica/procedura ambientale per la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica a sanatoria e regolarizzazione delle difformità prospettiche esterne, € 4.000,00;
2. pratica/procedura ambientale per la richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria e regolarizzazione delle difformità prospettiche esterne e di quelle interne, € 4.500,00;
3. pratica/procedura strutturale per la valutazione della sicurezza



a sanatoria degli abusi strutturali commessi, € 3.500,00

4. aggiornamento catastale per mezzo di procedura doc.fa., € 800;

5. richiesta abitabilità e conclusione delle procedure, € 1.500,00

Per un totale di spese professionali pari ad € 14.300,00 ai quali vanno sommate gli oneri per le sanzioni ed oblazioni che possono essere stimate in 2.500€.

In tutto questo, anche se minimo, non si può escludere il rischio del respingimento delle richiesta di regolarizzazione incorrendo quindi nella messa in pristino degli abusi.

In questo recondito caso i costi potrebbero ammontare a circa 10.000€ al netto delle sanzioni ed oblazioni che nell'ipotesi non dovrebbero essere versate.

3.9. Valutazione della vendita in uno o più lotti:

il fatto che il bene sottoposto a pignoramento sia una unica unità immobiliare ancorché formata da due distinte parti, tenuto conto che una di queste, la cantina, non è altro che un accessorio all'abitazione, ritengo che la modalità più corretta sia la vendita in un unico lotto che verrà denominato, di qui in avanti, "LOTTO 1 UNICO"

3.10. Descrizione analitica LOTTO 1 UNICO:

e pur essendo già stato descritto il LOTTO 1 UNICO è interamente di proprietà degli esecutati ed è formato per intero dal bene sottoposto a pignoramento si compone di due parti: appartamento al 2° piano ed una cantina al piano seminterrato che trovano dettagliata



descrizione al precedente articolo 3, punto 2 e che risulta censito al n.c.e.u. di Magione al foglio 29, particella 77, subalterno 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, 148 m² di superficie catastale, € 621,04;

3.11.Determinazione del valore di mercato del LOTTO 1 UNICO:

il Sottoscritto CTU ritiene congruo determinare il valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottando il metodo comparativo basato, appunto, sulla comparazione con beni simili, ubicati in zone analoghe, compravenduti nell'ultimo periodo che sono ben noti al sottoscritto sia per conoscenza diretta sia per aver interpellato agenzie immobiliari che opera nella stessa zona d'interesse e tenendo in debita considerazione gli aspetti e le caratteristiche salienti del bene oggetto di stima quali: ubicazione e consistenza; stato di manutenzione e conservazione; qualità delle finiture; informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione; attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; condizione di regolarità amministrativa; condizione di stato (libero, occupato); esistenza di garanzia per vizi occulti; necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi oltre che del fatto che il bene, oggetto di stima, presenta le irregolarità e difformità sia urbanistiche che catastali, precedentemente descritte

Considerato che il metodo preso a valutazione si esprime attraverso il prodotto tra la superficie commerciale del bene il valore unitario espresso per ogni m² di superficie commerciale.

Esaminati gli aspetti valutativi appena elencati ed in applicazione



del metodo comparativo preso a riferimento è stato ottenuto che il

valore unitario di riferimento è di:

- € 600,00 per ogni m² di superficie commerciale per l'abitazione;
- € 150,00 per ogni m² di superficie commerciale per gli accessori all'abitazione (cantina);

pertanto applicando i valori unitari alle consistenze immobiliari si otterrà:

1. Abitazione:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate l'abitazione si sviluppa per una superficie di 117,68 m² oltre le terrazze a livello che sviluppano una superficie di 18,22 m², che ragguagliati in superficie commerciale sommano 1,82 m².

Pertanto la superficie commerciale dell'abitazione ammonta a 119,50 m²

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'abitazione sarà:

$$\text{m}^2 119,50 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 71.700,00$$

2. Cantina (accessorio all'abitazione):

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate la cantina si sviluppa per una superficie di 8,33 m²

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale della cantina sarà:

$$\text{m}^2 8,33 \times \text{€}/\text{m}^2 150,00 = \text{€ } 1.249,50$$

Il valore commerciale del bene sottoposto a pignoramento ed oggetto della presente perizia non sarà altro che la somma del valo-



re dell'abitazione e della cantina e cioè:

€ 71.700,00 + € 1.249,50 =

€ 72.949,50

(Euro settantaduemilanovecentoquarantanove//50)

Il valore espresso deve intendersi a corpo e non misura comprendendo tutto quanto in esso dettagliato

Art. 4 - Conclusioni:

Riassumendo e sintetizzando quanto fin qui relazionato il sottoscritto CTU può affermare che l'esecuzione immobiliare riguarda l'intera proprietà di un bene immobile censito al n.c.e.u. di Magione al foglio 9, particella 77, subalterno 6, piano 2/S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, 148 m² di superficie catastale, € 621,04, facente parte di un edificio di maggior consistenza ubicato in via XX Aprile MCMXLV, 1 a Magione, costruito nel 1963 con regolare titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Magione per il quale nel 1964 è stata rilasciata giusta autorizzazione di abitabilità sul quale sono state riscontrate una serie di irregolarità e difformità urbanistiche e catastali abbisognavoli di regolarizzazione attraverso specifiche procedure sananti e pere il quale è stato determinato un valore di mercato ammontante ad € 72.949,50.

Si conclude quindi la presente perizia rimettendola per gli usi consentiti come per Legge

Castiglione del Lago, 23.09.2024

Il C.T.U.

Geom. Maurizio Esposti

Allegati:



1. Comunicazione inizio operazioni peritali parte eseguita;
2. Comunicazione inizio operazioni peritali custode giudiziario
3. Comunicazione prosecuzione operazioni peritali parte eseguita;
4. Comunicazione prosecuzione operazioni peritali custode giudiziario;
5. Planimetria catastale;
6. Visure catastali;
7. Estratto di mappa catastale;
8. Richiesta accesso atti comune di Magione
9. Titolo abilitativo (nulla osta a costruire prot.n. 5453 del 22.06.1963;
10. Autorizzazione di abitabilità del 29.06.1964;
11. Verbale n. 2 delle operazioni peritali
12. Documentazione Fotografica
13. Note ispezioni ipotecarie

