

TRIBUNALE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 121/2023

Studio Tecnico

ALESSANDRO BALUCANI

ARCHITETTO

Via Francesco Fazi, 2 – 06034 FOLIGNO (PG)

Tel.0742-35.60.99 - cell.335-54.56.556

E-Mail: alessandro@architettobalucani.it



Entrambi si sono dichiarati coniugi, ma attualmente separati e, per tale motivo, hanno deciso di occupare due appartamenti diversi.

Nelle settimane successive lo scrivente acquisiva tutti i dati catastali, il certificato di residenza e stato di famiglia, eseguiva un accesso agli atti presso l'ufficio archivio del territorio del comune di Passignano sul Trasimeno e verificava gli ulteriori dati necessari.

Dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- B) DESCRIZIONE DEI BENI;
- C) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA';
- D) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI;
- E) FORMALITA', VINCOLI, ONERI;
- F) ULTERIORI INFORMAZIONI (spese fisse di gestione, spese straordinarie, spese condominiali, cause in corso);
- G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E CONFORMITA' URBANISTICA-CATASTALE;
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI ;
- I) DESCRIZIONE ANALITICA;
- J) VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
- K) INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE;
- L) VALORE DI MERCATO;
- M) EVENTUALE ORDINANZA DI DIVISIONE;
- N) ALLEGATI

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla legge 3/8/98 n. 302 e la ha trovata completa.

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Diritti di proprietà 100/100 a favore della sig.ra _____ sulle unità immobiliari di seguito indicate :



A.1 - Appartamento posto al piano terreno e primo e box auto di un edificio plurifamiliare sito in Passignano sul Trasimeno Via della Mietitura n. 4, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di PASSIGNANO SUL TRASIMENO come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	Cl.	superficie	rendita
41	1655	3	C/6	5	27	€ 83,67
41	1655	4	A/3	5	173	€ 522,91

E con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni.

A.2 - Appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare sito in Passignano sul Trasimeno Via della Mietitura n. 4/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di PASSIGNANO SUL TRASIMENO come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	Cl.	superficie	rendita
41	1655	8	A/3	5	75	€ 278,89

E con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni.

B) DESCRIZIONE DEI BENI e CONSISTENZA

Gli immobili individuati nel precedente capitolo sono porzione di un più ampio fabbricato plurifamiliare elevato su n. 3 piani fuori terra posto in PASSIGNANO SUL TRASIMENO via della Mietitura n. 4 e n. 4/A - in un comparto residenziale posto nella zona Est del territorio di Passignano sul Trasimeno, distante ca. 2,5 km. dal centro, costruito in modo semi estensivo con la presenza di fabbricati uni/bifamiliari, nelle vicinanze del raccordo autostradale Perugia-Bettolle.

La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze.

Le unità immobiliari sono costituite da:

B.1 - Appartamento posto al piano terreno e primo costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terreno e, mediante scala interna, si accede al piano primo con tre camere, doppi servizi e tre terrazzi; oltre a box auto al piano terreno.

Tale immobile è stato costruito a partire dal 1997 con struttura in travi e pilastri in C.A., muratura in laterizio con intonaco, infissi in legno e serrandine avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti bagni in ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno, impianto riscaldamento autonomo a radiatori di alluminio con caldaia.

Il box auto dispone di pavimento in piastrelle di monocottura, pareti intonacate, porta basculante di acciaio. Nel box auto è stato ricavato un piccolo bagno e nel sottoscala un piccolo ufficio.

B.2 - Appartamento posto al piano primo avente accesso da scala comune costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e n. 3 terrazzi.



Tale immobile è stato costruito a partire dal 1997 con struttura in travi e pilastri in C.A., muratura in laterizio con intonaco, infissi in legno e serrandine avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti bagni in ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno, impianto riscaldamento autonomo a radiatori di alluminio con caldaia.

Nel suo complesso il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione ed all'apparenza non sembra richiedere alcun tipo di intervento. All'interno gli appartamenti si trovano in buone condizioni e non hanno necessità di manutenzioni.

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione EVALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili e le superfici degli immobili sono misurate al lordo delle murature - (External gross area in EVS).

B.1 – Appartamento e posto auto

Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
Appartamento	mq.155,44	100%	155,44
Terrazzi	mq. 13,65	30%	4,09
Posto auto	mq. 25,84	60%	15,50
TOTALE	Mqe.		175,03

B.2 – Appartamento

Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
Appartamento	mq.72,90	100%	72,90
<u>Terrazzi</u>	<u>mq. 15,73</u>	<u>30%</u>	<u>4,71</u>
TOTALE	Mqe.		77,61

C) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'

Le unità immobiliari di cui al precedente Cap. A.1 e A.2, sono di esclusiva proprietà di: _____ per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, alla quale sono i terreni censiti in Catasto al Foglio 41 Particelle 1516 di are 5.27 e 1519 di are 1.06 su cui insistono che sono pervenuti con atto di compravendita per Notaio Schippa Maria Silvana del 5 settembre 1996, Repertorio



numero 26526, trascritto il 25 settembre 1996 ai numeri 17504 R.G. e 12130 R.P. da
e

(ciascuno dei quali vendeva la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo), come risulta dalla Dichiarazione Notarile del Notaio LUIGI DE SANTIS di Cosenza del 08.06.2023.

D) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare A.1, descritta al Cap. A, risulta nel possesso di:

per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, Proprietà 100/100 e risulta occupata dal marito della stessa, ; lo stesso ha dichiarato di vivere separatamente dalla moglie e, quindi, di occupare in modo esclusivo l'immobile;

L'unità immobiliare A.2, descritta al Cap. A, risulta nel possesso di:

per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, Proprietà 100/100 e risulta occupata dalla stessa ; la stessa ha dichiarato di vivere separatamente dal marito occupando esclusivamente detto immobile.

Sulla base del certificato di residenza e stato di famiglia del Comune di Passignano sul Trasimeno, la famiglia anagrafica risulta composta congiuntamente dalla sig.ra e dal sig.

E) FORMALITA', VINCOLI, ONERI

Sulla base delle risultanze della certificazione Notarile del Notaio Dott. LUIGI DE SANTIS di COSENZA - del 08.06.2023, risulta che a carico dei beni immobiliari descritti al precedente cap.A.1 e cap.A.2, non esistono pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni ipotecarie ad eccezione di:

- **n. 4761/23401 del 19.10.2000- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** a seguito di concessione a garanzia di mutuo. Atto Notaio RIZZO GIORGIO del 16.10.2000 rep. 269 a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO s.c.r.l. e contro per la somma complessiva di Lire 300.000.000 (€ 154.937,06) di cui per capitale Lire 150.000.000 (€ 77.468,53) sull'immobile censito al C.F. foglio 41 part. 1655 sub. 4; tale ipoteca è stata rinnovata il 12.10.2020 ai n. 21947/2801.
- **n. 2415/18661 del 05.09.2014 - ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. e contro per la piena proprietà relativa agli immobili individuati al CF Foglio 41 part. 1655 sub.



3, 1655 sub. 4, 1655 sub. 7 (ora 8) per la complessiva somma di € 91.000,000 di cui capitale € 57.466,05;

- n. 10752/15211 del 29.05.2023 - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di CHERRY BANK S.p.A.. e contro

A seguito dell'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente con ispezioni presso la Conservatoria telematica di Perugia del 03.02.2024 fino alla data odierna, lo scrivente ha verificato che non esistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

F) ULTERIORI INFORMAZIONI

(spese fisse di gestione, spese straordinarie, spese condominiali, cause in corso);

Gli immobili di cui ai cap .A.1 e A.2 non fanno parte di un condominio e, pertanto, non sono state rilevate spese fisse di condominio o spese straordinarie deliberate.

G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E CONFORMITA' URBANISTICA

Al ventennio la proprietà dei beni immobiliari descritti al precedente cap. A.1 e cap. A.2, risultava essere di:

in regime di divisione dei beni alla quale sono pervenuti i terreni con atto Notaio SCHIPPA MARIA SILVANA del 05.09.1996 rep. 26526

e

per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, come risulta dalla Dichiarazione Notarile del Notaio LUIGI DE SANTIS di Cosenza del 08.06.2023.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sulla base dell'accesso agli atti presso il Comune di Passignano sul Trasimeno prot. 14727 del 09.11.2023, si è accertato che la costruzione degli immobili di cui alla descrizione A.1 e A.2, è avvenuto sulla base della Concessione Edilizia n. 36/97 del 25.07.1997 intestata alla sig.ra

Non sono state rilevate autorizzazioni di agibilità.

Si deve constatare che alcuni divisori interni sono difformi da quanto rappresentato sugli elaborati grafici e sono conformi alle planimetrie catastali.

Tali modifiche, pur rientrando tra le difformità previste nella Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del territorio, possono facilmente essere sanate con un accertamento di conformità di cui all'art. 154 della L.R.n.1 del 21.01.2015 il cui costo sarà detratto dal valore degli immobili.

Da un punto di vista catastale, ai sensi del D.L. del 31.05.2010 n. 78 (convertito nella Legge 30.07.2010 n.122) e della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.



H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in n. 2 lotti.

Esattamente:

-LOTTO 1:

Appartamento posto al piano terreno e primo e box auto di un edificio plurifamiliare sito in Passignano sul Trasimeno Via della Mietitura n. 4 di proprietà al 100/100 di _____, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di PASSIGNANO SUL TRASIMENO come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	Cl.	superficie	rendita
41	1655	3	C/6	5	27	€ 83,67
41	1655	4	A/3	5	173	€ 522,91

E con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni.

LOTTO 2:

Appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare sito in Passignano sul Trasimeno Via della Mietitura n. 4/A di proprietà al 100/100 di _____ censito al Catasto Fabbricati del Comune di PASSIGNANO SUL TRASIMENO come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	Cl.	superficie	rendita
41	1655	8	A/3	5	75	€ 278,89

E con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni.

I) DESCRIZIONE DEI BENI e CONSISTENZA

Gli immobili individuati nel precedente capitolo sono porzione di un più ampio fabbricato plurifamiliare elevato su n. 3 piani fuori terra posto in PASSIGNANO SUL TRASIMENO via della Mietitura n. 4 e n. 4/A - in un comparto residenziale posto nella zona Est del territorio di Passignano sul Trasimeno, distante ca. 2,5 km. dal centro, costruito in modo semi estensivo con la presenza di fabbricati uni/bifamiliari, nelle vicinanze del raccordo autostradale Perugia-Bettolle.

La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze.

Le unità immobiliari sono costituite da:

LOTTO 1 - Appartamento posto al piano terreno e primo costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terreno e, mediante scala interna, si accede al piano primo con tre camere, doppi servizi e tre terrazzi; oltre a box auto al piano terreno.

Tale immobile è stato costruito a partire dal 1997 con struttura in travi e pilastri in C.A., muratura in laterizio con intonaco, infissi in legno e serrandine avvolgibili in



PVC, pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti bagni in ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno, impianto riscaldamento autonomo a radiatori di alluminio con caldaia.

Il box auto dispone di pavimento in piastrelle di monocottura, pareti intonacate, porta basculante di acciaio. Nel box auto è stato ricavato un piccolo bagno e nel sottoscala un piccolo ufficio.

LOTTO 2 - Appartamento posto al piano primo avente accesso da scala comune costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e n. 3 terrazzi.

Tale immobile è stato costruito a partire dal 1997 con struttura in travi e pilastri in C.A., muratura in laterizio con intonaco, infissi in legno e serrandine avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti bagni in ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno, impianto riscaldamento autonomo a radiatori di alluminio con caldaia.

Nel suo complesso il fabbricato si trova in medie condizioni di manutenzione ed all'apparenza non sembra richiedere alcun tipo di intervento.

All'interno gli appartamenti si trovano in buone condizioni e non hanno necessità di manutenzioni.

J) VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

Per i beni oggetto di pignoramento non risultano gravami di censo, livello o uso civico.

K) INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE:

Gli immobili di cui ai cap. A.1 e A.2 non fanno parte di un condominio e, pertanto, non sono state rilevate spese fisse di condominio o spese straordinarie deliberate.

L) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione, giacitura, grado di commerciabilità ed alla sua categoria catastale.

Il valore di mercato prudenziale è stato determinato dallo scrivente perito tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine della proprietà, delle condizioni del mercato locale e degli eventuali usi alternativi dell'immobile, dopo aver consultato anche i valori immobiliari rilevabili nelle diverse banche dati ed aver sintetizzato una valutazione derivante dall'esperienza professionale e dalla conoscenza del territorio.

Tale stima viene redatta con metodo comparativo, utilizzando i dati presenti nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, i dati della CCIAA ed i dati reperiti nelle



principali Agenzie Immobiliari della zona, oltre ad una valutazione personale basata sulla conoscenza del mercato.

Inoltre sono stati presi in esame anche gli effetti negativi conseguenti al perdurare di una congiuntura economica che ha avuto conseguenze molto pesanti nel settore immobiliare negli ultimi anni.

CALCOLO VALORE DI MERCATO

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARE :

-LOTTO 1:

Appartamento P.T. e 1° e posto auto P.T.

Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
Appartamento	mq.155,44	100%	155,44
Terrazzi	mq. 13,65	30%	4,09
Posto auto	mq. 25,84	60%	15,50
TOTALE Mqe.			175,03

VALUTAZIONE:

mqe. 175.03 x €/mq.1.020,00 = € 178.530,00

- A detrarre: costo Accertamento di conformità: € 2.500,00

NETTO VALUTAZIONE € 176.030,00

E, in cifra tonda, € 176.000,00 (diconsi eurocentosettantaseimila/00)=

LOTTO 2:

B.2 – Appartamento p.1°

Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
Appartamento	mq.72,90	100%	72,90
Terrazzi	mq. 15,73	30%	4,71
TOTALE Mqe.			77,61

VALUTAZIONE:

mqe. 77,61 x €/mq.1.020,00 = € 79.162,00

- A detrarre: costo Accertamento di conformità: € 2.500,00

NETTO VALUTAZIONE € 76.662,00

E, in cifra tonda, € 76.500,00 (diconsi eurosettantaseimilacinquecento/00)=

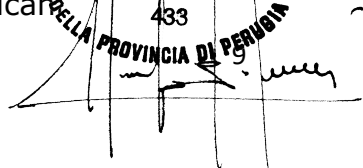
M) EVENTUALE ORDINANZA DI DIVISIONE

Non è stata redatta alcuna Ordinanza di Divisione
Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.
Letto, confermato e sottoscritto.

Foligno, lì 03 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Arch. Alessandro Balucani

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH.
ALESSANDRO BALUCANI
433
PROVINCIA DI PERUGIA



N) ALLEGATI:

- 1) lettera inizio operazioni con ricevuta di consegna;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Elaborato planimetrico;
- 4) Planimetria catastale part. 1655 sub. 3;
- 5) Planimetria catastale part. 1655 sub. 4;
- 6) Planimetria catastale part. 1655 sub. 8;
- 7) Visura catastale part. 1655 sub. 3,4,8;
- 8) Certificato di residenza e di famiglia;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Titolo autorizzativo Comune Castiglione sul T.;
- 11) Certificazione Notarile;
- 12) Visura CTU in conservatoria al 12.09.23;

