

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

Terza Sezione Civile

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani

UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI Proc. 19/2018 R.G. Es. Imm.

Promossa da:

Contro:

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani del 07.12.2018, il sottoscritto Geom. Giancarlo Mattiacci, con studio in Gubbio P.zza 40 Martiri n.50, iscritto all' Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n°. 248, ed al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 1919, veniva nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Il giorno 27.12.2018, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (All. n.01).

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

***PROVEDA***

- 1) l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) Successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali,*



**3) provveda:**

- 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'emis-  
sione 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 progressi-  
vo;

- 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 esecutati;

- 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 particola-



*re riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;*

*si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso*

*- 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 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; 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;*

*- 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;*

*- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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;*

*- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deli-*



*berate 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.*

*- 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;*

*- 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 divi-*



sione 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, 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 del codice, a mezzo posta ordinaria



*(al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

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

*- quale atto principale in formato rigorosamente PDF nativo testuale ( e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*

*- in allegato, un' ulteriore copia della perizia, denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*

*- 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 occu-*



pazione (contratto di affitto o locazione).

**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 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.*

**DISPONE**

*che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;*

*avvisa 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 telefax o posta ordinaria;*

*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 comparirà all'udienza per rendere i chiarimenti;*

*autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per le udienze le stesse note;*



*avverte le parti 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;*

**PREMESSA:**

- In data 31.01.2019 alle ore 11,45, congiuntamente all' incaricato dell'IVG Sig. Panfilì Alessio si recava in Str. Vicinale Canonica 2, Castel del Piano (PG) presso l'immobile oggetto di esecuzione trovandolo chiuso, in tale data venne redatto apposito verbale (All. n. 02).

- Successivamente, in data 27.02.2019 inviava, all' esecutato, raccomandata A/R n. 15065651825-0, con la quale invitava lo stesso ad essere presente sul posto, per il giorno 12/03/2019 alle ore 15,00, per poter accedere all' interno dell'immobile, tale comunicazione veniva altresì inviata via Pec nello stesso giorno all' IVG.

- Nel giorno ed all' ora fissata si recava nuovamente sul posto, raggiunto anche dall'incaricato dell'IVG, ed anche in tale occasione l'immobile risultava chiuso. La raccomandata, ritornava al mittente dopo compiuta giacenza.

- In data 12/04/2019, lo scrivente comunicava al Sig. Giudice la data del 03/05/2019 prevista per procedere all' accesso forzato ed entrare all' interno dell'appartamento, tale comunicazione veniva altresì inviata via Pec nello stesso giorno all' IVG.

- In data 03/05/2019 alle ore 9,30 sul posto, alla presenza dell'incaricato dell'IVG Sig. Panfilì Alessio si rilevava la presenza di una persona di fiducia del debitore, delegato per l' apertura dell' immobile, sig. \_\_\_\_\_, il quale permetteva di effettuare una completa ricognizione degli immobili



pignorati; presente altresì un fabbro, convocato per l'assistenza che veniva successivamente sollevato dal proprio incarico, (All. n. 03).

Dopo aver verificato che l'immobile risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_, si procedeva al rilievo metrico dei vani redigendo anche un accurato rilievo fotografico.

- In data 21/05/2019 il Sig. Giudice autorizzava il sottoscritto ad acquisire copia della sentenza TAR n. 208/19, (All. n. 04).

In data 28/05/2019 il Sig. Giudice, disponeva di procedere alla stima sulla base del provvedimento del Comune di Perugia (All. n. 05).

- In data 12/09/2019 il sottoscritto al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili chiedeva al Sig. Giudice di essere autorizzato ad estrarre copia dei grafici approvati giacenti presso la Procura della Repubblica di Perugia, il Sig. Giudice concedeva una proroga per l'approfondimento di indagine richiesto, fissando l'udienza per il giorno 18/02/2020 alle ore 9,15, (All. n.06).

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso edilizio adibito a casa vacanze, edificato negli anni 2005 – 2008, costituito da tre corpi di fabbrica elevati su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e sottotetto, ubicato in Perugia loc. Castel del Piano, strada Canonica n. 2/B, ed è costituito da: appartamento al piano terra composto da: cucina – soggiorno, camera, bagno e portico, con annessi fondo lavanderia e wc al piano primo sottostrada e n° 2 autorimesse avente accesso dalla corsia condominiale ad altre unità.

Il complesso edilizio è ubicato su area a parco condominiale, interamente recintata e protetta da due cancelli carrabili e due pedonali, ed è dotato di



campo da tennis, piscina oltre ad area di manovra e parcheggio riservato ai condomini.

### **Finiture**

L' appartamento si presenta in buono stato d' uso e manutenzione, è rifinito con pavimenti in parquet, il bagno in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane, il portoncino d' ingresso è blindato.

Il bagno è rivestito in ceramica e completo di tutti i sanitari.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed in buono stato di conservazione,

l' impianto di riscaldamento autonomo è alimentato a metano.

### **PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:**

Il complesso immobiliare, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cls armato, tamponature in blocchi di laterizio, i solai di interpiano sono in latero-cemento, la copertura del blocco centrale è a capanna con capriate e rivestimento in mattoncini a faccia vista. La copertura dei due blocchi laterali è stata realizzata con struttura in legno lamellare con sovrastante manto in coppo-tegola. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati.

### **OSSERVAZIONI DEL TECNICO:**

Nella parte di portico antistante l' ingresso dell' appartamento, senza titolo, è stata posta una vetrata in alluminio, con porta centrale per l' accesso all' unità abitativa.

### **DESCRIZIONE CATASTALE (All.n.07)**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:**



- Foglio 299, Particella 1961, Sub. 76, graffata con la particella 1962, zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 3, Superficie catastale 77 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 232,41, Strada Canonica SNC piano: S1-T.

- Foglio 299, Particella 1961, Sub. 112, zona cens. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 23 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 39,04, Strada Canonica SNC piano: S1.

- Foglio 299, Particella 1961, Sub. 122, zona cens. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 17 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 31,61, Strada Canonica SNC piano: S1.

Intestazione catastale:

- nato aa il , cod. fisc. proprietà per 1/1.

**CONFINI:**

Il tutto a confine di: mappale sub. , mappale sub. , parti comuni e condominiali, salvo se altri.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato Sig. -

**PROVENIENZA:** (All.n.08)

L'immobile in oggetto, è stato acquisito con atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Notaio Mariateresa Antonucci, notaio in Roma in data 15/10/2012 Rep. n. , Racc. n. , registrato a Roma 3 il 09/11/2012 registrato al numero serie

**CRONISTORIA PROPRIETA' NEL VENTENNIO (desunta dalla**



**relazione notarile), (All.n.09)**

- Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti sono di titolarità del

Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per i diritti di 1/1 di

proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato da Notaio

Antonucci Mariateresa il 15 ottobre 2012, Repertorio \_\_\_\_\_, trascritto

presso l' Agenzia delle entrate di PERUGIA – Territorio Servizio di Pubblici-

tà Immobiliare il 14 novembre 2012 ai NN. \_\_\_\_\_ di formalità dalla

società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ P.I. \_\_\_\_\_

Alla società \_\_\_\_\_ quanto alienato era pervenuto, per averlo

edificato su terreno pervenuto, con atto di compravendita rogato dal Notaio

Antonucci Maria Teresa il 29 Luglio 2005, Repertorio \_\_\_\_\_, trascrit-

to presso l' Agenzia delle entrate di PERUGIA – Territorio Servizio di Pub-

blicità Immobiliare il 11 agosto 2005 ai NN. \_\_\_\_\_ di formalità dal si-

gnor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

Al signor \_\_\_\_\_ quanto alienato era pervenuto,

con atto di divisione rogato dal Notaio Pecchioli Leonardo il 21 dicembre

1987, Repertorio \_\_\_\_\_, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di

PERUGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 dicembre

1987 ai NN. \_\_\_\_\_ di formalità.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'**

La costruzione dell'edificio di cui è parte la porzione in oggetto è stato  
realizzato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Perugia:

- Permesso di Costruire N. \_\_\_\_\_ del 17/01/2005;

- Variante n. \_\_\_\_\_ del 17/11/2005;



- Variante n. del 23/02/2006;

- Variante n. del 15/04/2008;

I lavori sono terminati in data 12/01/2009 ed in data 13 gennaio 2009 è stata presentata al Comune di Perugia dichiarazione di fine lavori ( pratica n° )

- Per varianti alla costruzione di edificio è stata presentata D.I.A. al Comune di Perugia in data 14/02/2008 prot. e, relativamente a detta denuncia di inizio attività il Comune di Perugia non ha, nei termini, fatto opposizione.

Il Comune di Perugia ha rilasciato certificato di agibilità dell'intero complesso in data 20/07/2009 n.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Si premette che non è stato possibile effettuare la corrispondenza interna degli immobili in quanto tutti i documenti, compresi gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi, sono custoditi presso la Procura della Repubblica di Perugia.

Il Comune di Perugia con ordinanza sindacale N. emessa in data 31/07/2014, (All.n.04), ordinava il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con permesso di Costruire n. del 17/01/2005; riguardante la destinazione d'uso dell'intero complesso a ricettiva, previa ricostruzione della originaria unica unità immobiliare di cui fa parte anche l'appartamento oggetto di esecuzione nonché alcune opere eseguite senza titoli autorizzativi.

La Soc. presentava ricorso al TAR regionale dell' Umbria n. all'ordinanza sindacale predetta.

Il Tribunale Amministrativo Regionale sez. prima con sentenza n.



pubblicata in data 26/04/2019 respingeva il ricorso. (All.n.04),

Per quanto sopra esposto per addivenire alla regolarizzazione urbanistica dell' immobile oggetto di valutazione è auspicabile che vengano riunite tutte le procedure esecutive in essere gravanti sull'intero complesso immobiliare per poi procedere alla richiesta di sanatoria per regolarizzare la destinazione d' uso ad abitativo degli appartamenti oggetto di compravendite, ai sensi dell' art. 145 delle norme del PRG che consente fino ad un massimo del 20% della Suc del complesso ricettivo a destinazione abitativa.

Successivamente si dovrà procedere alla variazione catastale ed alla richiesta di nuova agibilità.

La spesa economica per la regolarizzazione e ripristino, conformemente al Permesso di Costruire N. del 17/01/2005; dell' intero complesso è valutato indicativamente in euro 45.000,00 – 50.000,00, la quota spettante all' immobile oggetto di esecuzione è stimata indicativamente in € 3.600,00.

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

Le planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio sono difformi rispetto allo stato attuale, come accertato in sede di sopralluogo e riguardanti la chiusura di un portico al piano terra antistante l' ingresso della abitazione.

Per la regolarizzazione delle difformità evidenziate sarà necessario rimuovere tale manufatto che comporta una spesa economica quantificabile in € 400,00.

#### **VINCOLI URBANISTICI:**

Al P.R.G. vigente del Comune di Perugia, l' area dove sorge l' immobile è classificata "Zona IR ( art. 108 T.U.N.A.), l' area è sottoposta ai seguenti vincoli: Aree sottoposte a vincolo Archeologico ai sensi del D.Lgs 42/04 art.





**- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edili-**

**zio**, rogata dal Notaio Antonucci Mariateresa il 06 giugno 2006, Repertorio

trascritto presso l' Agenzia delle entrate di PERUGIA-

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 giugno 2006 ai

NN di formalità in favore di con sede

in ) - P.I. e contro la società

con sede in P.I. (per i diritti pari ad 1/1 di proprie-

tà), per la complessiva somma di Euro 4.500.000,00 ( capitale di Euro

3.000.000,00). A margine della descritta ipoteca si rileva annodamento di fra-

zionamento in quota rogato

dal Notaio Antonucci Mariateresa il 06 giugno 2006, Repertorio

l, annotato presso l' Agenzia delle entrate di PERUGIA - Terri-

torio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 novembre 2009 ai

NN. di formalità, con il quale all' immobile distinto in Catasto al

foglio particella subalterno graffato con la particella è stata

attribuita una quota di mutuo di Euro 77.000,00 e relativa quota di ipoteca di

Euro 115.500,00; all' immobile distinto in Catasto al foglio ' particella

subalterno è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 7.500,00 e

relativa quota di ipoteca di Euro 11.250,00; mentre all' immobile distinto in

Catasto al foglio particella subalterno e stata attribuita una quota

di mutuo di Euro 9.500,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 14.250,00;

**- Pignoramento immobiliare** notificato dall' Ufficiale Giudiziario Corte di

Appello di Perugia il 29 dicembre 2017, Repertorio trascritto

presso l' Agenzia delle entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblici-

tà Immobiliare il 26 gennaio 2018 ai NN di formalità in favore di



. con sede in \_\_\_\_\_ - P.I. \_\_\_\_\_ e

contro il signor \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

**NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A**

**CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dei beni immobili, cioè il valore che essi possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito ai beni immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, il sottoscritto per la determinazione del valore di mercato degli immobili ha ritenuto opportuno adottare il metodo del confronto di mercato (MCA) assumendo tre comparabili nella stessa zona ritenuti attendibili, ciò ha determinato il prezzo corretto medio. L'analogia dei beni immobili di riferimento è stata accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo altresì conto dei seguenti elementi:

- Situazione reale e consistenza dei beni;
- Ubicazione e presenza di infrastrutture viarie;
- Caratteristiche strutturali e tipologiche, vetustà, luminosità naturale, dimensioni, destinazioni, finiture, impiantistica e stato di conservazione degli immobili
- Stato di manutenzione generale degli immobili ivi compresi impianti, ed



infissi.

- Pavimentazioni.
- Situazione urbanistica – edilizia.
- Destinazione dell' area e vincoli urbanistici.
- Momento di contrazione del mercato immobiliare, con allungamento dei tempi di vendita e diminuzione dei prezzi.
- Recessione economica generalizzata.

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.**

**Si premette che la stima, viene effettuata sulla base del provvedimento del Comune di Perugia, come disposto dal Sig. Giudice in data 28/05/2019 ( All.n.5).**

L' unità immobiliare in questione non può essere suddivisa in più lotti in quanto allo stato attuale costituisce una unica unità funzionale costituita da un appartamento con pertinenze.

Le superfici utili rilevate dalle planimetrie catastali e corrispondenti allo stato di fatto, sono di seguito riportate:

- Appartamento	m <sup>2</sup>	47,00
- Portico	m <sup>2</sup>	22,00
- Garage	m <sup>2</sup>	23,00
- Garage	m <sup>2</sup>	17,00
- Cantina lavanderia wc	m <sup>2</sup>	25,00
- Giardino pertinenziale	m <sup>2</sup>	97,00

La valutazione viene effettuata sulla superficie commerciale dell' immobile che nel caso di edifici ad uso residenziale prevede la sommatoria di:

a- 100 % delle superfici calpestabili;



b- 100 % della superfici dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50;

c- 50 % dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Inoltre per quanto concerne le superfici relative alle pertinenze/accessori

vengono applicati i seguenti coefficienti:

- Appartamento = 100%

- Portico = 50%

- Garage = 50%

- Cantina = 50%

- Giardino = 10 - 5%

**Per quanto sopra esposto, si ritengono eque per l' immobile sopra**

**descritto le seguenti superfici:**

- Abitazione  $m^2 47,00 \times 1,00 = m^2 47,00$

- Garage  $m^2 23,00 \times 0,50 = m^2 11,50$

- Garage  $m^2 17,00 \times 0,50 = m^2 8,50$

- Portico  $m^2 22,00 \times 0,50 = m^2 11,00$

- Cantina, lavanderia wc  $m^2 25,00 \times 0,50 = m^2 12,50$

- Giardino  $m^2 47,00 \times 0,10 = m^2 4,70$

- Giardino  $m^2 47,00 \times 0,05 = m^2 2,50$

**Totale superficie commerciale raggugliata  $m^2 97,70$**

## **VALUTAZIONE**

**Superficie commerciale =  $m^2 97,70 \times \text{€/m}^2 1.250,00 = \text{€ } 122.125,00$**

All' importo di € 122.125,00 vanno sottratte le spese sopracitate relative alla rimozione della chiusura del portico per costo previsto di € 400,00, ed € 3.600,00 relativa alla quota spettante per la regolazione urbanistica



originando un importo finale di € 118.125,00, che arrotondati per difetto ad  
€ **118.000,00 (euro centodiciottomila/00)** rappresentano il prezzo a base  
d'asta da inserire nel bando di vendita **in lotto unico**.

Si evidenzia che l'importo dovuto al condominio, come sopra specificato  
ammonta ad € **891,15**.

La vendita è fatta **a corpo** e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui  
si trova, con tutte le servitù attive e passive anche non apparenti.

Lo scrivente C.T.U, ritenendo di aver validamente ottemperato all'incarico  
conferito, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per  
qualsiasi chiarimento suppletivo o integrativo, ed in fede si firma.

La relazione si compone di:

- n° 23 pagine dattiloscritte;
- Allegato n. 01 – Accettazione incarico del 27/12/2018;
- Allegato n. 02 – Verbale del 31/01/2019;
- Allegato n. 03 – Verbale del 03/05/2019;
- Allegato n. 04 – Autorizzazione del Sig. Giudice per acquisizione sentenza  
TAR n. 1 ed ordinanza Comune di Perugia n. 1 del  
;
- Allegato n. 05 – Disposizione del Sig. Giudice per redazione stima sulla ba-  
se del provvedimento del Comune;
- Allegato n. 06 – Rinvio all'udienza del 18/02/2020;
- Allegato n. 07 – Descrizione catastale;
- Allegato n. 08 – Provenienza;
- Allegato n. 09 – Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario  
ventennale;



- Allegato n. 10 – documenti forniti da Amministratore del condominio;

- Allegato n. 11 – Documentazione fotografica.

Gubbio 16 Dicembre 2019

Il CTU

*Geom. Giancarlo Mattiacci*

