

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. Es. 174/2017**

Promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Giulia Maria Lignani**

**Tecnico Incaricato: Geom. Bacelli Mirco**

*Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Perugia al n° 3280*

*Cod. fisc. BCL MRC 64S06 G478L - Cell. 339 3701345*

*E-mail: [geometrabcelli@libero.it](mailto:geometrabcelli@libero.it) – Pec.: [geometrabcellimirco@pec.cnaperigia.it](mailto:geometrabcellimirco@pec.cnaperigia.it)*



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bacelli Mirco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3280, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Mantignana di Corciano (PG), Via Buchignano n° 30, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire in data 27/02/2018 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

In data 06/03/2018, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito.

## PROVVEDA

L'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria

- 1. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2. Ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche 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 (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;*
  - 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, usi, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*
  - 6. A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
    - a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
    - b) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
    - c) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
    - d) Eventuali cause in corso;*
  - 7. Ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*



*Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità della 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'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo pre il conseguimento dei titoli in sanatoria.*

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 immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del 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 manutenzioni; 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 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 l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione di 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 giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale oppure 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 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 del 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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e allegare all'originale della perizia un attestazione di aver proceduto a tali invii;*

- 15. A procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso. Le chiavi sostituite verranno custodite dal Perito sino alla nomina del Custode, all'udienza di autorizzazione alla vendita;*
- 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti*

#### **SI ASSEGNA**

*Al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun 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).*

- a) File contenente perizia, bozza ordinaria di vendita, eventuale bozza di ordinanza di divisione.*
- b) Eventuali allegati.*
- c) File di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno).*
- d) Attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14.*
- e) Un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.*

*Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente. L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.*

### **SI DISPONE**

*Che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso alla cancelleria*

### **SI AUTORIZZA**

*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 Legge 31/12/1996 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.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio in data 06/03/2018, esaminando gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed espletava ogni ulteriore attività ritenuta necessaria per.

- a) Prendere visione dei beni immobili in estimazione.*
- b) Reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa di interesse per la procedura.*



c) Effettuava le necessarie indagini di mercato.

In particolare in data a seguito della comunicazione ricevuta dall' I'Istituto Vendite Giudiziarie in data 07/05/2018 (vedi allegato 1), dove lo stesso istituto dichiarava di aver già effettuato un primo sopralluogo comunicando al sottoscritto di contattarli per concordare la data dell'inizio delle operazioni peritali al fine di poter fornire l'ausilio per effettuare il sopralluogo, a seguito di detta comunicazione in data 07/06/2018 il sottoscritto contattava l'Istituto Vendite Giudiziarie per concordare la data del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 26/06/2018 ore 15,00 presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Quindi in data 26/06/2018 alle ore 15,00 si procedeva al sopralluogo verbalizzando quanto segue: *“oggi 26/06/2018 alle ore 15,00 presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva ubicati in Sigillo (PG) via Ettore Ronconi n° 12 (ex 25/27) come concordato telefonicamente dal sottoscritto CTU Geom. Mirco Bacelli ed il custode [REDACTED] per l'IVG di Perugia poi confermato a mezzo pec dallo stesso IVG alla presenza del sottoscritto CTU ed il custode prima menzionato si è dato inizio alle operazioni peritali con una prima ricognizione dei luoghi, effettuando la relativa documentazione fotografica, avendo espletato il relativo sopralluogo il Sig. [REDACTED] richiude il compendio pignorato con il trattenimento delle nuove chiavi”* (Vedi allegato n° 2).

A seguito dell'accesso si sono riscontrate diverse difformità fra le planimetrie catastali depositate e lo stato attuale dei luoghi, pertanto lo scrivente in data 17/07/2018 inoltrava istanza ove portare la Sv. a conoscenza di detta situazione di difformità lo scrivente preventivava quanto necessario per espletare le dovute pratiche per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (vedi allegato n° 3).

Essendo trascorso un lasso di tempo senza ricevere nessuna comunicazione da parte della Cancelleria il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria stessa la quale rispondeva di rinviare nuova istanza, pertanto in data 29/10/2018 il sottoscritto inoltrava istanza per sollecitare la visione dell'istanza del 17/07/2018 (vedi allegato n° 4).

Successivamente in data 18/12/2018 il sottoscritto riceveva comunicazione a mezzo pec. dalla Cancelleria ove il G.E. dispone che il perito depositi la perizia nel termine indicando le difformità riscontrate e i costi per la regolarizzazione (vedi allegato n° 5).

A seguito del sopralluogo e per tutto quanto sopra esposto, ritenuto di aver raccolto tutti gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, si procedeva alla stesura dello stesso come segue:



## 1) ESATTA INDIVIDUAZIONI DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI:

Dall'esame dei RR. II. Tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, come da nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 19/04/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/05/2017 ai numeri 12606 registro generale e 8753 registro particolare, gli immobili risultano essere i seguenti:

### - CATASTO FABBRICATI:

#### Immobile n° 1

*Comune:*       **SIGILLO (PG)**  
*Catasto:*       **FABBRICATI**  
*Foglio:*        **16**                               *Particella:*        **246**    *Subalterno:*    **8**  
*Natura:*        **A/5**                               *Consistenza:*     **5,5 VANI**  
*Indirizzo:*    **VIA E. RONCONI, 25**    *Piano:*            **S1 - T- 1**

#### Immobile n° 2

*Comune:*       **SIGILLO (PG)**  
*Catasto:*       **FABBRICATI**  
*Foglio:*        **16**                               *Particella:*        **246**    *Subalterno:*    **7**  
*Natura:*        **C/2**                               *Consistenza:*     **47 MQ.**  
*Indirizzo:*    **VIA E. RONCONI, 25**    *Piano:*            **T**

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dagli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio i beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di Sigillo come segue:

#### a) CATASTO EDILIZIO URBANO

##### Unità immobiliare n° 1

- Foglio n:        **16**                                *Particella:*        **246**  
- Subalterno:     **8**  
- Categoria:      **A/5**                                *Consistenza:*     **5,5 vani**  
- Indirizzo:      **VIA E. RONCONI, 25**    *Piano:*            **S1 T - 1**



- Rendita: €. 167,59

### **Unità immobiliare n° 2**

- Foglio n: 16 Particella: 246  
- Subalterno: 7  
- Categoria: C/2 Consistenza: 47 mq.  
- Indirizzo: VIA E. RONCONI, 25 Piano: T  
- Rendita: €. 29,13

*Dati derivanti da:* impianto meccanografico del 30/06/1987 e successive variazioni del quadro tariffario e variazioni toponomastiche (vedi allegato 6).

È d'uopo precisare come dall'analisi comparata delle planimetrie catastali e dello stato dei luoghi emerge che le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi e pertanto necessitano di aggiornamento.

Per i relativi costi si rimanda a successivo capitolo ove lo scrivente elencherà dettagliatamente quanto necessario per la messa in conformità delle stesse.

### **1.3 CONFINI:**

- pubblica Via Ronconi

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

### **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'accesso all'interno della proprietà avviene direttamente dalla pubblica Via E. Ronconi n° 12 e mediante porta di ingresso si accede all'interno ove è posto un piccolo atrio con finestra in alluminio e vetro satinato pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, tramite detto disimpegno mediante n° 3 gradini si accede mediante porta in legno massello a due ante ad un locale cantina con n° 2 aperture di finestre a due ante con inferiate in ferro, pavimento in monocottura pareti allo stato grezzo; sempre dall'atrio mediante rampa di scale con battuta in lastre di granito si accede al piano primo ove è posto il locale cucina, pavimentato in gres porcellanato dotato di n° 1 apertura verso l'esterno ovvero finestra in



alluminio con vetro camera e persiana in legno, da detto locale mediante porta in legno tamburato e n° 2 gradini si accede ad un locale soggiorno con n° 2 aperture di finestra con telaio in alluminio e vetro camera con persiana in legno pavimentato in gres porcellanato; da detto piano mediante n° 2 rampe di scale rivestite con lastre in granagliato si accede al piano secondo, alla sinistra mediante porta in legno tamburato si accede ad una cameretta con apertura di finestra in alluminio vetro camera, la stessa si presenta con infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto con distacco dell'intonaco, sempre alla sinistra per chi sale le predette scale ed adiacente alla predetta cameretta mediante porta in legno tamburato vi è una camera da letto matrimoniale con una finestra a due ante stessi infissi in alluminio e vetro camera e persiana in legno, di fronte alle predette scale mediante porta in legno tamburato vi è il bagno, munito di WC lavandino e piccola vasca da bagno, lo stesso risulta pavimentato ed in parte rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica, sempre nel bagno vi è un'apertura sul soffitto con lucernaio.

Proseguendo mediante piccolo corridoio si pavimentato sempre in granagliato e mediante porta in legno tamburato si accede ad un'altra camera matrimoniale, stessa pavimentazione, apertura di finestra a due ante, stessi infissi in alluminio e persiana in legno, la stessa presenta notevoli distacchi di intonaco dovuti ad infiltrazione di acqua proveniente dal tetto (il tutto come visibile dalla documentazione fotografica allegato n° 7).

Impianto idrico autonomo allacciato al pubblico acquedotto.

Impianto di riscaldamento mediante gas metano autonomo con caldaia posta sulla cucina, ed impianto elettrico sotto traccia con contatore autonomo.

L'intero immobile ha una superficie commercial pari a mq. 158,00 (vedi planimetrie catastali allegato n° 8)

### **3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA'**

Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti, rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia e della'esame dell'atto notarile richiesto da sottoiscritto (vedi allegato n° 9), e dalle successive ispezioni ipotecarie risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono:

#### **3.1 Attuali titolari di diritti**

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Sigillo, Via E. Ronconi, distinte al catasto come segue:



**a) Catasto fabbricati foglio n° 16:**

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 1) Particella 246 sub. 8 | categoria ABITAZIONE |
| 2) Particella 246 sub. 7 | categoria MAGAZZINO  |

Sono pervenute all'attuale ditta in forza del seguente atto.

- 1) Atto di compravendita del Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino in data 17/12/2003, repertorio n° 45459/10999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 23/12/2003 ai numeri 36781 registro generale e 22521 registro particolare;

*Quindi per quanto riportato precedentemente nel presente capitolo ed in seguito all'atto del 17/12/2003 la titolarità dei beni oggetto di procedura esecutiva e descritti ai precedenti capitoli è la seguente seguente:*

-

Per quanto sopra riportato, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. (vedi ispezioni ipotecarie allegato n° 10).

**4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato ma attualmente il fabbricato non risulta abitato e come già menzionato in precedenza le chiavi sono a disposizione del custode incaricato dall'IVG.

**5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**5.1) Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:**

Dall'indagini effettuate non si rilevano oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente. Si precisa inoltre che in seguito alle ispezioni effettuate in loco e presso i vari uffici comunali e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia non risultano servitù sui beni oggetto di esecuzione.

Si segnala comunque che saranno a carico dell'acquirente gli oneri per la messa in



conformità delle planimetrie catastali il relativo onere sarà specificato nel capitolo riguardante la valutazione dell'immobile.

**5.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:**

Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti nella Certificazione Notarile, successivamente dalla verifica delle stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia, i beni in oggetto risultano gravati come segue:

***Iscrizioni Ipotecarie.***

- A. Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta con atto Notaio Fabi Antonio repertorio 45460 del 17/12/2003 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia ai numeri 36792 registro generale e n° 9048 registro particolare

***Trascrizioni pregiudizievoli.***

Non presenti

**6) ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

Come menzionato in precedenza le planimetrie catastali non sono conformi e pertanto necessitano di aggiornamento per detto aggiornamento si quantifica quanto segue:

a) Rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi	€. 500,00
b) redazione pratica docfa per variazione catastale	€. 600,00
c) spese da sostenere presso l'agenzia del territorio	€. <u>100,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€. 1.200,00</b>

**7) STORICO VENTENNALE E PRECEDENTI ATTI**

Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti nella Certificazione Notarile, successivamente dalla verifica delle stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia i beni sono pervenuti all'attuale ditta in virtù degli atti già descritti nella relazione notarile



## 7.1) INDAGINI AMMINISTRATIVE

Per quanto concerne la regolarità urbanistica il sottoscritto si è recato presso il comune di Sigillo, Ufficio Tecnico ed Urbanistica al fine di verificare eventuali autorizzazioni, concessioni in essere, si precisa che detto immobile risale all'anno antecedente il 1967 e che da ricerche effettuate con il tecnico incaricato Geom. [REDACTED] successivamente non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni o autorizzazioni, non risulta presente il relativo certificato di abitabilità.

## 8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche strutturali dell'edificio, la sua collocazione all'interno del contesto abitativo, nonché, la peculiarità dei diritti oggetto di stima, inducono lo scrivente a ritenere opportuna la vendita in **UNICO LOTTO** ovvero:

**LOTTO UNICO: Piena proprietà pari a 1/1 su fabbricato ad uso abitativo posti in Sigillo, ubicato in Via E. Ronconi n° 12, catastalmente identificati come segue:**

### a) CATASTO EDILIZIO URBANO

#### Unità immobiliare n° 1

- Foglio n:	<b>16</b>	Particella:	<b>246</b>
- Subalterno:	<b>8</b>		
- Categoria:	<b>A/5</b>	Consistenza:	<b>5,5 vani</b>
- Indirizzo:	<b>VIA E. RONCONI, 25</b>	Piano:	<b>S1 T - 1</b>
- Rendita:	<b>€ 167,59</b>		

#### Unità immobiliare n° 2

- Foglio n:	<b>16</b>	Particella:	<b>246</b>
- Subalterno:	<b>7</b>		
- Categoria:	<b>C/2</b>	Consistenza:	<b>47 mq.</b>
- Indirizzo:	<b>VIA E. RONCONI, 25</b>	Piano:	<b>T</b>
- Rendita:	<b>€ 29,13</b>		



## 9) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si procede alla descrizione analitica degli immobili in base alle loro caratteristiche che saranno suddivise in sottocapitoli.

### 9.1) LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Edificio posto nel centro storico di Sigillo con due pareti in aderenza ad altri edifici.

### 9.2) CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- a) *Strutture portanti*: muratura mista pietra e laterizio.
- b) *Tamponature interne*: fondellature in laterizio
- c) *Copertura*: a capanna con tegole e coppi

## 10) DIRITTO SUL BENE DA PARTE DEL DEDITORE

Come specificato già in precedenza e come accertato dalle indagini peritali svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia gli immobili oggetto di esecuzione alla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Perugia sono di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] – PROPRIETARIO 1/1

## 11) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non si segnalano spese di gestione fisse.

## 12) VALUTAZIONE IMMOBILI

### 12.1) CRITERI ESTIMATIVI

L'utilizzo della valutazione è postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile*



*valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.*

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

**a) Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS, nota 3.1) ed il Codice Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS , nota 6.11) ed il codice Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le*



*quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.*

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – appendice a.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“ il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.*

#### **b) Applicazione dei procedimenti di valutazione**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato sono il market comparison approach (MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui fonda il procedimento consiste nella considerazione per il quale *“il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.*

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevanti in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo



standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, e la Normativa UNI 10570 Agenzie Immobiliari.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di pavimento.

Le fonti di informazione consultate per la comparazioni di beni simili presenti sul mercato sono: Agenzia delle Entrate e Territorio di Perugia, agenzie immobiliari locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),, listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e analisi di compravendite effettuate e registrate in atti pubblici.

**c) *Attribuzione del valore:***

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell’ordinarietà e concretezza, che presiede all’attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell’attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell’andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

**d) *Riepilogo delle consistenze e valutazione degli immobili:***

Immobile cielo terra adibito a civile abitazione distribuito su tre piano dei quali uno seminterrato e n° 2 fuori terra avente una superficie commerciale pari a mq. 158,00  
Per la stima si è scelto di utilizzare il valore al metro quadrato pari ad Euro 600,00

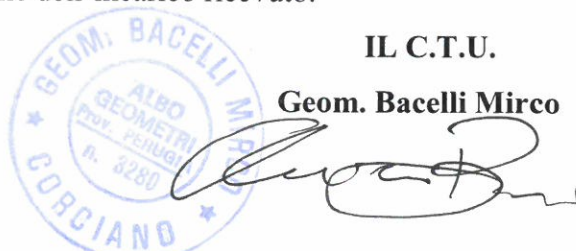
<b>Valore totale</b>	
- <b>Fabbricato mq. 158,00 x €/mq. 600,00</b>	<b>= €. 94.800,00</b>
<b>A detrarre spese per sistemazione planimetrie</b>	<b>= €. 1.200,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>= €. 93.600,00</b>

Tanto doveva il sottoscritto, in evasione dell’incarico ricevuto.

Corciano, 15/01/2019

IL C.T.U.

Geom. Bacelli Mirco



Fanno parte integrante della presente i seguenti allegati:

- Allegato n° 1 lettera IGV
- Allegato n° 2 verbale di accesso
- Allegato n° 3 istanza
- Allegato n° 4 istanza
- Allegato n° 5 comunicazione G.E.
- Allegato n° 6 visure catastali
- Allegato n° 7 documentazione fotografica
- Allegato n° 8 planimetrie catastali
- Allegato n° 9 atto di compravendita
- Allegato n° 10 ispezioni ipotecarie

