

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 129/2021

Promossa da:

.....

Contro

.....

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza inviata al sottoscritto via pec in data 05 maggio 2022, la S.V. nominava il sottoscritto Esperto nel presente procedimento. Lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione ed invio del verbale di accettazione del 12 maggio 2022. Il sottoscritto riceveva il seguente quesito:

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

*1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto*

(ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

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

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d) eventuali cause in corso;

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui 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, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascuno immobile

(infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11. A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12. 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;

13. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano

assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- 14. 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 ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- 16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio 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, dell'intenzione di procedere ad accesso forzoso;*
- 17. riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

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

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita, file di fotografie, attestazione di aver proceduto all'invio di copia alle parti, eventuali allegati, eventuale bozza di ordinanza di divisione, un secondo file con istanza di liquidazione.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 06 ottobre 2022 alle ore 10.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 maggio 2022 alle ore 17,00, presso il proprio studio, tramite pec al Creditore procedente, e raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato (allegati n° 1 e 2). Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

La stessa lettera (allegato n° 1) comunicava che l'esperto ed il Custode si sarebbero recati presso i beni pignorati il 08 giugno 2022 alle ore 15,30.

Come sopra stabilito il giorno 08 giugno il sottoscritto ed il Custode – IVG, si sono recati in Bastia Umbra via Galileo Galilei 12, dove hanno incontrato, al quale hanno fatto presente l'incarico ricevuto dalla S.V.; per completezza l'Esperto ha consegnato all'esecutato

copia cartacea del quesito.

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Bastia Umbra, l'Archivio Notarile di Perugia, l'Agenzia delle Entrate di Perugia, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli.

~~~~~

## **A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dai creditori procedenti, che consiste in:

Certificato notarile ----, Notaio in Arcisate (VA) del 27.09.2021; da questo certificato risulta che l'esecutato è unico proprietario, che vi è un solo pignoramento immobiliare che si riferisce alla sola ipoteca presente;

Atto di pignoramento immobiliare.

### **1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....**

**Il pignoramento immobiliare** eseguito a favore della ....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 21 settembre 2021 al n° 18584 (vedi copia nota di trascrizione – presente nel fascicolo elettronico), riguarda i seguenti diritti di proprietà sui seguenti beni (la stessa lettera individua i beni che faranno parte dello stesso lotto):

**A1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti ....., su un appartamento sito in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei 12, attualmente censito al Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra, intestato a ..... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio n° 11, particella n° 941/4, categoria A/2, classe 4°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale**

totale 141 mq – escluso aree scoperte 134 mq, Rendita Euro 658,48, piano 1 interno 3 (allegati n° 3 e 5). A confine con vano scala condominiale (particella n° 941/47), ....., (particella n° 941/5), .... (particella n° 941/7), salvo altri.

**A2) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti ....., su un' autorimessa sita in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei, attualmente censita al Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra, intestata a ....., foglio n° 11, particella n° 941/28, categoria C/6, classe 3°, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita Euro 42,14, piano S1 interno 5 (allegati n° 4 e 6). A confine con corsia condominiale (particella n° 941/47), ....., (particella n° 941/27), .... (particella n° 941/29), salvo altri.**

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Bastia Umbra, **foglio n° 11, particella n° 941**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 3.040 (allegati n° 7 e 8). Si allega altresì elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 9).

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI .....**

**I beni pignorati sono situati in Bastia Umbra Via Galileo Galilei, 14**, nei pressi della linea ferroviaria che collega Perugia a Foligno; poco distante dal centro di Bastia Umbra (circa 600 metri). La zona è residenziale pur essendo vicini diversi esercizi commerciali. I beni pignorati distano circa 19 chilometri da Perugia.

Il fabbricato, del quale fanno parte i beni pignorati, ha sei piani fuori terra adibiti ad abitazioni, più un piano interrato adibito ad autorimesse. Da quanto è stato possibile vedere, e dagli allegati alle autorizzazioni edilizie, il fabbricato risulta realizzato con struttura portante costituita da telai longitudinali e trasversali in c.a., con solai in latero-cemento, per i piani fuori terra ed in lastre di calcestruzzo alleggerite con polistirolo, quelli di copertura dei garages.

I beni fanno parte di un condominio e sono i seguenti:

**A1) appartamento sito in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei 12**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra**, intestato a ----, **foglio n° 11, particella n° 941/4**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 141 mq – escluso aree scoperte 134 mq, Rendita Euro 658,48, piano 1 interno 3 (allegati n° 3 e 5). Esso è al primo piano e comprende un ingresso-soggiorno, una cucina comunicante con il soggiorno, un disimpegno, una camera da letto con bagno al proprio interno, una camera, due camerette, un bagno, un wc, due terrazze (vedi allegato n° 5).

**A2) autorimessa sita in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei**, attualmente censita al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra**, ----, **foglio n° 11, particella n° 941/28**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita Euro 42,14, piano S1 interno 5 (allegati n° 4 e 6). L'autorimessa si trova al piano interrato e consiste in un solo locale di forma rettangolare.

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Bastia Umbra, **foglio n° 11, particella n° 941**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 3.040 (allegati n° 7 e 8). Si allega altresì elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 9).

### **3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' .....**

Alla data del pignoramento in oggetto, la piena proprietà dei beni pignorati risulta di .....a seguito di atto di **Compravendita** a rogito Notaio Dr. ....i, del 26/07/2007 repertorio 234.600 raccolta 42.275 (Allegato n° 10), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/08/2007 ai numeri 28393/16148, e registrato a Perugia il 25/08/2007 al n. 12380. Con questo atto i ....., congiuntamente vendevano per la piena ed intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Bastia Umbra, foglio n° 11, particelle n° 941/4 e 941/ 28, .....

### **4) STATO DI POSSESSO .....**

Dalle informazioni fornite dalla parte durante il sopralluogo, nonché dall'attestato attestato dell'Agenzia delle Entrate del 28.07.2022, i beni risultano oggetto del **contratto di locazione** n. 14589 serie 3T, **stipulato il 20.12.2019, registrato il 23.12.2019** (vedi allegato n° 11), in data antecedente al Pignoramento Immobiliare del 21 giugno 2021 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 21 settembre 2021 al n° 18584 (vedi nota di trascrizione allegata agli atti di causa).

Con questo contratto (allegato n° 12) ---- **concede in locazione al ..... una camera da letto ed un bagno dell'appartamento censito con la particella n. 941/4, nonché l'uso non esclusivo e precario con gli altri abitanti della casa di ingresso, cucina, sala da pranzo e garage pertinenziale.** Il contratto è stipulato per la durata di anni nove, dal 01/01/2020 al **31/12/2028, con canone annuale di Euro 1.200,00** da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 100,00; nel canone di locazione sono comprese anche tutte le spese per utenze, che resteranno esclusivamente a carico del locatore (vedi **allegato n° 12 – copia trasmessa al CTU dall'esecutato**).

Inoltre come affermato dal ..... durante il sopralluogo, i beni pignorati sono anche occupati dall'esecutato e famiglia, così come risulta dal certificato storico di residenza (Allegato n° 13).

#### **5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....**

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore procedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 14), relativamente ai beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 29.03.2022, **i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura:**

**- trascrizione n° 18584 del 21.09.2021 – Pignoramento Immobiliare a favore di .....**;

- **iscrizione n° 7873 del 06.09.2007 – Ipoteca volontaria** a favore di ....., per Euro 340.000,00, mutuo fondiario di Euro 170.000,00.

Dall'ispezione svolta presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi allegato n° 14), risulta anche la trascrizione del 01/10/2021 – registro particolare n° 19451, che tuttavia non riguarda i beni oggetto di esecuzione.

**Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, a parere dello scrivente, vi sono:**

**il contratto di locazione** n. 14589 serie 3T, stipulato il 20.12.2019, registrato il 23.12.2019 (vedi allegato n° 12);

e quelli riportati nel **Regolamento di Condominio** a rogito Notaio .....del 11/02/1988 repertorio n. 133078, raccolta n. 18861, trascritto a Perugia il 29/02/1988 al n. 2814, ed ivi registrato il 02/03/1988 al n. 1242 (allegato n° 15 – copia gentilmente fornita dall'Amministratore del Condominio).

#### **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....**

Tramite le informazioni ricevute dalla parte, lo scrivente ha inviato una mail all'amministratore del Condominio per avere le informazioni necessarie per rispondere al quesito ricevuto (allegato n° 16). Dalla risposta ricevuta risulta che non vi sono cause in corso, e risultano i seguenti importi a debito dell'esecutato (allegato n° 16):

|                        |                                               |                 |
|------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| a.                     | CONGUAGLIO 2020/2021                          | 584,53 EUR      |
| b.                     | PREVISIONE DI SPESA da ott. 2021 a sett. 2022 | 912,00 EUR      |
| c.                     | FONDO RISERVA n. 4 quote                      | 635,85 EUR      |
| d.                     | ACCONTI VERSATI                               | 0               |
| <b>TOTALE DOVUTO €</b> |                                               | <b>2.132,38</b> |

I millesimi dei beni ammontano complessivamente a 42,39

#### **7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....**

Dal Certificato notarile depositato dal creditore procedente (allegato agli atti di causa) e dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n° 10), risulta quanto segue:

Al ventennio i beni pignorati erano di proprietà ....., per averlo acquistato da ....., con atto di compravendita del 22/05/1989 del Notaio ....., numero 142576 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 10/06/1989 ai numeri 12223/7830.

Con atto di **Compravendita** a rogito Notaio ....., del 26/07/2007 repertorio 234.600 raccolta 42.275 (Allegato n° 10), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/08/2007 ai numeri 28393/16148, e registrato a Perugia il 25/08/2007 al n. 12380, .... congiuntamente vendevano per la piena ed intera proprietà al ..... attuale proprietario.

#### **8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA .....**

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Bastia Umbra, ed in seguito si è recato presso gli uffici comunali.

Dagli atti di provenienza, nonché dalla documentazione ricevuta presso il Comune, risulta quanto segue:

- **E' stata rilasciata Concessione Prot. n° 12375 del 05.11.1985 – PRATICA EDILIZIA n. 293 ANNO 1985**, a ..... per edificio plurifamiliare (allegato n° 17);
- **E' stata rilasciata VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 2306 del 04.03.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 43 ANNO 1987**, a .... per fabbricato plurifamiliare (allegato n° 18);
- **E' stata rilasciata VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 18953 del 29.12.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 451 ANNO 1987**, a ..... per fabbricato

plurifamiliare (allegato n° 19);

- **E' stata rilasciata Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato n. 57 del 07/07/1988 a Costruzioni Bastia Umbra srl per 22 alloggi** (allegato n° 20).

**La licenza di Abitabilità riguarda solo gli appartamenti; a tal proposito il sottoscritto si è confrontato con gli Uffici tecnici del Comune che hanno confermato la mancanza di agibilità per l'autorimessa.** Nell'ultima pratica edilizia vi è lettera del Comando Provinciale Vigili del Fuoco Prot. 37042/7864/87 che riporta: *"... esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto alle seguenti condizioni: .....*

*A lavori ultimati e prima dell'entrata in esercizio la ditta interessata dovrà richiedere a questo Comando la visita di controllo per l'accertamento .... e per il conseguente rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi .."* (vedi allegato n° 21).

A tal proposito il CTU ha chiesto informazioni all'Amministratore di Condominio che ha fornito copia dell'Ultimo verbale di visita tecnica di prevenzione incendi del 27/02/2019 – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Perugia (allegato n° 22).

#### **9) ..... VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI .....**

Considerato che i beni pignorati consistono in un appartamento con autorimessa, che si possono considerare complementari tra loro, lo scrivente ritiene opportuno costituire un unico lotto così distinto:

**LOTTO UNICO: Comune di Bastia Umbra - Diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti a ....., su un appartamento ed un'autorimessa situati in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei 14.**

L'appartamento è censito al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra, foglio n° 11, particella n° 941/4**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 141 mq – escluso aree scoperte 134 mq, Rendita Euro 658,48, piano 1 interno 3.

L'autorimessa è censita al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra, foglio n° 11, particella n° 941/28**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita Euro 42,14, piano S1.

Il tutto a confine con vano scala condominiale (particella n° 941/47), .... (particelle n° 941/5 e 941/29), ... (particella n° 941/7), corsia condominiale (particella n° 941/47), .... (particella n° 941/27), salvo altri.

**L'appartamento** è posto al primo piano e comprende un ingresso-soggiorno con camino, una cucina comunicante con il soggiorno, un disimpegno, una camera da letto con bagno al proprio interno, una camera, due camerette, un bagno, un wc, due terrazze.

**L'autorimessa** si trova al piano interrato.

Per il complesso immobiliare, del quale fanno parte i beni in oggetto, sono state rilasciate: Concessione Prot. n° 12375 del 05.11.1985 – PRATICA EDILIZIA n. 293 ANNO 1985; VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 2306 del 04.03.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 43 ANNO 1987; VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 18953 del 29.12.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 451 ANNO 1987; Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato n. 57 del 07/07/1988, per 22 alloggi. **Non risulta rilasciata Agibilità per l'autorimessa.**

L'appartamento risulta di Classe energetica C.

Tra i vincoli rilevati che resteranno a carico dell'acquirente vi sono: **il contratto di locazione** n. 14589 serie 3T, stipulato il 20.12.2019, registrato il 23.12.2019; tale contratto riguarda una camera da letto ed un bagno dell'appartamento censito con la particella n. 941/4, nonché l'uso non esclusivo e precario con gli altri abitanti della casa di ingresso, cucina, sala da pranzo e garage pertinenziale; e quelli riportati nel **Regolamento di Condominio** a rogito Notaio .... del 11/02/1988 repertorio n. 133078, raccolta n. 18861, trascritto a Perugia il 29/02/1988 al n. 2814, ed ivi registrato il 02/03/1988 al n. 1242.

## **10) ..... DESCRIZIONE ANALITICA .....**

**I beni pignorati sono situati in Bastia Umbra Via Galileo Galilei, 14**, nei pressi della linea ferroviaria che collega Perugia a Foligno; poco distante dal centro di Bastia Umbra (circa 600 metri). La zona è residenziale pur essendo vicini diversi esercizi commerciali. I beni pignorati distano circa 19 chilometri da Perugia.

Il fabbricato (Foto n° 1, 2, e 3), del quale fanno parte i beni pignorati, ha sei piani fuori terra adibiti ad abitazioni, più un piano interrato adibito ad autorimesse. Da quanto è stato possibile vedere, e dagli allegati alle autorizzazioni edilizie, il fabbricato risulta realizzato con struttura portante costituita da telai longitudinali e trasversali in c.a., con solai in latero-cemento, per i piani fuori terra ed in lastre di calcestruzzo alleggerite con polistirolo, quelli di copertura dei garages.

I beni fanno parte di un condominio e sono i seguenti:

**A1) appartamento sito in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei 12**, attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra**, intestato a ....., **foglio n° 11, particella n° 941/4**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 141 mq – escluso aree scoperte 134 mq, Rendita Euro 658,48, piano 1 interno 3 (allegati n° 3 e 5). A confine con vano scala condominiale (particella n° 941/47), .... (particella n° 941/5), .... (particella n° 941/7), salvo altri.

**A2) autorimessa sita in Bastia Umbra (PG) – via Galileo Galilei**, attualmente censita al **Catasto Urbano, Comune di Bastia Umbra**, intestata a ....., **foglio n° 11, particella n° 941/28**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita Euro 42,14, piano S1 interno 5 (allegati n° 4 e 6). A confine con corsia condominiale (particella n° 941/47), .... (particella n° 941/27), ... (particella n° 941/29), salvo altri.

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Bastia Umbra, **foglio n° 11, particella n° 941**, Ente Urbano di superficie catastale di mq

3.040 (allegati n° 7 e 8). Si allega altresì elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 9).

**L'appartamento**, oggetto di esecuzione, è posto al primo piano e comprende un ingresso-soggiorno con camino (Foto n° 4 e 5), una cucina comunicante con il soggiorno (Foto n° 5 e 6), un disimpegno (Foto n° 7), una camera da letto (Foto n° 11 e 12) con bagno al proprio interno, una camera, due camerette (Foto n° 8), un bagno (Foto n° 9 e 10), un wc, due terrazze (vedi allegato n° 5).

L'altezza interna rilevata in due punti è di circa m 2.70.

Le rifiniture interne del piano abitabile sono caratterizzate da pavimenti per lo più in monocottura e parquet, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, infissi in alluminio con doppi vetri, con tapparelle in pvc. Il grado delle finiture, così come lo stato di manutenzione, è da ritenersi buono. L'appartamento è dotato di citofono, riscaldamento autonomo a gas-metano con elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia. Per quanto riguarda gli impianti, per quanto è stato possibile vedere, si presentavano funzionanti. L'esecutato ha fornito allo scrivente copia del rapporto di efficienza energetica del 25/08/22 (allegato n° 23).

Sempre da quanto ricevuto dall'esecutato (allegato n° 24), l'immobile in oggetto risulta di Classe energetica C.

L'autorimessa (Allegato n° 6 - Foto n° 13 e 14) è al piano interrato e consiste in un solo locale di forma rettangolare. Essa ha pavimento industriale, e porta basculante in alluminio; è servita da energia elettrica. L'altezza interna rilevata è di circa m 2.52.

Le superfici catastali, come da D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, sono le seguenti (allegati n° 3 e 4): appartamento mq 141, autorimessa mq 17.

Per accertare se i beni pignorati siano gravati da uso civico, lo scrivente ha svolto un controllo nel sito della Regione Umbria al link: <https://www.regione.umbria.it/cartografia-dei->

[domini-collettivi-dell-umbria](#), dove non vi è il Comune di Bastia Umbra nell'elenco delle Comunanze Agrarie.

#### 11) ..... VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare la stima sintetico comparativa, opportunamente adeguata in considerazione del vincolo costituito dal contratto di affitto. Tale contratto riguarda una camera da letto ed un bagno dell'appartamento censito con la particella n. 941/4, nonché l'uso non esclusivo e precario con gli altri abitanti della casa di ingresso, cucina, sala da pranzo e garage pertinenziale. Il contratto è stipulato per la durata di anni nove, dal 01/01/2020 al 31/12/2028, con canone annuale di Euro 1.200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 100,00; nel canone di locazione sono comprese anche tutte le spese per utenze, che resteranno esclusivamente a carico del locatore (vedi allegato n° 12). **Di conseguenza nella valutazione di questi beni assume particolare importanza la possibilità dell'opponibilità o meno del contratto di affitto, sia in considerazione della tipologia (affitto parziale con uso comune) che della durata (scadenza fissata al 31.12.2028).**

Il procedimento estimativo adottato è quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi.

La ricerca dei valori di compravendita è stata effettuata consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia dell'Entrate), nonché da ricerche sul posto, presso studi tecnici, accreditate agenzie immobiliari.

Pertanto sulla scorta delle informazioni ricevute si sono potuti rilevare con sufficiente

attendibilità i valori medi di compravendita, i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto. Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire un valore di Euro 1.100,00 a mq di superficie catastale dell'appartamento – Euro 500 a mq per l'autorimessa, in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, **nonché della necessità di regolarizzare la situazione urbanistica dell'autorimessa.**

Come Superficie catastale si indica la superficie dell'unità immobiliare calcolata attraverso i criteri indicati nel DPR 138/98 (come riporta nelle visure – allegati n° 4 e 6).

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottiene il seguente valore di stima:

**APPARTAMENTO (particelle n° 941/4):**

mq 141 \* Euro 1.100,00 = **Euro 155.100,00;**

**AUTORIMESSA (particella n° 941/28):**

mq 17 \* Euro 500,00 = **Euro 8.500,00;**

**Totale LOTTO Euro 163.600,00,**

**che si arrotondano ad Euro 163.500,00, diconsi Euro centosessantatremilacinquecento.**

**Il valore di stima ottenuto per via sintetico comparativa, in considerazione del contratto di locazione, andrà deprezzato in quanto un probabile acquirente entrerà nella piena disponibilità del bene solo dal 01/01/2029. E fino a quella data potrà percepire solo Euro 1.200,00 ogni anno per locazione di una camera da letto e bagno, oltre l'uso non esclusivo di ingresso, cucina, sala da pranzo e garage, supportando inoltre tutte le spese generali e le spese per utenze come da contratto.**

**Il calcolo di questo deprezzamento economico è quantificato in misura non inferiore al**

**25% del valore normale in relazione alla indisponibilità parziale del bene a fronte del quale si dovranno sostenere i costi generali e di tutte le utenze fino al 31/12/2028 al fine di garantire le clausole del contratto di locazione.**

**Pertanto il valore da indicare nel bando di vendita (al lordo di quanto dovuto al condominio) è il seguente: Valore complessivo ottenuto per via sintetico comparativa \* 0,75 =**

**Euro 163.500,00 \* 0,75 = Euro 122.625,00**

**A questo importo deve essere sottratto quanto dovuto al condominio (Euro 2.132,38), per un valore pari ad Euro 120.492,62, che si arrotondano ad Euro 120.000,00 diconsi Euro centoventimila.**

## **12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.

## **13) ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione vengono allegate n° 14 foto stampate in otto pagine, la bozza dell'ordinanza di vendita (allegata a parte) ed i seguenti allegati:

- n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e comunicazione di accesso;
- n° 2: copia Ricevute raccomandate inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;
- n° 3: copia visura storica catastale particella n° 941/4;
- n° 4: copia visura storica catastale particella n° 941/28;
- n° 5: copia planimetria catastale particella n° 941/4;
- n° 6: copia planimetria catastale particella n° 941/28;
- n° 7: copie visura catastale particelle n° 941 – Catasto Terreni;
- n° 8: copia estratto di mappa catastale - foglio n° 11;
- n° 9: copia elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- n° 10: copia atto di compravendita a rogito Notaio ....., del 26/07/2007 repertorio 234.600 raccolta 42.275;
- n° 11: copia attestato dell'Agenzia delle Entrate del 28.07.2022;
- n° 12: copia contratto di locazione n. 14589 serie 3T, registrato il 23.12.2019;
- n° 13: copia certificato storico di residenza di ...;
- n° 14: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ...;
- n° 15: copia Regolamento di Condominio a rogito Notaio .... del 11/02/1988 repertorio n. 133078;

- n° 16: copia mail Amministratore Condominio con allegato;
- n° 17: copia Concessione Prot. n° 12375 del 05.11.1985 – PRATICA EDILIZIA n. 293 ANNO 1985;
- n° 18: copia VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 2306 del 04.03.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 43 ANNO 1987;
- n° 19: copia VARIANTE PER OPERE IN CORSO Prot. n° 18953 del 29.12.1987 – PRATICA EDILIZIA n. 451 ANNO 1987, con allegati grafici;
- n° 20: copia Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato n. 57 del 07/07/1988;
- n° 21: copia lettera del Comando Provinciale Vigili del Fuoco Prot. 37042/7864/87;
- n° 22: copia verbale di visita tecnica di prevenzione incendi del 27/02/2019;
- n° 23: copia del rapporto di efficienza energetica del 25/08/22;
- n° 24: copia APE;
- n° 25: copia della pec di invio perizia al Creditore procedente, con ricevuta;
- n° 26: copia lettera di invio della perizia all'esecutato, e copia accettazione raccomandata.

#### **14) INVIO PERIZIA .....**

La presente perizia è stata inviata per pec al creditore procedente presso lo studio dell'Avv. ....(allegato n° 25), e la copia per l'esecutato è stata inviata per raccomandata A/R (allegato n° 26).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 01 settembre 2022

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baiocchi)