

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

ARCH. VERONICA BENEDETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 49/2023

Esecuzione

N. 49/2023

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

Avv.Stefano Guerrieri

Giudice

Dott.sa Elena Stramaccioni

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

Arch. Veronica Benedetti

Udienza

07/12/23



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

I.PREMESSA	3
II.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
IV. PROVENIENZA.....	6
V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE.....	7
VI.INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....	7
VII.COERENZE.....	8
VIII.DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....	8
IX.DIFFORMITA'URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE... ..	11
X.OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI.....	13
XI.ONERI CONDOMINIALI.....	13
XII.STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	14
XIII.VALUTAZIONE.....	16
XIV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24



I. PREMESSA

sito in Perugia Via Ripida,22, in
persona dell'amministratore pro-tempore Srl,
rappresentato e difeso dall' Avv. Stefano Guerrieri, elettivamente domiciliato in Perugia,
via Baglioni10, con atto di pignoramento immobiliare del 31 Gennaio 2023, notificato in
data 14/02/2023 (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale), trascritto
presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia con
nota n.5252 del 16/03/2023, al Registro generale n. e Registro particolare n., a favore di
con sede a Perugia (PG), C.F.
pignorava alla (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) il

seguente compendio immobiliare:

Porzioni di fabbricato sito in Perugia, Via Umbria n.2, ora via Ripida n.22, Censiti al
N.C.E.U del Comune di Perugia :

1. Foglio 368, p.IIa1458 sub.59, cat.A/2, classe 5, vani 4, Piano 2, r.c. €309,87;
2. Foglio 368, p.IIa1458 sub.29, cat.C/6, classe 6, MQ.18, Piano -1, r.c. €33,47;

Con ordinanza del 29.06.2023 ricevuta a mezzo Pec (**allegato 1**) per l'esecuzione immobiliare n. 49/2023 e accettazione dell'incarico in data 30.06.2023 (**allegato 2**) la S.V. Ill.ma ha nominato quale **Esperto stimatore** (art.173 bis cpc) il sottoscritto Arch. Veronica Benedetti con studio in Perugia, Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, nella causa promossa da (parte procedente) nella quale si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/07/2023 presso il proprio studio professionale sito in Perugia Piazzale Giotto,8 (**allegato 3**) ed inviava in data 04/07/2023, comunicazione avente come oggetto: "Es.Imm.re 49-2023 – Inizio operazioni peritali" con raccomandata a/r n.618654557598. In pari data si inviava altra raccomandata a/r n.61865463007-5 avente ad oggetto



“Es.imm.re 49-2023 - Fissazione sopralluogo” per il giorno 20/07/2023 alle ore 15.50.

Le due comunicazioni venivano inoltrate a mezzo Pec al legale di parte procedente, Avv.Stefano Guerrieri e per conoscenza al custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie-IVG (**allegato 4**).

La scrivente procedeva ad effettuare la verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, come indicato al punto 2 dell'ordinanza.

Successivamente in data 19-07-2023 procedeva effettuando richiesta di:

1. Richiesta planimetria catastale per la p.lla 1458 sub.59 – Prot.n. T337032; (**allegato 5**)
2. Richiesta planimetria catastale per la p.lla 1458 sub.29 – Prot.n. T337030 ; (**allegato 6**)

Il giorno 20-07-2023 alle ore 15.50, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG Sig.Alessio Panfilì e non si procedeva con il sopralluogo perchè la non era in casa ed il figlio minorenni non permetteva l'accesso , come da verbale , si effettuavano scatto fotografici all'esterno del palazzo. (**allegato 7 e rilievo fotografico 20-07-2023**)

Concludevo il primo sopralluogo alle ore 16.00, rinviando le operazioni per il secondo sopralluogo al 31-07-2023 alle ore 16.00.

In data 31-07-2023, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG Sig.Mirko Moscioni e si procedeva con il sopralluogo alla presenza effettuando rilievo metrico a campione e rilievo fotografico dell'appartamento posto al piano secondo e del box ubicato al piano -1 (**allegato 8 e rilievo fotografico 31-07-2023**).

Successivamente, si prendeva visione delle documentazioni e delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi e con Visura telematica n. T136510/2023 del 23/08/2023 si estraeva:

- *Visura storica per immobile della U.I. Foglio 368 p.la 1458 sub.29;* (**allegato 9**)

e successiva Visura telematica n. T136510/2023 del 23/08/2023 si estraeva:

- *Visura storica per immobile della U.I. Foglio 368 p.la 1458 sub.59;* (**allegato 10**)

In data 06/09/2023, allo scopo di individuare gli estremi delle autorizzazioni che hanno legittimato la costruzione dell'edificio, si effettuava Ispezione Cartacea presso la



Conservatoria Immobiliare di Perugia – Servizio di Pubblicità immobiliare, per la consultazione dei seguenti Titoli:

- *Atto di compravendita Immobiliare Pagani Srl – Dek, del 01 Agosto 2007, rep.n.26186/6356, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 6 Agosto 2007 al n.15245.*
- *Atto di compravendita Luparelli Antonio/Guido/Reno – Immobiliare Pagani, Reg.Gen.25610, Reg.Part.16065, del 28/07/2004.*

In data 11-09-2023 si depositava richiesta di Accesso agli atti, prot.206128 dei seguenti documenti:(**allegato 11**)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N.1802 RILASCIATO DAL COMUNE DI PERUGIA 26/09/2005;
- VARIANTE N.659 AL PDC DEL 18/07/2007 ;
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N.1256 DEL 11/07/2005;

In data 29/09/2023 effettuavo una prima visione dei documenti richiesti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Perugia, in particolare si procedeva a visionare e fare richiesta di estrarre copie delle seguenti Cartelle Edilizie:

- P.d.C. 1802 del 26/09/2005 (Cartella 862A);
- Variante n.659, al P.d.C.1802 ;

Nell'esaminare la documentazione richiesta si constatava che tra i fascicoli messi a disposizione dello scrivente, mancavano quelli relativi alla pratica di Agibilità. Si faceva pertanto richiesta di integrare la ricerca e si rinviava la consultazione ad altra data.

Venivo convocata nuovamente dall'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Perugia, per visionare le Cartelle richieste in data 17/10/2023. In quell'occasione prendevo visione della documentazione mancante e facevo richiesta di estrarre copie delle seguenti Cartelle Edilizie:

- Pratica Agibilità Cart.472/2007

Rinvenendo all'interno dei fascicoli consultati solo il frontespizio della SCIA Prat.3799/2013 prot.2013/021994 del 07/11/2013, inerente al COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' DI UN COMPARTO EDIFICATORIO IN VARIANTE AL P.d.C.n.659 del 18/07/2007, integravo la richiesta per la ricerca dell'intero fascicolo relativo alla SCIA



di cui sopra.

In data 30-10-2023 inviavo una pec ed una mail ordinaria di sollecito all'ufficio accesso atti del Comune di Perugia sollecitando l'invio delle copie richieste richiesto (**allegato 12 e allegato 12 bis**). Ricevevo le scansioni degli elaborati richiesti in data 31/10/2023 riuscendo così, ad esaminare le pratiche richieste e a concludere la redazione dell'elaborato peritale.

A conclusione dell'elaborato peritale, in data 31/10/2023:

- Si effettuava ISPEZIONE, per aggiornare la Certificazione Notarile. (**Allegato 13**).
- Si ricercavano i comparabili e gli asking price per poter effettuare la valutazione con il metodo del MCA. (**Allegati 14-15-16**)

III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel Fascicolo della **Certificazione Ipocatastale storico ventennale** ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998, risultava composta da:

1. Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, redatto dal Notaio Duranti di Perugia in data 03/05/2023. (**cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale**)

Il sottoscritto C.T.U. nel verificarne la completezza, constatava che la documentazione Ipocatastale depositata in atti era conforme ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998 (**cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale**), quindi non si rendeva necessario integrare la documentazione depositata.

IV. PROVENIENZA

Le quote relative ai diritti di piena proprietà sui beni immobili del suddetto pignoramento, siti in Comune di Perugia pervenivano alla _____ in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Adriano Pischetola di Perugia del 1 Agosto 2007, Rep.26186/6356, trascritto a Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part., Reg.Gen. del 06/08/2007, che acquistava dalla società IMMOBILIARE PAGANI Srl il compendio pignorato.

La Società IMMOBILIARE PAGANI Srl, ha costruito il fabbricato, di cui fanno parte le



particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare, sul terreno censito

catastralmente al NCT del Comune di Perugia, Foglio 368 p.lla191 (mq.3716), p.lla 383 (mq.160), p.lla1349 (mq.338), p.lla 1351 (mq.11), che gli sono pervenute per atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Pischetola di Perugia il 28 Luglio 2004, Rep.20591/4809, registrato a Perugia il 2 Agosto 2004 al n.5420 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Perugia il 4 Agosto 2004 al n.16065. **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)**

V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE

Le volture relative agli immobili censiti al N.C.E.U Comune di :

Perugia :

3. Foglio 368, p.lla1458 sub.59, cat.A/2, classe 5, vani 4, Piano 2, r.c. €.309,87;
4. Foglio 368, p.lla1458 sub.29, cat.C/6, classe 6, MQ.18, Piano -1, r.c. €.33,47;

Risultano regolarmente aggiornate con:

Atto del 01/08/2007 Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Sede PERUGIA (PG) Repertorio, n. 26186 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15245.1/2007 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 07/08/2007 **(Allegati 9-10)**;

VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

sito in Perugia Via Ripida,22, in

persona dell'amministratore pro-tempore

rappresentato e difeso dall' Avv. Stefano Guerrieri, elettivamente domiciliato in Perugia, via Baglioni10, con atto di pignoramento immobiliare, **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)** del 31 Gennaio 2023, notificato in data 14/02/2023, alla trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia con nota n.5252 del 16/03/2023, al Registro generale n. e Registro particolare n., a favore di con sede a Perugia (PG), C.F.

pignorava alla **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)** il

seguito compendio immobiliare:

Diritti di piena proprietà 1/1, intestati a nata in il
su immobili siti in Perugia, Via Umbria n.2, ora via Ripida n.22,



individuati al N.C.E.U del Comune di Perugia :

1. Foglio 368, p.IIa1458 sub.59, cat.A/2, classe 5, vani 4, Piano 2, r.c. €.309,87;
2. Foglio 368, p.IIa1458 sub.29, cat.C/6, classe 6, MQ.18, Piano -1, r.c. €.33,47;
con ogni accessorio, pertinenza, diritto e comunioni e con i frutti come per legge.

VII. COERENZE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano confinare come segue:

3. Foglio 368, p.IIa1458 sub.59, cat.A/2, classe 5, vani 4, Piano 2, r.c. €.309,87;
confina con pianerottolo e vano scale p.IIa 1458 sub.3 BCNC; con p.IIa1458 sub.58, proprietà SIMONE Angelina; con p.IIa1458 sub.55, proprietà FLORI Roberta; **(Allegati 17 – 18 - 19)**
4. Foglio 368, p.IIa1458 sub.29, cat.C/6, classe 6, MQ.18, Piano -1, r.c. €.33,47;confina con corsia garage oltre a p.IIa con p.IIa1458 sub.30, proprietà FRATTEGANI Maria Teresa e TINCA Franco; con p.IIa1458 sub.28, proprietà BERNARDI Franca. **(Allegato 20-21-22)**

VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un appartamento al piano secondo e un garage al piano primo sottostrada, e fa parte del Condominio
posto in Via Ripida, 22, San Martino in Campo – Perugia.

Il complesso immobiliare che costituisce il BELLAVISTA è costituito da due fabbricati ad uso residenziale, che si elevano per quattro piani fuori terra e sono uniti da un unico piano interrato nel quale si trovano i box auto privati, al quale si accede tramite rampa centrale. I due edifici, risultano identici per forma e dimensione, presentano una pianta con articolazione a "T", tale scelta progettuale ha permesso di ottenere un maggiore sviluppo del fronte principale. I due edifici hanno ciascuno accesso indipendente, posto ad una quota superiore rispetto a quella del piano stradale; il superamento di tale dislivello avviene mediante due gradonate, una per ciascun edificio, mentre l'accesso per soggetti disabili può avvenire dalla rampa dei



garages, che presenta invece una pendenza dell'8% ed è servita dagli ascensori per il collegamento ai piano superiori.

Il rivestimento del piano terra, riproposto per il timpano centrale, le lesene ed i marcapiano, è stato realizzato con intonaco sagomato a conci di grosse dimensioni o semplicemente a ricorsi orizzontali; le tamponature dei piani in elevazione, nonché i parapetti chiusi delle terrazze circolari, sono invece intonacati e tinteggiati con colori in sintonia con l'architettura dell'edificio e con l'ambiente circostante. La copertura a padiglione è stata realizzata con tegole di cotto rosso naturale, i canali di gronda, i discendenti e le scossaline sono in rame con sezione quadrata o circolare.

In corrispondenza del fronte principale dell'edificio si trova un parcheggio destinato ai posti auto di uso pubblico che garantisce gli standard normativi di legge.

In particolare le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte della PALAZZINA B e sono ubicate al piano secondo (appartamento int.11 – corrispondente al sub.59) e al piano primo sottostrada (garage 3 – corrispondente al sub.29)

Come già specificato, si accede alla Palazzina B dal Piazzale antistante ove sono presenti alcuni stalli di parcheggio esterni, e, attraverso scala esterna si giunge all'androne del civ.22. Il portone di accesso dell'edificio, realizzato in alluminio verniciato di colore verde a doppia anta vetrato, ci conduce all'interno dell'edificio nell'atrio condominiale.

L'edificio si sviluppa per quattro piano fuori terra, oltre ad un piano sottostrada. La tipologia strutturale dell'edificio è costituita da fondazioni di tipo indiretto, con pali strutturali trivellati in c.a.o; pilastri, setti e travi sono del tipo in c.a. in opera; i solai di interpiano sono in latero-cemento realizzati in travetti e pignatte; la copertura è realizzata su muricci.

L'edificio è stato costruito nel rispetto della D.P.C.M 05/12/1997 sia per quanto riguarda materiali, impianti e modalità costruttive.

Il plafone del piano terra, è costituito da un controsoffitto verde con faretti incassati, la finitura delle pareti è trattata con velature in tinta chiara, l'ascensore è delimitata da cornice in pietra di Trani; le scale, poste alla destra dell'ascensore sono rivestite anch'esse in pietra di Trani.



Le parti comuni sono ben curate, con pavimento in gres porcellanato, bicolore, posato con differenti formati (30x30, 30x60) con fascioni verdi in marmo verde Alpi che sottolineano la forma del locale.

La distribuzione delle unità immobiliari all'interno del fabbricato è la seguente: quattro appartamenti al piano terra e al piano primo, cinque appartamenti al piano secondo e due appartamenti al piano terzo con un vano scala centrale che si sviluppa in tre rampe che circondano il vano ascensore.

Si giunge al piano secondo con l'ascensore; il pavimento del pianerottolo è rivestito con gres porcellanato chiaro, 30 x 30. L'appartamento (u.i. n.11 nei grafici di progetto – corrispondente al sub.59) è posto di fronte all'ascensore. Il portone d'ingresso è di tipo blindato con pannello esterno in noce nazionale pantografato e pannello interno liscio finitura Wengè. Si accede direttamente sul locale soggiorno, con porta finestra che si apre su loggia porticata. Dal soggiorno si apre la cucina, con finestra sulla loggia porticata e , attraverso porta scorrevole si accede alla zona notte composta da piccolo disimpegno da cui si accede al bagno, anch'esso dotato di porta scorrevole interna tipo Scrigno o similare e alla camera da letto. L'altezza dei locali è di mtl.2,70.

L'appartamento è ben rifinito con pavimenti in gres porcellanato formato 30 x 60 dello stesso colore in tutto i locali ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in gres porcellanato di colore chiaro, con fascia decorata nel rivestimento che è posato per un'altezza pari a mtl.2,20.

Le porte interne sono in wengè, i serramenti esterni e le finestre sono in alluminio a taglio termico, con vetri tipo Visarm SGG Saint Gobain Stadip 33,1 di buona fattura. Il riscaldamento è autonomo con radiatori; la caldaia è collocata esternamente incassata in nicchia.

Al momento del sopralluogo l'esecutata non è stata in grado di fornirmi il libretto della caldaia; l'appartamento è dotato di aria condizionata e di allarme; l'impianto elettrico è a norma ed è del tipo sottotraccia.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura bianca e color tortora in soggiorno, in cucina la parete che confina con la loggia esterna è tinteggiata di verde, in corrispondenza del blocco cucina le pareti sono rivestite con gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di impianto di videocitofono.



Lo stato manutentivo dell'immobile nel complesso è molto buono, si segnala la presenza di qualche traccia di umidità sul plafone della camera da letto.

Completa l'appartamento il box posto al piano primo sottostrada (garage n.3 corrispondente al sub.29), che si raggiunge attraverso l'ascensore e/o il vano scala; la corsia dei garage è ben protetta dalle parti comuni condominiali (vano scale e varco ascensore) da porte tagliafuoco. Il garage è il terzo sulla destra; è delimitato da portone basculante in lamiera zincata, l'altezza del locale è di mtl.2,70; il pavimento è il medesimo della corsia condominiale, battuto di cemento industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti sono esterni. Sono presenti alcune tracce di infiltrazioni in corrispondenza della bocca di lupo.

La corsia dei garage è chiusa attraverso cancello automatico. Lungo la rampa si trovano i vani in cui sono alloggiati contatori delle utenze dirette ai singoli appartamenti (elettricità, acqua e gas).

IX. DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE

Il complesso Condominiale è situato in prossimità del centro abitato della frazione di San Martino in Colle, nel Comune di Perugia, all'interno di una zona residenziale di completamento "B4"; quest'area è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 art. 139 lett.c (ex legge 1497/39)- Vincolo n° 79 D.M. 06.11.70.

Il progetto per la Costruzione del complesso residenziale presentato della Soc. Immobiliare Pagani s.r.l. che costituisce le due palazzine A-B del

è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 08/06/2005 e il relativo "Permesso di Costruire" è stato rilasciato con:

- Provvedimento n. 1802 del 26/09/2005; **(Allegato 23)**
- Autorizzazione n. 1256 del 11/07/2005 (ex art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42) **(Allegato 24)**
- Variante al Permesso di Costruire n° 659 del 18/07/2007. **(Allegato 25)**
- SCIA Prat.3799/2013 prot.2013/021994 del 07/11/2013, inerente al COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' DI UN COMPARTO EDIFICATORIO IN



VARIANTE AL P.d.C.n.659 del 18/07/2007. **(Allegato 26)**

Da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, e dall'analisi dei progetti reperiti presso l'archivio Pratiche edilizie del Comune di Perugia, lo scrivente conferma che il complesso è stato costruito in conformità ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie di cui sopra.

In particolare, si evidenziano i grafici relativi alla U.I. n.11 piano secondo Palazzina B e U.I.n.3 piano primo sottostrada Palazzina B e questi risultano perfettamente conformi a quanto autorizzato e dotati delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti. **(Allegato 27).**

L'iter per l'ottenimento dell'agibilità, iniziato con una prima Richiesta di Certificato di Agibilità e numerazione civica prot.2007/01422681 del 30-07-2007, **(Allegato 28)**, **si è in un primo momento interrotto**, a causa della mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, con il succedersi di ulteriori pratiche edilizie e la richiesta di ripetute proroghe e vulture (prima da Immobiliare Pagani srl, a Immobiliare Tacito srl, successivamente da Immobiliare Tacito a PolisFondi Immobiliari), relative alla "COSTRUZIONE DI UN ORGANISMO EDILIZIO UNITARIO RESIDENZIALE IN UN COMPARTO EDIFICATORIO AI SENSI DELL'ART.127/BIS DEL TUNA E AUTORIZZAZIONE E /O TRAPIANTO DI N.62 OLIVI E DI N.1 OLMO AI SENSI DELLA L.R.28/01 E DEL D.LS.42/04, IN PERUGIA LOC.SAN MARTINO IN COLLE.

Finalmente, con la SCIA Prat. 3799/2013 prot. 2013/021994 del 07/11/2013, **(Allegato 26)** inerente al COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' DI UN COMPARTO EDIFICATORIO IN VARIANTE AL P.d.C.n.659 del 18/07/2007, l'immobile ha ottenuto i requisiti per poter completare la pratica per l'ottenimento dell'Agibilità che si è conclusa con la Dichiarazione di Agibilità ai sensi dell'art.137 comma 2, L.R.01/2015) prot. 2017/0228421 dell'11/10/2017. **(Allegato 29)**

Lo scrivente Esperto stimatore, non potendo visionare i grafici relativi alla SCIA Prat. 3799/2013 prot. 2013/021994 del 07/11/2013, inerenti le sistemazioni del tratto stradale, (è stato possibile reperire soltanto la copia del frontespizio dell'istanza), **(Allegati 12 bis e 26)** assume come dato quanto dichiarato nel Certificato di Regolare Esecuzione del 05/12/2016, **(Allegato 30)** dal Direttore dei Lavori, nell'asseverazione a corredo della



Dichiarazione di Agibilità prot. 2017/0228421 dell'11/10/2017, redatta e firmata Arch.Lanfranco Rossi.

IX. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Perugia, risultano occupati dall'esecutata e dal come dichiarato dalla stessa nel sopralluogo del 31/07/2023.

X. ONERI CONDOMINIALI

Dalla situazione contabile a carico della Sig.ra nei confronti del CONDOMINIO che L'importo totale delle quote ad oggi già scadute, da pagare è pari ad Euro 2.817,80. **(Allegato 31)**

Si riportano le ultime Delibere delle Assemblee Condominiali:

- Verbale del 24/11/2022 - Punti 1-2-3-4. **(Allegato 32)**

1. Superbonus 110%: Discussione ed eventuale delibera per l'esecuzione di intervento di efficientamento energetico e/o sismico in regime di Superbonus 110% ex D.L. 34/2020 e smi;

L'Assemblea dopo discussione, richiamate e confermate le precedenti delibere in merito, **approva all'unanimità**, l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione per intervento di efficientamento energetico in regime di Superbonus 110% D.L. 34/2020 e smi, come da progetto redatto dai tecnici incaricati e con affidamento a B110 SPA.

2. Superbonus 110%: Discussione ed eventuale delibera e/o ratifica adempimenti tecnici svolti ivi compreso progetto, computi metrici estimativi, CILAS, Notifica Preliminare etc.;

L'Assemblea **all'unanimità approva** progetto e computo metrico estimativo di intervento nonché gli adempimenti tecnici svolti ed autorizza la presentazione della CILAS e della NOTIFICA PRELIMINARE.

3. Superbonus 110%: Aggiornamento ai condomini sulle principali novità previste e/o sopraggiunte;

L'Assemblea prende atto delle novità introdotte dal D.L. 176 del 18 novembre



2022.

4. Superbonus 110%: Discussione ed eventuale delibera di ratifica pre-contratto sottoscritto con Restaura Sri di Castiglione del Lago (PG);

- Verbale del 05/05/2023 - Punto 4. **(Allegato 33)**

Punto 4° - - SUPERBONUS 110% - Esame ed approvazione contratto di appalto e proposte del gruppo B.Unit o delibera altre soluzioni di intervento I appalto;

L'Assemblea dopo ampia discussione anche in considerazione del fatto che alla data del 05/05/2023, dal gruppo B.UNIT /B.ENGIN / B110SPA non è pervenuto un contratto definitivo, che non sono inoltre pervenuti i contratti privati per le opere trainabili, che è stato presentato B110 SPA come soggetto Generali Contractor, nonostante pronuncia dell'Agenzia delle Entrate circa la non ammissibilità al Superbonus 110% del corrispettivo corrisposto al GC per attività di mero coordinamento, il condominio delibera all'unanimità, di chiedere la restituzione della cauzione al gruppo B.UNIT / B.ENGIN / B110SPA e di essere tenuto indenne dalle spese di progettazione previa verifica dei presupposti per la risoluzione o nullità delle obbligazioni assunte dal condominio da parte dell'Avv.to Stefano Guerrieri. Qualora a seguito dell'esplorazione dei presupposti di risoluzione o nullità contrattuale - senza addebito di danno economico al condominio - da parte del legale sussistano le condizioni, l'assemblea sin d'ora delibera all'unanimità, di procedere a formalizzare la richiesta.

XI. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per gli immobili pignorati in danno alla sig.ra Beata Maria Dek, dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico Lotto.

Il lotto sarà così composto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su - censiti catastalmente al:

1. **"Appartamento "** meglio descritto al NCEU Comune di Perugia, Foglio 368, p.IIIa 1458 sub. 59, Via Umbria snc, piano 2, (ora Via Ripida,22) zona censuaria 2,



cat.A/2, Classe 5, Consistenza vani 4, Tot.mq.65, composto da Ingresso Soggiorno, Cucina, Bagno e Camera, oltre a **"Garage "** meglio descritto al NCEU Comune di Perugia, Foglio 368, p.la 1458 sub. 29, Via Umbria snc,(ora Via Ripida,22), piano S1,zona censuaria 2, cat.C/6, Classe 6, Consistenza mq.18.



XII. VALUTAZIONE

Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso i vari operatori immobiliari operanti nella zona del comune di Perugia e nelle zone limitrofe, è emerso che a Ottobre 2023 per gli immobili residenziali in vendita degli immobili nella zona San Martino in Colle, Sant'Enea, San Martino in Campo, sono stati richiesti in media **€ 1.216 al metro quadro**, con **un aumento del 11,46% rispetto a Ottobre 2022** (1.091 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Martino in Colle, Sant'Enea, San Martino in Campo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di **€ 1.226 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.058 al metro quadro.

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona San Martino in Colle, Sant'Enea, San Martino in Campo



Per la determinazione del valore del compendio pignorato lo scrivente si riferirà principalmente alle caratteristiche: fisiche e strutturali del fabbricato, alle dotazioni, agli impianti, al periodo di costruzione.



Considerazioni sul calcolo della superficie:

Si considera la superficie commerciale “ a corpo” e non “a misura”, in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica campione di alcune misure sul posto.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.



Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione.

Ulteriori indicazioni utili per la determinazione del prezzo

La determinazione del prezzo di vendita dei beni immobiliari, per la peculiarità di ogni singola unità, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali da parte di qualificati operatori del settore.

Nella valutazione di ogni singola unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

In particolare, si dovrà tenere conto: della libertà dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche architettoniche;
- piano, esposizione, luminosità.

Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente agli immobili residenziali, ove applicabili), sono:

- ascensore;
- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.);
- terrazze, balconi;
- giardino privato e/o spazio aperto esclusivo;



- giardino condominiale;
- posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune);
- posto auto scoperto esclusivo ed assegnato;
- presenza di cantina, fondo, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi;
- vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie ed di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche.

Considerazioni sul valore di stima:

Il valore di stima prende in esame sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il numero di unità abitative per piano, panoramicità, luminosità/esposizione, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, la presenza di box auto, di portineria, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, quindi se sono presenti parchi o aree attrezzate, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la presenza di attività economiche.

Procedimento di Valutazione:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, si è proceduto applicando il metodo del market comparison approach (MCA), riscontrando poi che il valore a mq della stima, sia compreso nel range di riferimento indicato dai listini immobiliari di riferimento, secondo la zona, tipologia e stato di manutenzione. Il riferimento, per tali valutazioni è il **Listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria**, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra (II trimestre 2023), considerando gli immobili residenziali in area periferica di Perugia ristrutturati con valori compresi tra €800/Mq e €1.300/Mq. Il Market



Comparison Approach, comunemente denominato MCA, è un procedimento di stima pluri-parametrico che mette in relazione l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti, e/o in offerta, mettendone a confronto la singola caratteristica, tramite i relativi prezzi marginali.

Tale metodo di stima viene certificato dalla NORMA UNI 11612/2015, norma emanata appositamente per definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, costituendo una best practice in materia.

Viste le caratteristiche e le condizioni di manutenzione del compendio immobiliare pignorato ubicato in Via Ripida, 22 - nel comune di Perugia – Fraz.San Martino in Colle, si procederà dunque al calcolo della superficie dell'immobile, secondo il metodo sopra descritto e al suo valore di mercato con il metodo MCA, dopo aver opportunamente scelto come comparabili, degli immobili simili in vendita o recentemente compravenduti, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

1° COMPARABILE (allegato 14)

<https://www.casa.it/immobili/47113810/>

Via Umbria, 22

€ 137.000,00

2° COMPARABILE (allegato 15)

<https://www.casa.it/immobili/47328881/>

Via della Pariglia San Martino in Colle - Perugia

€ 98.000,00

3 COMPARABILE (allegato 16)



Atto di compravendita

Via Margherita Lazi,7

PG002022021806, Numero di registro: 21806, Anno/Mese: 2022/10, Numero:1758461

€ 77.000,00

Calcolo delle superfici commerciali
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	62,00
	Superficie commerciale	62,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	3,00
	Superficie commerciale	0,90
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (50%)	Superficie lorda	19,00
	Superficie commerciale	9,5
Superficie utile netta	62,00	
Superficie commerciale	Superficie utile lorda	62,00
		72,4



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Ahttps://www.cas a.it/immobili/4711 3810/ Via Umbria,22 Perugia	https://www.cas a.it/immobili/473 28881/ Trilocale in Vendita in Via DELLA PARIGLIA a Perugia	Atto di compravendita Via Margherita Lazi,7 PG0020220218 06 Numero di registro: 21806 Anno/Mese: 2022/10 Numero: 1758461	LOTTO 1 Appartamento al piano secondo, oltre a garage al piano primo sottostrada, ubicato in VIA RIPIDA,22 Perugia
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 137.000,00	98.000,00 €	77.000,00 €	
3	Data del contratto	25/10/2023	01/11/2023	25/10/2022	03/11/2023
4	Differenza € [in mesi]	0	0	-12	
5	Prezzo marginale	-112,50 €	-81,67 €	-64,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	770,04 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	78,00	70,00	71,00	72,40
8	Differenziale	-5,60	2,40	1,40	
9	Prezzo al m² Superficie	1.730,78 €	1.400,00 €	1.084,51 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.084,51 €	1.084,51 €	1.084,51 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-6.073,26 €	2.602,82 €	1.518,31 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Secondo	Sesto	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	2	6	2
15	Differenziale	2,00	0,00	-4,00	
16	Rapporto mercantile	-0,084	-0,084	-0,084	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-11.340,08 €	-8.232,00 €	-5.966,79 €	
19	Prezzo della caratteristica	-22.680,16 €	0,00 €	23.867,16 €	
Orientamento [Prezzo]					
20	Orientamento prevalente	Sud Est	Nord Ovest	Sud Est	Sud Est
21	Valore numerico	5	1	5	5
22	Differenza €	0,00	4,00	0,00	
23	Prezzo marginale	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	
Affacci [Prezzo]					



25	Qualità affaccio prevalente	Di pregio	Normale	Scadente	Di pregio
26	Valore numerico	2	1	0	2
27	Differenziale	0,00	1,00	2,00	
28	Prezzo marginale	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
29	Prezzo della caratteristica	0,00 €	2.000,00 €	4.000,00 €	
Accesso [Prezzo]					
30	Accesso edificio	Da strada chiusa al traffico	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico
31	Valore numerico	0	1	1	0
32	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	
33	Prezzo marginale	0,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
34	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	
Risultati parziali					
35	Prezzo corretto	106.247,58 €	102.602,82 €	105.155,51 €	
36	Prezzo corretto unitario al m²	1.362,15 €	1.465,75 €	1.481,06 €	
37	Prezzo corretto medio	104.668,64 €	104.668,64 €	104.668,64 €	
38	Scarto %	1,51%	-1,97%	0,47%	
39	Scarto assoluto	1.578,94 €	-2.065,82 €	486,87 €	
Manutenzione esterna edificio					
40	Livello di manutenzione esterna	Buono	Normale	Scadente	Buono
41	Valore numerico	2	1	0	2
42	Differenziale	0,00	1,00	2,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione esterna edificio	-546,04 €
Divergenza:	3,55%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	104.668,64 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	105.214,67 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	105.215,00 €



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Veronica Benedetti, con studio in PERUGIA (PG), PIAZZALE GIOTTO,8, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti PPC della Provincia di PERUGIA al numero 912, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo degli immobili

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 105.215,00 € (diconsi eurocentocinquemiladuecentoquindici/00).

Il valore del LOTTO UNICO è di €105.215,00 (diconsi euro euro centocinquemiladuecentoquindici/00 /00).

XIII. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U fa riferimento a quanto indicato nella Documentazione Ipocatastale prodotta nel fascicolo di causa (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente , (**Allegato 13**) relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Ir asq |Zon| pregiudizievoli

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 16/03/2023 all'articolo Reg.Part.5252 Reg.Gen.7785, Rep.432 del 14/02/2023, a favore : sede Perugia, contro: con sede in Perugia (Pg), C.F: titolare della piena proprietà (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale);

Iscrizioni Contro:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia all'art. Reg. Part. 7173 Reg.Gen.26833 del 06/08/2007 Rep. 26187/6357 del 01/08/2007a seguito di concessione di mutuo fondiario di Euro 100.000,00 (centomila) a favore : BANCA DELLE MARCHE SPA, sede Ancona, C.F:01377380421

La presente relazione peritale si compone di:



- n. 25 pagine dattiloscritte;
- Allegati numerati dal n.01 al n.33;
- Documentazione Fotografica 1 sopralluogo 20-07-2023 ;
- Documentazione Fotografica 2 sopralluogo 31-07-2023;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 04 Novembre 2023

IL CTU INCARICATO

arch.Veronica Benedetti

