

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. 40/2024

R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Nella procedura esecutiva immobiliare N. 40/2024

promossa da: LEVITICUS SPV SRL, creditrice procedente

contro: [REDACTED], (c.f. [REDACTED])
[REDACTED], (c.f. [REDACTED])

debitori esecutati

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

il sottoscritto, Geom. Flavio Coccia, nato a Sassuolo (MO) il 14.11.1973, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4097, con studio a Gualdo Tadino in Via Villerupt, snc, nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, in ottemperanza all'affidamento dell'incarico avvenuta con notifica in data 16/04/2024, e conseguente accettazione telematica del 23/04/2024, redigeva la presente relazione articolata come segue:

A - PREMESSA DELL'ATTIVITÀ PERITALE: 2

B - QUESITO DEL GIUDICE: 2

C- ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA 10

D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO 13

E - OPERAZIONI PERITALI 14

F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI 15

G- DESCRIZIONE IMMOBILE	16
H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.....	18
I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI.....	18
G – STATO DELL’IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	19
L– VALUTAZIONE	19
M – FORMAZIONE DEI LOTTI	23
N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI	23

A - PREMESSA DELL’ATTIVITÀ PERITALE:

L’attività peritale si è sviluppata in un'unica fase in cui i lavori sono iniziati il 23.04.2024 con l’accettazione dell’incarico e del giuramento di rito.

B - QUESITO DEL GIUDICE:

A seguito dell’accettazione dell’incarico il G.E. formulava il seguente quesito a cui il sottoscritto doveva rispondere:

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 inadeguati;

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 conferi-

mento 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

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 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 (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, 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 indicherà 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 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;
- 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 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 stimatori;

C- ASSEGNAZIONE 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 atti:

- 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 ommissis 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.

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.

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 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;

D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Esaminato il fascicolo documentale, in collaborazione con il custode IVG sono emerse due criticità (Allegato 01):

1- Salvo errori il timbro della cartolina di restituzione al mittente della notifica ex 140 cpc alla signora [REDACTED] non risulta leggibile; da verifica Poste.it la data del pignoramento dovrebbe risultare essere il 17/02/2024, tuttavia nella nota di trascrizione viene riportata la data del 14/02/2024.

2- Salvo errori non risulterebbe il timbro di avvenuta consegna presso il creditore. Tuttavia, nella nota di deposito di iscrizione a ruolo risulta la data del 06/02/2024 che dal controllo effettuato sulla documentazione in atti dovrebbe essere la data di spedizione e non di consegna.

Con email del 26.09.2024 il sottoscritto CTU richiedeva all'Avvocato del creditore procedente di verificare e di riferire in merito alla questione. In data 30/09/2024 l'Avv. Pacini forniva i seguenti chiarimenti (Allegato 02):

1- Con riferimento alla sig.ra [REDACTED] la cartolina di restituzione al mittente riporta come timbro di spedizione il 27/02/2024 (cfr. allegato). Come potrà verificare, la notifica del pignoramento si è perfezionata nei confronti della signora [REDACTED] per compiuta giacenza; ossia, il 09/02/2024 (decimo giorno dalla spedizione dell'avviso ex art. 140 c.p.c. del 30/01/2024). Rileviamo a tale riguardo che l'istanza di vendita e la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. sono state depositate il 13/03/2024 e, dunque, entro i 45 giorni previsti dalla legge e decorrenti dalla notificazione del pignoramento.

2- Quanto al rilievo che la data del 06/02/2024 corrisponde alla data di spedizione del pignoramento notificato da parte degli UUGG, confermiamo la circostanza rilevando che abbiamo prudenzialmente indicato tale data, anziché quella di ricezione del plico (13/02/2024). Tale discrepanza non rileva ai fini della tempestività dell'iscrizione a ruolo (il 20/02/2024) e dei successivi incombeni. L'iscrizione a ruolo è stata pertanto effettuata entro il 15° giorno dalla restituzione dell'atto.

Dall'esame della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302, si verificava che essa era costituita dalla certificazione sostitutiva notarile e che risultava completa in ogni sua parte ad eccezione delle planimetrie catastali che venivano acquisite direttamente dallo scrivente.

a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile redatta in data 11.03.2024;

b – art. 498 c.2 cpc non ci sono altri creditori iscritti;

c – art. 599 c.2 cpc non ci sono altri comproprietari non esegutati.

E - OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è veniva fissato per il giorno 16 maggio 2024 alle ore 14.30 (Allegato n. 03) nel luogo ove è posto l'immobile oggetto di stima. Lo stesso è sito nel comune di Sigillo, in Via Fazio Livio, 22 ubicato all'interno del centro storico in zona omogenea tipo "A" (Allegato 04).

Il giorno dell'inizio delle operazioni peritali era presente il sig. [REDACTED] (esecutato) mentre la sig.ra [REDACTED] invitata a mezzo raccoman-

data a presenziare le operazioni peritali risultava non presente.

Come visibile dalla documentazione scansionata ed allegata l’invito per la sig.ra [redacted] si è perfezionato per compiuta giacenza in data 03.06.2024. Al sopralluogo del 16.05.2024 hanno preso parte oltre allo scrivente CTU, il rappresentate dell’IVG e come già sopra menzionato il sig. [redacted] (esecutato). Lo steso [redacted] dichiarava che nessuna persona occupa l’immobile (immobile libero) e che le chiavi di accesso sono nella sua disponibilità.

In data 20.05.2024 veniva effettuata domanda di accesso agli atti amministrativi per il reperimento di autorizzazioni edilizie al Comune di Sigillo (Allegato 05). Con PEC del 31/05/2024 protocollo 4989 il comune di Sigillo forniva tutti gli atti amministrativi riferiti ai titoli edilizi che hanno interessato l’immobile oggetto della presenta valutazione immobiliare (Allegato 06).

F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L’oggetto di pignoramento e di esecuzione riguarda i diritti di proprietà piena pari all'intero su porzione di fabbricato sviluppantesi su due livelli composto al piano terra da ingresso, salone, cucina e w.c. sotto il sotto-scale ed al piano primo da due camere, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo come di seguito riportato:

Foglio	Part.	Sub	Cens.	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
16	274	4		Via Fazi Livio, 22	T-1	A/4	3	4,5 vani	€. 209,17

La ditta intestataria catastale del bene è

1- [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2

(deriva dall'atto del 19/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede GUBBIO (PG) Repertorio n.

427 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14710.1/2013 Reparto PI di PERUGIA

in atti dal 26/09/2013) (Allegato 07)

2- [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] 256E Proprietà per 1/2

(deriva dall'atto del 19/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede GUBBIO (PG) Repertorio n.

427 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14710.1/2013 Reparto PI di PERUGIA

in atti dal 26/09/2013) (Allegato 07)

L'intestazione attuale del bene risulta correttamente riportato nella Visura catastale. (Allegato 08)

L'immobile in oggetto risulta confinante con Via Fazi Livio n. 22 (lato Ovest), con proprietà [redacted] (lato Nord), con [redacted] e [redacted] (lato Sud) e [redacted] la restante parete salvo diritti di terzi.

G- DESCRIZIONE IMMOBILE

L'oggetto della presente perizia riguarda la piena proprietà pari all'intero dell'immobile ad uso residenziale sito nel comune di Sigillo in Via Livio Fazi n. 22 (Latitudine = 43.331060° e Longitudine = 12.740214°) censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 16 particella 274 subalterno 4 (Allegato 11).

L'appartamento è formato da un piano terra (ingresso, bagno, wc e zona giorno) ed un piano primo (zona notte con due camere). L'edificio si compone di un ulteriore piano (il secondo) intestato catastalmente alla sig.ra [redacted] [redacted], confinate con l'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'esame della pratica edilizia (Allegato 06) l'intero immobile celo terra è stato oggetto di una pratica edilizia dove il comune di Sigillo autorizzava con la concessione edilizia n. 52/88 di frazionare in due unità con il cambio di de-

stinazione ed uso del piano terra che da negozio è passato a residenziale oggi oggetto di perizia. Nella richiamata concessione edilizia si fa esplicito riferimento all'elaborato grafico denominato "LOTTO A" che viene dal sottoscritto evidenziato in rosso.

La struttura portante risulta essere in muratura di pietra con soli in legno e parte in laterizio. La scala intera è prefabbricata con la struttura portante in acciaio e le pedate in legno. Viene segnalata la non conformità della scala tra quanto autorizzato con la C.E. n. 52/88 e quello realmente realizzato in loco.

Internamente si riscontrano differenti tipologie di pavimentazioni che spaziano da lastre in cemento a piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio non a taglio termico con persiane anche esse in alluminio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il bagno e l'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato verniciate. Il portoncino d'ingresso è in legno. Tutti gli impianti, sia elettrico che idraulico, sono fatiscenti e vanno revisionati e messi a norma. Il riscaldamento è garantito dal solo camino tradizionale a legna che si trova posizionato al piano terra nel locale soggiorno.

L'unità abitativa oggetto della presente perizia è suddivisa internamente come di seguito riportato.

Al piano terra si trova l'ingresso, il bagno realizzato sotto la scala, il bagno principale senza finestre la cucina con annesso soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo si compone di due camere da letto di tipo matrimoniale. L'altezza di tutti i locali interni è superiore ai 2.60 mt.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si allega ampia documen-

tazione fotografica (Allegato n. 10)

H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle murature divisorie e portanti interne ed al 50% delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base del rilievo di dettaglio eseguito dal sottoscritto CTU è la seguente:

<u>P. di piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Stato opere</u>	<u>Sup. Utile</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Sup. Scoperte</u>
Piano T.	Abitazione	Fruibile	49.59 mq	72,63 mq	-----
Piano 1	Abitazione	Fruibile	27.37 mq	41.05 mq	-----
		TOTALE	76,96 mq	113,68 mq	

Ai fini di una migliore individuazione sia della superficie utile che delle superfici lorde si fa esplicito riferimento all'elaborato grafico Allegato 12.

I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI

• F.1 – Verifiche Amministrative

Come già riportato in precedenza l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Sigillo risulta essere la Concessione Edilizia n. 52/88. L'edificio risulta essere stato costruito prima del 1967. Dal confronto con quanto autorizzato e quanto verificato in loco si afferma che l'unica difformità riguarda la scala interna che dal piano terra collega la zona giorno con la zona notte) Al piano terra si segnala la chiusura della nicchia posta sulla parte sud della cucina. In

Comune non risulta che sia stata mai richiesta l'agibilità.

- F.2 – Verifiche Urbanistiche

Secondo il vigente PRG del Comune di Sigillo il fabbricato ricade in Zona omogena "A" Zona prevalentemente residenziale.

La zona dove ricade l'unità immobiliare è sottoposta oltre che al vincolo sismico e geologico anche a quello ambientale paesaggistico del "Parco di Monte Cucco".

- 7.3 – Verifiche Catastali

In merito alla conformità catastale si riferisce che

- Le planimetrie catastali dell'appartamento non sono conformi alle divisioni interne si ritiene pertanto necessaria l'aggiornamento tramite Denuncia di Variazione per la corretta rappresentazione della scala interna.

In conclusione i costi presunti, per una eventuale SCIA a sanatoria, da presentare al Comune di Sigillo per la surrichiamata scala, oltre al deposito sismico e alla nuova variazione catastale, viene considerato un importo di circa € 5.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

G – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Allo stato attuale l'immobile risulta non occupato (LIBERO)

L– VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziaria, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di

mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato in condizioni normali.

La ricerca del valore venale da attribuire al bene oggetto della presente stima, è stato basato sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili e facendo riferimento, ai valori riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall’Agenzia delle Entrate di Perugia del primo semestre 2024.

I dati acquisiti vengo di seguito riassunti:

Provincia:	PERUGIA
Comune:	SIGILLO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale	n.: 1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazione di tipo economico
Stato di conservazione:	Normale
Valore di mercato minimo:	390,00 €/mq
Valore di mercato massimo:	570,00 €/mq

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le ca-

ratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. In particolare si è quantificato: la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'immobile, la sua ubicazione e la conformità di questo alle normative urbanistiche.

Non avendo lo scrivente reperito, causa assenza, recenti atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili, in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti dirette, cioè presso Agenzie Immobiliari operanti in zona, reperendo dei prezzi richiesti in fase di pubblicizzazione di immobili aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe al bene da stimare.

A seguito di quanto sopra, lo scrivente ha reperito alcuni valori ordinari, relativamente ai quali ha poi operato le aggiunte e soprattutto le detrazioni per posizione, accessibilità, stato di conservazione, ecc.

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie interna lorda come precedentemente definito

Il primo immobile preso in esame si trova in Via Livio Fazi (stessa via del bene oggetto di valutazione immobiliare) composto da n. 5 locali di cui un bagno posto al primo piano con una superficie dichiarata di 106 mq prezzo di vendita €. 52.00,00 (circa 409,00 €/mq)

Il secondo immobile si trova nella in Via Ercole Ronconi (la via adiacente a via Livio Fazio) composto da n. 9 locali di cui un due bagni, sviluppato su tre piani con una superficie dichiarata di 152 mq prezzo di vendita €. 69.00,00 (circa 453,00 €/mq)

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono parametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti “pesi” per il calcolo della Superficie Commerciale (SC)

P. di piano	Destinazione	Stato opere	Sup. Lorda	Sup. Convenzionale
Piano T.	Abitazione	Fruibile	72,63 mq	72,63 mq x 100% = 72.63 mq
Piano 1	Abitazione	Fruibile	41.05 mq	41.05 mq x 100% = 41.05 mq
		TOTALE	113,68 mq	Totale (SC) = 113,68 mq

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dalle agenzie immobiliari aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello di cui si esegue la stima di stima è compreso tra un minimo di 409,00€/mq ed un massimo di ed €/mq. 453,00.

Tenuto conto che i valori indicati dalle agenzie immobiliare rappresentano valori di richiesta, suscettibili di una riduzione in fase di trattativa del 12% circa si è ritenuto opportuno assumere un valore unitario ordinario medio pari ad €/mq. 430,00. Il valore così come calcolato risulta coerente se confrontato con le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta un valore per la tipologia di abitazioni di tipo economiche per la zona dove è stato costruito ricompreso tra 390,00€/mq ed 570,00 €/mq. Il valore ordinario che verrà così come determinato (€/mq. 430,00) subirà un'ulteriore diminuzione per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie attestando la valutazione 410,00 €/mq.

La determinazione del valore immobiliare sarà pertanto la seguente:

$$\text{mq. } 113,68 \text{ mq} \times \text{€/mq } 410,00 = \text{€ } 46.608,80$$

A questo valore dovranno essere detratti i costi SCIA o CILA a sanatoria, per variazione catastale e deposito al genio civile pari ad € 5.000,00 pertanto il valore di stima è di ad € 41.608,80 arrotondabile ad **€ 41.600,00.**

M – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione obbligano l'incanto in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su abitazione posta al piano terra e piano primo facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro storico del Comune di Sigillo in Via Livio Fazi n. 22 (Latitudine = 43.331060° e Longitudine = 12.740214°) porzione di fabbricato sviluppantesi su due livelli composta al piano terra da ingresso, salone, cucina e w.c. ed al piano primo da due camere, confinante con Via Fazi Livio n. 22 (lato Ovest), con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (lato Nord), con [REDACTED] e [REDACTED] (lato Sud) e [REDACTED] la restante parete salvo diritti di terzi.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo:

Foglio 16, particella 274, sub. 4, Cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, Via Fazi Livio n. 22, piano T-1, rendita euro 209,17.

- **Valore Base Bando di Vendita € 41.600,00.**

N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale

in atti riferita al 08/03/2024 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati a tutto il 16/11/2024 si riportano di seguito i gravami relativi all’immobile censito al C.F. del Comune di Sigillo al fg. 16 – part. 274 sub 4 – Cat. A/2 – cl. 3 - consistenza 4,5 vani – sup. catastale mq. 120 – R.C. € 209,17:

Iscrizione pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 26/09/2013 - Registro Particolare 2757 Registro Generale 22075 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 428/279 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 08/03/2024 - Registro Particolare 5234 Registro Generale 7081 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 479 del 14/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

O – CONCLUSIONI

Il bene oggetto della presente valutazione forma lotto unico, la cui valutazione complessiva ammonta ad € 41.600,00.

La presente relazione si compone di n. 25 pagine dattiloscritte con n. 15 allegati, il tutto depositato a mezzo di invio telematico.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all’incarico conferitogli.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 16.11.2024

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia

ALLEGATI:

Allegato 01 - Completezza fascicolo documentale

Allegato 02 - Chiarimenti fascicolo documentale

Allegato 03 - Comunicazioni inizio operazione peritali

Allegato 04 - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 05 - Richiesta di accesso agli atti comune di Sigillo

Allegato 06 - Accesso agli atti Comune di Sigillo

Allegato 07 - Atto di acquisto beni immobili

Allegato 08 - Visura catastale 14-05-2024

Allegato 09 - Documentazione fotografica

Allegato 10 - Planimetria Catastale

Allegato 11 - Planimetria Catastale VAX

Allegato 12 - Elaborato grafico rilievo

Allegato 13 - Elenco Ispezioni

Allegato 14 - Iscrizione Ipoteca Volontaria

Allegato 15 - Trascrizione verbale di pignoramento