

TRIBUNALE CIVILE DI
PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 148/2024 R.G.

Condominio Grifone

V. Gregorovius 52-54-56-58

Avv. Piero Pochini

Contro

Omissis e

Omissis

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott. Sara Fioroni
Esperta Estimatrice dott. agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 10
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 10
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 10
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 12
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 12
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 12
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 13
9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	pag. 14
10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 14
11. Formazione dei lotti	pag. 17
12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 18
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 22
14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 22
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 24
16. Allegati	pag. 24
17. Conclusioni	pag. 25



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott. agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott. Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 30.07.2024 notificato dalla Cancelleria il 31.07.2024, nella procedura esecutiva n. 148/2024 Reg. G. –Condominio Grifone via Gregorovius 52, 54, 56 e 58 contro Omissis e Omissis.

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498, comma 2 , c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e_mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento,*
 - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati*



catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle 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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 1. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 2. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 3. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 4. *eventuali cause in corso*
- *ad individuare i precedenti proprietari del 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 L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 gennaio 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 e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine 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 l'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 al 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 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, 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.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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 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;
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio utilizzato, anche in relazione ad 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche il 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 maggiore 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 si 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 planimetrie 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 della dichiarazione del terzo occupante.
- A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo 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 GE, 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 sul 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 oggettiva 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 particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al



Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....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 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria (ad 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 ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 20.05.2025.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 06.08.2024.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 09.08.2024 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso l'Avv. Piero Pochini e a mezzo raccomandata A.R. al debitore. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **giovedì 29 agosto 2024 alle ore 12.00**. Da informazioni assunte telefonicamente presso il recapito telefonico dell'IVG risultava che il personale era in ferie e che pertanto non sarebbe stato presente al sopralluogo.

Sopralluoghi

In data **giovedì 29 aprile 2024 alle ore 12.00** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in loc. Ferro di Cavallo via F. Gregorovius, n. 58 e in loco riscontrava la presenza del conduttore dell'appartamento di proprietà degli esecutati. Il conduttore chiedeva alla scrivente di effettuare in altra data il sopralluogo in quanto non informati dal locatore concordando con la scrivente una nuova data per l'accesso ovvero il 02.09.2024 alle ore 16.45. Il sopralluogo è avvenuto alla sola presenza del conduttore Signor [REDACTED] e della proprie famiglia. Si allega il verbale del sopralluogo (allegato A).

Successivamente la scrivente riusciva a rintracciare l'attuale detentore del garage signor [REDACTED] concordando con lo stesso la data del sopralluogo che avveniva il 10.09.2024 alle ore 12.00.



Durante tale sopralluogo il signor [REDACTED] consegnava una scrittura privata da far valere tra le parti come contratto di locazione. Si allega il verbale del sopralluogo (allegato B).

In base ai sopralluoghi effettuati e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti di proprietà dei diritti di ½ ciascuno di Omissis e Omissis.**

La scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, di cui l'IVG ha redatto una scheda di verifica documenti del 16.09.2024 depositata nel fascicolo.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

I beni pignorati dal Condominio Grifone via F. Gregorovius n. 52-54-46-58, di proprietà per i diritti di ½ ciascuno di Omissis (CF [REDACTED]) e di Omissis (CF [REDACTED]), sono i seguenti:

“Comune di Perugia: Immobile sito in Perugia, via Gregorovius n. 58, porzione di fabbricato urbano, ad uso abitativo, al primo piano sotto strada, scala A, interno 1, con annesso garage al piano secondo sotto strada, il tutto censito al Catasto fabbricati del comune di Perugia:

Foglio 248, part. 815, sub 26, cat. A/2, cl 4, vani 6, rendita euro 387,24

Foglio 248, part. 815, sub 132, cat. C/6, cl 3, supe. cata. Tot. 14 mq, rendita euro 15,18.”

Gli immobili oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

C.F. – Comune di Perugia

Beni intestati a: Omissis nata in [REDACTED] proprietaria di ½ in regime di comunione dei beni con Omissis e Omissis nato in [REDACTED] proprietario di ½ in regime di comunione dei beni con Omissis

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, scala A, interno 1 piano S1, Fg. 248 part. 815 sub 26, zona censuaria 2, cat. A/2, cl 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq totale escluse aree scoperte 119 mq Rendita € 387,34 (alleg. n. 1 e 2);

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, piano S2, Fg. 248 part. 815 sub 132, zona censuaria 2, cat. C/6, cl 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita €15,18 (alleg. n. 3 e 4)



Le planimetrie dei sub 26 e 132 della part. n. 815 Fg. 248 sono conformi allo stato di fatto.

Manca l'accatastamento e quindi l'identificazione al C.F. dei B.C.N.C. relativi al Condominio.

In base all'art. 1117 del c.c. si è identificata come corte pertinenziale condominiale la superficie di sedime dell'edificio come segue:

C.T. del comune di Perugia

Fg. 248 particella n. 815 - Ente Urbano superficie 0.28.66 Ha (alleg. n. 4.1 e 4.2).

4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

I beni oggetto a procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Perugia, Frazione Ferro di Cavallo, Via F. Gregorovius n. 58 e sono costituiti dai diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno di Omissis e di    in regime di comunione legale su: un appartamento ubicato al piano seminterrato, un garage al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile per destinazione e per previsione del regolamento di condominio.

L'edificio, in cui sono inseriti i beni, è stato realizzato nella prima metà degli anni 70 ed è ubicato in località Ferro d Cavallo in una zona residenziale, con un modesto transito di automezzi, caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali pluripiano. La zona è servita da mezzi pubblici e sono presenti diversi servizi, negozi e spazi pubblici. La corte pertinenziale condominiale esterna è di superficie limitata, è destinata a parcheggio con accesso diretto dalla via pubblica.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di compravendita, atto a rogito dott. Marco Carbonari notaio in Perugia del 10.05.2017 rep. n.78695 racc. 24291 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 9425 Reg. part. del 26.05.2017. Soggetti venditori per i diritti di $\frac{3}{12}$ ,  e  e per gli ulteriori $\frac{1}{12}$ ciascuno ,  e   (alleg. n. 5).

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 12.08.2024 (protocollo dell'A.d.E. n. 155134/2024) all'Agenzia delle Entrate di Perugia per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico dei signori



Omissis (C.F. [REDACTED]) e Omissis (C.F. [REDACTED]).

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha comunicato con PEC del 14.08.2024 (doc. prot. numero 156221 del 14/08/2024 REGISTRO UFFICIALE) che sui beni elencati dalla scrivente, di proprietà di Omissis e di Omissis per una quota di diritto di 1/2 ciascuno, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, risulta presente un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 01.08.2022 e registrato il 29.08.2022 - Locazione agevolata- presso l'Ufficio di DPPG di Perugia registrato al n. 8108 serie 3T. Presso l'A.d.E. non è presente il testo del contratto in quanto conservato dal richiedente la registrazione (alleg. 6). La copia del contratto è stato consegnato all'esperto dal conduttore. Il contratto è stato stipulato dal signor Omissis e l'immobile, ubicato in Perugia v. F. Gregorovius n. 58, piano 1S e identificato al C.F. del comune di Perugia al Foglio n. 248 part. 815 sub 26 categ. A/2, è stato concesso in locazione al Signor [REDACTED] (alleg. n. 7).

Durata della locazione tre anni dal 01.08.2022 al 31.07.2025, il contratto s'intende rinnovato per ulteriori due anni se non verrà disdettato in quanto ricorrano o si verifichino i presupposti previsti ai sensi dell'art. 3 della legge n. 431/98

Il canone stabilito è di € 5.640,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 470,00 da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Il locatore si è avvalso del regime fiscale della cedolare secca ex art. 3 comma 11 D.Lgs 23/2011 ed è quindi sospesa, per un periodo corrispondente la durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone inclusa la variazione accertata dell'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operi ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Deposito cauzionale pari a € 940,00.

La scrivente ritiene valido il contratto di locazione regolarmente registrato anche se stipulato da un solo comproprietario e ritiene **congruo il canone concordato tra le parti**.

Alla data del sopralluogo il garage oggetto di esecuzione era occupato dal signor Giaffreda Stefano che ha fornito alla scrivente una scrittura privata sottoscritta in data 31.07.2022 dal comproprietario dell'unità immobiliare signor Omissis e dall'occupante, ma non registrata.

Il canone previsto in questa scrittura è di € 400,00 da pagarsi in 2 rate semestrali anticipate.

Questa scrittura privata non ha validità nei confronti di terzi e pertanto il garage è da considerare



libero da vincoli locativi (alleg. n. 8).

7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 248 part. 815 sub 26 , esiste una trascrizione opponibile agli acquirenti

Trascrizione n. 12023 del 22.09.1988 Atto di compravendita a rogito dott. Francesco Duranti del 09.09.1988 rep. 49449/20906. In questo atto il venditore nonché costruttore dell'intero edificio condominiale si era riservato la proprietà di tutto il terreno residuo dopo la costruzione del fabbricato, costituendo su di esso una servitù attiva perpetua e gratuita, a favore dell'acquirente e per gli aventi causa di accesso e transito per l'uso dei beni oggetti di vendita.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, di proprietà i per diritti di ½ ciascuno d Omissis e Omissis , grava la seguente trascrizione contro a tutto il 26.11.2024:

- n. 12132 Reg. part. del 10.06.2024 **PIGNORAMENTO** a favore di condominio Grifone via Gregorovius n. 52-54-56-58 in virtù dell' atto giudiziario - Ufficiale giudiziario del 10.05.2024 rep. n. 531/2024. Beni pignorati identificabili al C.F. comune di Perugia Fg. 248 part. 815 sub 26 e part. 815 sub 132,

Sugli stessi beni pignorati, di proprietà per diritti di ½ ciascuno di Omissis e Omissis grava la seguente

ISCRIZIONI IPOTECARIA a tutto il 26.11.2024:

- n. 2081Reg. Part. del 26.05.2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma **contro** Omissis e Omissis per complessivi € 127.500,00 di cui per capitale € 85.000,00 derivante da ipoteca volontaria a rogito notaio Marco Carbonari, notaio con sede in Perugia, atto del 10.05.2017 rep. 78696 racc. 24292, durata 30 anni. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia Fg. 248 part. 815 sub 26 e part. 815 sub 132.

8. Precedenti proprietari nel ventennio



I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di compravendita, atto a rogito dott. Marco Carbonari notaio in Perugia del 10.05.2017 rep. n.78695 racc. 24291 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 9425 Reg. part. del 26.05.2017. Soggetti venditori per i diritti di 3/12 [REDACTED] e per gli ulteriori 1/12 ciascuno [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (alleg. n. 5)

Precedentemente i beni, per i diritti di 3/12 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] e per gli ulteriori diritti di 1/12 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] (nipoti per decesso di uno dei fratelli), pervennero agli stessi: per successione di [REDACTED] deceduto il 23.01.2009 dichiarazione di successione n. 36/468/9, trascritta il 05.10.2009 al n. 16473 Reg. part..

La piena proprietà pervenne a [REDACTED] in quanto: ai diritti di ½ di proprietà, in morte di [REDACTED] avvenuta il 07.08.2007, sono stati devoluti dalla de cuius al coniuge superstite [REDACTED] per successione testamentaria. La dichiarazione di successione n. 80/1155/8 è stata trascritta a Perugia al n. 3076 del 16.02.2009 Reg. part. in forza del testamento pubblicato dal dott. Duranti e registrato a Perugia il 04.10.2007 al n. 14378.

ai diritti di ½ di proprietà per atto di compravendita a rogito notaio Francesco Duranti del 21.03.1991 rep. n. 51209/21618 e trascritto a Perugia in data 05.04.1991 al n. 5461 Reg. part.

Alle due successioni sopra riportate ha fatto seguito l'accettazione di eredità con atto del dott. Marco Carbonari, notaio in Perugia, del 10.05.2017 rep. 78695/24291 trascritte ai nn. 9423 e 9424 del 26.05.2017.

Precedentemente i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono ciascuno per i diritti di ½ l'immobile identificato al CF al **Fg. 248 part. 815 part. 26** ½ per atto di compravendita a rogito notaio Francesco Duranti del 21.03.1991 rep. n. 51209/21618 e trascritto a Perugia in data 05.04.1991 al n. 5461 Reg. part.

Sempre i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono ciascuno per i diritti di ½ l'immobile identificato al CF al **Fg. 248 part. 815 part. 132** con atto di compravendita a rogito notaio Filippo Duranti del 27.12.1991 rep. n. 20859/3618 e trascritto a Perugia in data 24.01.1992 al n. 3032 Reg. part..



9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Le informazioni di seguito riportate sono state date dalla Società che amministra il Condominio "Grifone via Gregorovius 52-54-56-58" ovvero dalla Amministrazione Condomini Cherubini.

I millesimi sono riferibili all'unità immobiliare che si identifica catastalmente al CF Fg 248 part. 815 sub 26 ovvero all'appartamento, l'Amministratore del condominio ha precisato che il garage viene considerato pertinenza dell'appartamento e quindi non ha quote millesimali proprie. I millesimi dei beni eseguiti vengono così riportati:

Generali 9,210/1005,439

Scale 27,867/990,032

Ascensore 28,281/989,731

Riscaldamento 57,090/4093,711

B) La quota ordinaria mensile preventivata dell'U.I. è pari a € 232,57

C) Sono deliberati dei lavori di straordinaria manutenzione che si riferiscono alla sostituzione del videocitofono il cui importo pro quota ammonta a € 323,29

D) Non vi sono pendenti cause del condominio contro condomini e/o verso terzi salvo la presente esecuzione immobiliare

E) Esiste un regolamento condominiale consultabile presso l'Amministratore di condominio.

Da informazioni assunte dall'Amministratore del condominio i debiti nei confronti del Condominio relativi all'unità immobiliare in oggetto relativi agli **ultimi due anni, dal 01.05.2023 al 30.11.2024**, ammontano a € 625,05 a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED], mentre il debito del conduttore signor [REDACTED] per lo stesso periodo ammonta a € 4.005,79.

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 14.08.2024 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Perugia prot. n. 189099/2024 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'edificio e delle unità immobiliari oggetto di stima. In data 31.10.2024 venivano forniti le copie di alcuni titoli abilitativi, il dirigente del U.O. Edilizia Privata informava che non tutte le partiche edilizie richieste erano state reperite dall'Ufficio e tra quelle reperite la pratica del condono prot. 1092/A del 01.04.1986 risultava priva dei grafici di progetto che erano e che sono irrintracciabili (alleg. n. 9).



Le pratiche edilizie del condominio rintracciate dall'ufficio sono le seguenti:

Licenza di costruzione n. 781 del 19.07.1974 per costruire un edificio di abitazioni in Perugia (lottizzazione S.M.O.M) pratica intestata a Gradassi Mario (alleg. n. 10).

Licenza di costruire n. 1690 del 05.09.1975 per apportare varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in Perugia Località Ferro di Cavallo (lottizzazione S.M.O.M.) di cui alla licenza edilizia n. 781 dl 19.07.1974 pratica intestata a Gradassi Mario. Nel grafico di progetto nel piano seminterrato l'appartamento esecutato risulta avere una superficie inferiore all'attuale in quanto i locali che si sviluppano rispetto al prospetto nord del condominio risultano avere come destinazione d'uso "cantina" (alleg. n. 11 con stralcio del grafico di progetto del P. S1 scala A).

Concessione a costruire n. 1420 del 04.10.1979 per cambiare la destinazione di un appartamento al piano seminterrato di un fabbricato sito via Gregorovius a centro di terapia fisica, pratica intestata a Impresa Edile Gradassi Mario (alleg. n. 12).

Concessione a costruire n. 2034 del 02.04.1984 per cambiare la destinazione di un appartamento al piano seminterrato di un fabbricato sito in Perugia via Gregorovius a centro di terapia fisica e ginnastica medica pratica intestata a Impresa Edile Gradassi Mario (alleg. n. 13).

Concessione in sanatoria n. 6863 del 11.02.1993 rilasciata ai sensi dell'art. 31 e seg. della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni presentata da Gradassi Mario (alleg. n. 14). Si ribadisce che nella pratica di condono non sono presenti, in quanto irrintracciabili, presso l'archivio pratiche edilizie del Comune, i grafici da cui poter verificare se con il condono venivano sanate tutte le difformità rispetto alla Concessione n. 1690 del 05.09.1975 sui beni oggetto di esecuzione immobiliare. Nell'allegato alla concessione 6863/1993 venivano comunque elencati gli abusi in difformità ai titoli abilitativi al piano seminterrato dell'intero condominio dichiarando il cambio di destinazione d'uso da cantine ad alloggi e studi privati e da abitazioni ad ambulatori affermandone la realizzazione nel 1976.

Certificato di agibilità n. 360 del 19.09.1997 (alleg. n. 15) nel quale si certifica la presenza, al piano seminterrato del condominio di via Gregorovius n. 52-54-56-58 ovvero complessivamente nelle quattro scale, di un locale fondo, due ambulatori e 6 alloggi. Nella pratica della richiesta di agibilità tra i documenti allegati si è riscontrata la presentazione della planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione (CF Foglio 248 part. 815 sub 26) non più aggiornata fino ad oggi e corrispondente



all'attuale stato di fatto.

Pertanto, nonostante nella concessione in sanatoria non siano stati trovati i grafici di progetto che diano la prova certa che la sanatoria riguardi anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sentendo anche il parere dell'Ufficio tecnico del comune di Perugia, a seguito di quanto sopra specificato si può ragionevolmente ritenere che il bene possa essere considerato conforme alla Concessione in sanatoria n. 6863 del 11.02.1993 rilasciata ai sensi dell'art. 31 e seg. della L. 47/1985. Di seguito vengono riportati ulteriori titoli abilitativi presentati a seguito delle opere di straordinaria manutenzione effettuate nel condominio in attuazione degli incentivi statali previsti dalla legge 17.07.2020 n. 77 (legge di conversione del D.L. 34/2020) superbonus 110 per cento per gli interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici con le semplificazioni introdotte dal D.L 77/2021 convertito dalla L. 108 del 29.07.2021:

CILA Superbonus n. 2022-1672 acquisita con prot. 89200 in data 12 aprile 2022 prodotta dal Condominio Grifone (alleg. n. 16),

CILA Superbonus n. 2023-3313 variante presentata in data 13 ottobre 2023 con prot. 236259/2023 prodotta dal Condominio Grifone (alleg. n. 17).

In ultimo, sempre nel Condominio Grifone risultano state presentate :

SCIA n. 474/2016 acquisita con n. prot. 34934 del 23.02.2016 per la realizzazione di una linea di ancoraggio sulle coperture del condominio (alleg. n. 18),

SCIA n. 1557/2016 acquisita con n. prot. 106732 del 09.06.2016 relativa alla variante alla realizzazione di una linea di ancoraggio sulle coperture del condominio (alleg. n. 19).

I lavori relativi al superbonus sono quasi del tutto ultimati, ma non risulta in Comune consegnata la dichiarazione di fine lavori.

Di seguito si riportano alcuni dei lavori previsti dal superbonus:

realizzazione di un cappotto esterno con pannelli in EPS dello spessore di 6 cm rivestiti poi con mattoni da 2 cm per non modificare l'aspetto dei prospetti del condominio,

coibentazione dei solai a sbalzo confinanti con volumi riscaldati,

coibentazione solaio garage,

coibentazione solaio copertura,



sostituzione infissi esterni e portoncini d'ingresso delle abitazioni, sostituzione delle tapparelle e isolamento dei cassettoni dall'interno,
 sostituzione dei generatori con altri di maggiore potenza, installazione di un bollitore di maggiore capacità e installazione di un impianto fotovoltaico per 19,6 kWp a servizio dei consumi elettrici condominiali connesso ad un sistema di accumulo energetico.

11. Formazione dei lotti

Accertata l'autonomia funzionale economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO**

Perugia v. F. Gregorovius n. 58 – Diritti di ½ di proprietà spettanti a Omissis e diritti di ½ di proprietà spettanti a Omissis e quindi per l'intero su: di un appartamento ubicato al piano seminterrato di un condominio di civile abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere un bagno ed un wc, un garage al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile per destinazione e per previsione del regolamento di condominio.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Perugia come segue:

C.F. – Comune di Perugia

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, scala A, interno1 piano S1, Fg. 248 part. 815 sub 26, zona censuaria 2, cat. A/2, cl 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq totale escluse aree scoperte 119 mq Rendita € 387,34;

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, piano S2, Fg. 248 part. 815 sub 132, zona censuaria 2, cat. C/6, cl 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita € 15,18 (.

Le planimetrie dei sub 26 e 132 della part. n. 815 Fg. 248 sono conformi allo stato di fatto.

12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico

I beni oggetto di questa procedura esecutiva sono tutti inseriti in un articolato edificio condominiale pluripiano ubicato in Perugia, Frazione Ferro di Cavallo via F. Gregorovius ai civici n. 52,54, 56, e 58. La zona risulta ben servita per la presenza di un supermercato e negozi di vario genere.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni settanta, è costituito da quattro corpi di fabbrica accostati ciascuno di sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano interrato quest'ultimo



destinato a garage. Ogni corpo di fabbrica presenta un proprio vano scala con relativo ascensore. I piani hanno la seguente destinazione: il piano interrato destinato a garage, un piano seminterrato destinato a civile abitazione (due per ogni scala), un piano terra rialzato e ulteriori 4 piani destinati a civile abitazione (tre u.i. per piano) ed infine un piano sottotetto destinato in parte a civile abitazione ed in parte a soffitta/magazzino. Le autovetture accedono al piano interrato a mezzo di due ingressi che si aprono su via A. Vespucci.

Il condominio denominato "Grifone" presenta: struttura portante in cemento armato, tamponatura esterna in laterizio rifinita con mattoni faccia a vista con marcapiani in evidenza, solai in latero cemento. L'ingresso alle quattro palazzine avviene da via Gregorovius, (foto n. 1, 2 e 3).

Il condominio è servito da acquedotto e da fognature comunali.

L'edificio è dotato di **impianto centralizzato sia per il riscaldamento che per l'acqua calda**, ogni appartamento ha dei contabilizzatori per il riscaldamento, per l'acqua calda sanitaria e per l'acqua fredda.

I beni condominiali sono costituiti dall'area di sedime dell'edificio condominiale che comprende anche la superficie esterna prospicienti le facciate nord dello stesso condominio destinata a zona parcheggio esterno, detta area è identificata catastalmente al CT al Fg. 248 part. 815. Le altre parti condominiali comprendono gli spazi comuni per destinazione e quanto previsto nell'art. 1117 del C.C..

La proprietà esecutata è costituita da: un appartamento ubicato al piano seminterrato ed un garage al piano interrato.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, verrà utilizzato le modalità di computo dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici a destinazione ordinaria nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,



3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt e del 25% qualora non comunicanti .
5. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente

Appartamento via Gregorovius n. 58 - C.F. Fg. 248 part. 815 sub 26 P. S1

L'u.i. comprende:

una zona giorno divisa in: ingresso, soggiorno e cucina

una zona notte divisa in: un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimento in monocottura, battiscopa in parte in legno, infissi e finestre prospetto sud e est in pvc a taglio termico e vetri basso emissivi con doppia camera, infissi e finestre prospetto nord in alluminio, avvolgibili in pvc che al momento del sopralluogo dovevano essere ancora sostituiti, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno e con serratura di sicurezza finito con pannello in legno sostituito anch'esso con i lavori del superbonus avente performance energetiche adeguate (foto n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11). Sono presenti delle inferriate apribili su tutte le finestre e portefinestre che si aprono sul prospetto sud ed est. Le pareti servite dell'angolo cottura sono rivestite da piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermici, l'impianto antenna TV è centralizzato, l'impianto telefonico è presente, il videocitofono presente.

L'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è centralizzato così come l'impianto per la produzione della ACS. Gli elementi radianti sono in acciaio verniciato.

Sono presenti dei contabilizzatori per il riscaldamento, per ACS e per l'acqua fredda.

Nel solaio del soggiorno sono evidenti segni d'infiltrazioni d'acqua dal piano superiore.

Si fa presente che lo spazio antistante le finestre con affaccio prospetto sud (foto n. 14 e 15), seppure



non accessibili ad altri condomini non può essere considerato di proprietà degli esecutati in quanto manca il titolo di provenienza. Questo spazio esterno identificato catastalmente al C.T. al Fg. 248 part.1192 è di proprietà di Gradassi Mario costruttore del condominio (vedi alleg. n. 5 pag. 8 e alleg. 20).

Nella zona notte ci sono un bagno ed un wc.

Il bagno principale ha una finestra, le caratteristiche sono le seguenti: pavimento con mattonelle in ceramica così come le pareti rivestite per un'altezza di circa 2,00 mt, porta in legno tamburato, impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia, radiatori in acciaio verniciato. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidè, lavabo e vasca (foto n. 12).

Il wc, senza finestra, ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di circa 2,00 mt, in piastrelle in ceramica, porta tamburata in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da: wc e lavabo, sono presenti gli allacci per la lavatrice (foto n. 13). Il wc presenta segni d'umidità nel solaio.

Rifiniture ordinarie, stato di manutenzione ordinario.

L'appartamento in oggetto è dotato dell'attestato di prestazione energetica e non anche il garage stante la esclusione prevista per tali tipi di unità immobiliari all'appendice A dell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 (15A05200) che definisce le linee guida per la prestazione energetica.

La certificazione del 07.04.2017 ha posto in classe energetica F questa unità abitativa, il certificato si trova allegato all'atto di compravendita (alleg. n. 5).

Si fa comunque presente che tale APE dovrebbe essere aggiornata in quanto al condominio, a seguito degli interventi di efficientamento energetico relativi al superbonus 110 per cento, è stata certificata la classe energetica A2 in data 13.10.2023, quindi tale certificazione è successiva a quella sopra riportata.

Confini: proprietà condominiale, u.i., C.F. Fg. 248 part. 815 sub 27, C.T. part.1192, s.a.

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
P. seminterrato	Ingresso	6,16	1	6,16
P. seminterrato	Cucina	14,31	1	14,31



P. seminterrato	Soggiorno	18,38	1	18,38
P. seminterrato	Disimpegno	11,66	1	11,66
P. seminterrato	Camera	13,59	1	13,59
P. seminterrato	Camera	16,33	1	16,33
P. seminterrato	Camera	16,56	1	16,56
P. seminterrato	Bagno	4,54	1	4,54
P. seminterrato	wc	3,72	1	3,72

Super. netta dell'appartamento ubicato al P. seminterrato è 105,25 mq, altezza solaio 2,90 mt.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **119,70 mq circa che si arrotonda a 120 mq commerciali.**

L'immobile risulta attualmente locato con contratto in scadenza il 31.07. 2025.

Piano interrato: Garage

Si entra nel garage a mezzo d'accesso condominiale o a mezzo di ascensore e vano scale (foto n. 36).

Il garage ha: il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è sopratraccia con fili alloggiati all'interno di una canalina, corpo illuminante al soffitto, l'impianto idrico sopratraccia, la porta d'accesso è di tipo basculante ad apertura manuale in acciaio verniciato (foto n. 16, 17 e 18).

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Superficie commerciale del garage circa 14 mq, altezza del locale circa 2,50 mt.

Confini: parti condominiali su più lati, s.a.

Corte pertinenziale

L'unico bene identificabile catastalmente risulta la superficie di sedime del fabbricato e gli spazi al P.T. antistanti il condominio adibiti a parcheggio esterno prospetto nord, per l'individuazione degli ulteriori beni condominiali ci si deve rifare a quanto previsto all'art. 1117 del c.c..

Il piazzale di fronte all'accesso della scala "A" è asfaltato con posti auto delimitati con segnaletica orizzontale.

13.Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.



14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato** riferito **alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima**.

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimenti da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno riguardato la ricerca dei valori storici riportati in trascrizioni di atti degli ultimi 2/3 anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Non sono stati reperiti prezzi recenti di aggiudicazione all'**ASTA**.

Di seguito si riportano trascrizioni recenti rintracciate relativi ad atti di compravendita di u.i. del condominio che sono stati presi come comparabili:

1° comparabile Trasc. n.26086/2021 Reg. Part.

2° comparabile Trasc. n. 1494/2024/2024 Reg. Part.

3° comparabile Trasc. n. 1066/2024eg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di Perugia che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale del comune di Perugia, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie



commerciale dei beni eseguiti, così come esplicitate nel paragrafo n. 12, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:

LOTTO UNICO così descritto: **Diritti di ½ di proprietà spettanti a Fracas Anton e diritti di ½ di proprietà di Omissis e quindi per l'intero su:** di un appartamento ubicato al piano seminterrato in un condominio di civile abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, un wc e un disimpegno, un garage al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile per destinazione e per previsione del regolamento di condominio.

Per la valutazione si è tenuto in considerazione:

- l'epoca di costruzione del condominio
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura e la grandezza delle corte pertinenziale condomniale esterna
- i lavori di efficientamento energetico recentemente effettuati sul condominio a vantaggio delle u.i..

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.

Il valore attribuito all'appartamento ha tenuto in considerazione la presenza del contratto di locazione ad un **canone congruo peraltro con scadenza vicina ovvero 31.07.2025**, mentre il garage si è considerato libero in quanto il contratto esibito dall'attuale detentore non essendo stato registrato non ha validità nei confronti dei terzi.



I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore delle quote dei millesimi di proprietà sui beni condominiali.

VALUTAZIONE del lotto

Appartamento

120 mq x € 900,00/mq = € 108.000,00

Garage

14 mq x € 500,00/mq = € 7.000,00

Valore del lotto € 115.000,00

15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati attesta che ha provveduto in data 18.01.2025 ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente Condominio Grifone via Gregorovius 52-54.56-58 presso il proprio Avvocato Piero Pochini e al debitore signor Omissis a mezzo raccomandata A.R. presso l'indirizzo noto. Non è stata inviata la consulenza tecnica estimativa alla signora **Omissis in quanto non è noto l'indirizzo.**

16. Allegati

- Allegato A verbale del sopralluogo del 02.09.2024
- Allegato B verbale del sopralluogo del 10.09.2024

Alleg. da n. 1 al n. 4 Documentazione catastale

Alleg. n. 5 Titolo di provenienza Trasc. n.9425 del 26.05.2017

Alleg. n. dal n. 6 e al n. 7 Attestato dell'AdE e contratto di locazione abitativa agevolata

Alleg. n. 8 Scrittura privata

Alleg. n. 9 comune di Perugia risposta accesso atti

Alleg. dal n. 10 a n. 14 Titoli abilitativi

Alleg. n. 15 Autorizzazione di agibilità

Alleg. dal n. 16 al n. 17 Acquisizione da parte del Comune delle pratiche superbonus CILA

Alleg. dal n. 16 al n. 19 Acquisizione da parte del Comune delle pratiche SCIA per linea vita delle coperture del condominio

Alleg. 20 visura catastale C.T. Fg 248 part. 1192

Allegati fotografici composti da n. 18 foto.



17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione, alla descrizione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà degli esecutati. Detti beni vengono a formare un **LOTTO UNICO** così descritto

Perugia via F. Gregorovius n. 58 – Diritti di ½ di proprietà spettanti a [REDACTED] e diritti di ½ di proprietà di Omissis e quindi per l'intero su: di un appartamento ubicato al piano seminterrato in un condominio di civile abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere un bagno, un wc e disimpegno, un garage al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile per destinazione e per previsione del regolamento di condominio.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Perugia come segue:

C.F. – Comune di Perugia

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, scala A, interno 1 piano S1, Fg. 248 part. 815 sub 26, zona censuaria 2, cat. A/2, cl 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq totale escluse aree scoperte 119 mq Rendita € 387,34;

Beni ubicati in via F. Gregorovius n. 58, piano S2, Fg. 248 part. 815 sub 132, zona censuaria 2, cat. C/6, cl 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita € 15,18.

Valore del LOTTO UNICO € **115.000,00**

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 18.01.2025

l'Esperta estimatrice

dott. agr. Maria Teresa Pegiati

