

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 272/2016 R.G. ES.

promossa da:

- CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA Spa

Avv. Lucio Giommoni

Contro

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Il sottoscritto, Ing. Giacomo Romagnoli, libero professionista con studio professionale in Assisi (PG) – via Metastasio 6/d, con provvedimento del 19/11/2018, veniva nominato esperto stimatore nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, in sostituzione del precedente tecnico Geom. Claudio Ceccarelli.

Lo scrivente, in data 26/11/2018, ha accettato l'incarico secondo le formalità di rito e riceveva il seguente quesito tecnico:

“il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 Co 2, 599 Co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, successivamente provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio operazioni peritali.”

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 l'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), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
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: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

condominiali ordinaria); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

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

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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 n. 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 dell'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'articolo 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 dei 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 (appartamento, capannone ecc.)] con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di 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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti

dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-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. al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto

a tali invii

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previo comunicazione al GE, della intenzione di procedere ad accesso forzoso. Le chiavi sostituite verranno custodite dal Perito sino alla nomina del Custode, all'udienza di autorizzazione alla vendita.;

17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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"

OPERAZIONI PERITALI

➤ acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;

➤ richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali relative ai beni

pignorati;

➤ ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti e degli aggiornamenti ipotecari effettuati;

➤ sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione effettuata, operava la richiesta di consultazione degli atti amministrativi, alla quale seguiva l'accesso presso i competenti Uffici del settore Urbanistica del Comune di Assisi.

➤ venivano pertanto acquisiti in copia i titoli autorizzativi, relativi ai precedenti urbanistici dei beni pignorati e visionati gli elaborati progettuali;

➤ si faceva richiesta all'archivio notarile di Perugia per l'acquisizione degli atti provenienza degli immobili, che venivano forniti in copia (All 1. Atti di provenienza dei beni pignorati);

➤ integrata pertanto la documentazione tecnica necessaria e preliminare alla verifica della regolarità urbanistica e catastale, con la finalità della stima dell'immobile, si provvedeva ad avvisare i Soggetti Esecutati via raccomandata dell'accesso in loco ai beni pignorati ubicati in Assisi Fraz. Petrignano, oltre che via pec al Legale del precedente Avv. Lucio Giommoni, (All 2. Comunicazione in A/R del sopralluogo). La ricezione avveniva regolarmente.

➤ si procedeva, in data 04/01/2019 all'accesso in loco, alla presenza

In quella circostanza si rilevavano le caratteristiche, la destinazione e la consistenza di tutti gli immobili oggetti di procedura esecutiva nonché lo stato conservativo,

illustrando il tutto con servizio fotografico. (All 3. Documentazione fotografica sopralluogo).

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e degli esecutati.

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente :

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

Quesito 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO (confini, identificativi catastali, quote di spettanza e aggiornamenti catastali necessari):

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento in oggetto, tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del certificato notarile datato 15/09/2016 e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo

IMMOBILE A) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Assisi Fraz. Petrignano in Via Croce 31, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

- Foglio 48, particella 221, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 3,

Cons. 5 vani, sup. cat. 78 mq, Totale escluse aree scoperte 77 mq,

Rendita 284,05; derivante da variazione del 09/11/2015

(Inserimento in visura dei dati di superficie);

Al Catasto Terreni

➤ al Foglio 48, particella 221 Ente Urbano di 43 mq.

Intestazione catastale:

•

•

•

•

•

•

Si fa presente che l'attuale intestazione catastale del bene pignorato, risulta non corretta, poiché non conforme ai reali diritti di proprietà, come da atti di

provenienza e documentazione in atti.

È stato pertanto necessario procedere alla redazione di due pratiche distinte di Voltura Catastale e alla successiva presentazione presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Perugia della relativa documentazione, per aggiornare l'intestazione corretta. (All. 4. Volture catastali – Fg. 48 p.lla 221 Petrignano)

L'attuale intestazione catastale risulta:

-

-

I confini sono con proprietà

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al momento del pignoramento è risultata non aggiornata con l'attuale disposizione planimetrica autorizzata dal Comune di Assisi con l'ultimo atto

n

sanatoria ancora da rilasciare per mancato pagamento oblazione e costo di concessione), e quella verificata dal C.T.U. con sopralluogo del 04/01/2019.

Si allegano visure storiche, visura planimetrica ed estratto di mappa, aggiornati. (All. 5 Documentazione catastale aggiornata – Fg. 48 p.lla 221 - Petrignano)

IMMOBILE B) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Assisi Fraz. Petrignano in Via Croce 29 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

- Foglio 48, particella 220 sub 1, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 1 vano, sup. cat. 19 mq, Totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita 46,48; derivante da variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie);

Al Catasto Terreni

- al Foglio 48, particella 220 Ente Urbano di 60 mq.

Intestazione catastale:

•

Si fa presente che l'attuale intestazione catastale del bene pignorato, risulta corretta, poiché conforme ai reali diritti di proprietà, come da atti di provenienza e documentazione in atti.

I confini sono con proprietà

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al momento del pignoramento è risultata non aggiornata con l'attuale disposizione planimetrica autorizzata dal Comune di Assisi con l'ultimo atto edilizio

verificata dal C.T.U. con sopralluogo del 04/01/2019.

Si allegano visure storiche, visura planimetrica ed estratto di mappa, aggiornati. (All. 6 Documentazione catastale aggiornata – Fg. 48 p.lla 220 sub.1 - Petrignano)

IMMOBILE C) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Assisi Fraz. Torchiagina in Via Traversa II, n. 91 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

- **Foglio 25, particella 104 sub 10, Zona censuaria 2, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5,5 vani, sup. cat. 132 mq, Totale escluse aree scoperte 130 mq, Rendita 582,31; derivante da variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie);**

Al Catasto Terreni

- al Foglio 25, particella 104 Ente Urbano di 340 mq derivante da Frazionamento del 30/07/2002 prot. 237464 in atti dal 30/07/2002 n. 4076.1/2002.

Intestazione catastale:

•

•

Si fa presente che l'attuale intestazione catastale del bene pignorato, risulta non corretta, poiché non conforme ai reali diritti di proprietà, come da atti di provenienza e documentazione in atti.

È stato pertanto necessario procedere alla redazione di una pratica di Voltura Catastale e alla successiva presentazione presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Perugia della relativa documentazione, per aggiornare l'intestazione corretta. (All. 7. Voltura catastale – Fg. 25 p.lle 104 sub 2 e 10 Torchiagina)

L'attuale intestazione catastale risulta:

•

•

•

I confini sono con proprietà

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al momento del pignoramento è risultata non aggiornata con l'attuale disposizione planimetrica autorizzata dal Comune di Assisi con l'ultimo atto

Si allegano visure storiche, visura planimetrica ed estratto di mappa, aggiornate. (All. 8 Documentazione catastale aggiornata – Fg. 25 p.lla 104 sub.10 - Torchiagina)

IMMOBILE D) Unità immobiliare ad uso garage, sita nel Comune di Assisi Fraz. Torchiagina in Via Traversa II, n. 91 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

- **Foglio 25, particella 104 sub 2, Zona censuaria 2, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 150 mq, sup. cat. Totale 180 mq, Rendita 526,79;**
derivante da variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie);

Al Catasto Terreni

- al Foglio 25, particella 104 Ente Urbano di 340 mq derivante da Frazionamento del 30/07/2002 prot. 237464 in atti dal 30/07/2002 n. 4076.1/2002.

Intestazione catastale:

Si fa presente che l'attuale intestazione catastale del bene pignorato, risulta non corretta, poiché non conforme ai reali diritti di proprietà, come da atti di provenienza e documentazione in atti.

È stato pertanto necessario procedere alla redazione di una pratica di Voltura Catastale e alla successiva presentazione presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Perugia della relativa documentazione, per aggiornare l'intestazione corretta. (All. 7. Voltura catastale – Fg. 25 p.lle 104 sub 2 e 10 Torchiagina)

L'attuale intestazione catastale risulta:

I confini sono con proprietà

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al momento del pignoramento è risultata non aggiornata con l'attuale disposizione planimetrica autorizzata dal Comune di Assisi con l'ultimo atto edilizio Prat.

Si allegano visure storiche, visura planimetrica ed estratto di mappa, aggiornate. (All. 9 Documentazione catastale aggiornata – Fg. 25 p.lla 104 sub.2 - Torchiagina)

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Quesito 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Unità Immobiliare A) e Unità immobiliare B)

Le unità immobiliari contraddistinte dalla lettera A e lettera B sono ubicate rispettivamente in Via Croce n. 31 e 29 – all'interno del nucleo storico della frazione di Petrignano del Comune di Assisi, in zona di PRG Ma_02 "Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali".

Esse costituiscono di fatto un unico appartamento di civile abitazione

distribuito su quattro livelli, al piano terra, primo, secondo e soffitta con terrazza.

L'edificio è risalente ai primi del '900, ha struttura portante in muratura, copertura a falde con manto di tegole, solai in latero-cemento con soletta collaborante in calcestruzzo armato.

Alcune zone dell'appartamento sono state sottoposte a minimi interventi di manutenzione, che sono pressoché terminati, rimanendo solo l'asportazione di alcuni materiali di lavorazione e pulizia dei locali, altre invece riversano in un vetusto stato manutentivo.

Esternamente la costruzione si presenta con pareti in muratura portante, rivestimento di intonaco di color giallo ocre chiaro, su tutti e tre i prospetti visibili, gronde e discendenti per acqua piovana in rame, serramenti costituiti da persiane di legno verniciato color verde, infissi esterni costituiti da finestre in legno con singolo vetro e alcune finestre in alluminio con doppio vetro camera.

L'appartamento è dotato di quattro accessi esterni: tre in ferro, situati al piano terreno, relativi uno all'accesso del garage e due all'accesso del locale magazzino; il quarto accesso, in porta in legno e vetri, tramite una scala esterna, serve la porzione di appartamento situata al piano primo, secondo e soffitta.

Dal portoncino in legno e vetri, situato al piano primo, si trova l'ingresso, che porta da un lato verso la zona cucina e dall'altro ad una camera dotata di bagno e balcone. Sempre dall'ingresso è possibile accedere al piano secondo, attraverso una scala di collegamento interna, alla zona disimpegno ed a due camere da letto, una delle quali dotata di bagno interno alla camera. Infine,

proseguendo la scala, si può raggiungere la zona soffitta, dalla quale si ha accesso ad una terrazza ricavata all'interno della copertura.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di monocottura di vario colore e formato, ad eccezione di una camera da letto che è realizzata in parquet fortemente degradato.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sottotraccia e risalenti all'epoca della costruzione.

Tutto l'appartamento risulta intonacato e tinteggiato ad eccezione del garage.

L'appartamento ad oggi risulta libero e non ammobiliato.

Su entrambe le unità immobiliari sono state riscontrate delle difformità, confrontando la situazione autorizzata dal Comune di Assisi e quella della situazione attuale. Tali difformità saranno meglio illustrate nei paragrafi successivi.

Unità Immobiliare C) e Unità immobiliare D)

Le due unità immobiliari identificate con la lettera C e D sono ubicate nel Comune di Assisi in Via Traversa II n. 91 della Frazione di Torchiagina.

L'edificio è identificato nella *Tav. 9 "Individuazione degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale"* del PRG - Parte Strutturale del Comune di Assisi come ET/A "*edilizia trasformata alterata*" con scheda n°23. Ricade all'interno della Zona B del Piano Comunale di Rischio Aeroporto – Zone di Tutela (D.Lgs. 96/2005 e smi).

Gli immobili fanno parte di un edificio plurifamiliare isolato, realizzato verso la prima metà del '900.

L'edificio è in struttura portante in muratura, disposto su due livelli, copertura

a falde con manto in tegole, solai di interpiano in latero-cemento e alcuni solai di copertura in legno.

Esternamente la costruzione si presenta con tamponature in muratura portante intonacate non tinteggiate, gronde e discendenti per l'acqua piovana in lamiera zincata degradata, serramenti costituiti da persiane in legno verniciato color marrone, infissi esterni costituiti da finestre in legno con singolo vetro e in alluminio con vetro camera, il tutto in pessimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare C) è identificata al catasto fabbricati del Comune di Assisi al Fg. 25 p.lla 104 sub. 10, piano primo, è classificata catastalmente come abitazione residenziale, costituita da un soggiorno/ingresso con angolo cottura, tre camere, un bagno, ripostiglio e disimpegno. L'accesso, tramite una scale esterna, è situato al piano primo.

Dal pianerottolo esterno, tramite un portoncino in legno a due ante si trova l'ingresso/zona pranzo-soggiorno, angolo cottura e camino, proseguendo tramite un corridoio si ha accesso alle tre camere da letto ed a un altro disimpegno, che a sua volta porta al ripostiglio ed al bagno.

Tutto l'appartamento è intonacato e tinteggiato, ad eccezione di una porzione della zona soggiorno e del bagno che hanno un rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 m.

La pavimentazione è la medesima per tutta l'unità immobiliare ed è costituita da mattonelle in graniglia marmo e cemento, delle dimensioni di 40x40 cm. e battiscopa in pietra di Trani.

La cucina, dove è posizionata una caldaia del riscaldamento autonomo, ha rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro.

Il bagno, molto ampio e dotato di finestra, è costituito da lavabo, water, bidet,

vasca da bagno, doccia in muratura e attacco acqua e scarico per lavatrice, con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco di dimensioni 20x25 per un'altezza di 2 m circa.

Gli infissi sono tutti in legno con singolo vetro.

L'impianto principale di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia modello BAXI ECO3 con combustibile GPL (serbatoio esterno), è situata all'interno della cucina, i radiatori sono in ghisa verniciati bianchi.

Sono presenti nella zona ingresso/soggiorno anche una stufa a pellet e camino a legna.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento è sottotraccia e risalente all'epoca della costruzione.

L'altezza utile interna è costante e pari a 2,89 m.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento è pessima, in considerazione dell'assenza di manutenzioni ordinarie eseguite negli anni e delle finiture presenti.

Sono state riscontrate delle difformità dell'unità immobiliare in esame, confrontando la situazione autorizzata dal Comune di Assisi e quella della situazione attuale. Tali difformità saranno meglio illustrate nei paragrafi successivi.

L'unità immobiliare D) è identificata al catasto fabbricati del Comune di Assisi al Fg. 25 p.lla 104 sub. 2 come magazzino categoria C/6.

Una porzione dell'unità immobiliare D) ha subito negli ultimi anni un cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, senza alcun titolo abilitativo, andando a realizzare un nuovo bagno, camera da letto e cucina.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno, è composta da una porzione adibita a residenziale (soggiorno/ingresso, camera con bagno e cucina) e una adibita a magazzino (stalla e erbaio).

Inoltre in aderenza alla facciata est sono presenti tre box, una cantina e un ripostiglio, che a tutt'oggi non è stato possibile reperire presso gli Uffici del Comune di Assisi la relativa documentazione comprovante la legittimità o meno di questi locali, si veda dichiarazione dell'Ufficio Comunale Settore Edilizia (All. 10 Dichiarazione Comune di Assisi – Settore Edilizia).

La parte residenziale è composta da soggiorno/ingresso, camera con bagno e cucina; l'accesso avviene da due portoncini blindati, uno situato nella zona cucina e uno nella zona soggiorno. Le finiture sono scadenti, l'intonaco è fortemente ammalorato, con fenomeni di umidità di risalita diffusa e porzioni di intonaco sgretolate e/o mancanti.

La pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia marmo e cemento, delle dimensioni di 10x15 cm., per quanto riguarda la cucina, mentre per la restante parte da mattonelle di ceramica 30x30 cm di color cotto. La cucina ha il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro per un'altezza di circa 1,6 m.

Il bagno, ricavato all'interno della camera da letto e privo di finestra, è costituito da lavabo, water, bidet, e doccia e attacco acqua e scarico per lavatrice, con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni 20x20 per un'altezza di 1,6 m circa.

Gli infissi sono in parte in alluminio con vetro camera e in parte in ferro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet, installata nella zona ingresso/soggiorno.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia e presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, ad eccezione dell'impianto idrico-sanitario del bagno, di recente realizzazione.

L'altezza utile interna della zona adibita a residenza è costante e pari a 2,93 m.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento è pessima, in considerazione dell'assenza di manutenzioni ordinarie eseguite negli anni e delle finiture presenti.

La restante parte dell'unità immobiliare D) comprende un erbaio e una stalla, anch'essi in pessimo stato manutentivo e vetusto.

Sono state riscontrate delle difformità dell'unità immobiliare nel confronto tra la situazione autorizzata dal Comune di Assisi e quella dello stato dei luoghi. Verranno meglio descritte successivamente.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Quesito 3) *TITOLO DI PROPRIETÀ:*

UNITÀ IMMOBILIARE A):

Risulta in piena proprietà

Il titolo di proprietà è l'atto di compravendita a rogito del Notaio

Le unità immobiliari C) e D), ossia gli immobili siti in Torchiagina, risultano occupati dagli esecutati,

Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati in data antecedente il pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta.

§§§§§§§§§§§§§§§§

**Quesito 5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL
BENE:**

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione in atti e dalle visure ed ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (All. 11 Ispezione ipotecaria immobili A) B) C) e D)), il Comune di Assisi e l'Agenza delle Entrate.

Pertanto si evincono le formalità a carico dei Soggetti Esecutati di seguito
elencate:

UNITÀ IMMOBILIARE A) e B):

- iscrizione n. _____ (€ 150.000,00) Ipoteca
volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Foligno s.p.a. (c.f.
00152110540) contro _____

atto del Notaio

gravante sull'intera proprietà della particella 221 censita al CF del

Comune di Assisi al Foglio 48,

- trascrizione di verbale di

pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio

dell'Umbria s.p.a. contro

gravante sull'intera proprietà della particella 221 censita al CF del

Comune di Assisi al Foglio 48 c

della particella 220 sub 1 censita al CF del Comune di Assisi al Foglio

48 c

2 censite al CF del Comune di Assisi al Foglio 25 c

UNITÀ IMMOBILIARE C) e D):

- iscrizione

(€ 200.000,00) Ipoteca

volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. (c.f.
04385190485) contro

l'intero

diritto di usufrutto per atto del Notaio

- trascrizione di convenzione edilizia a
favore del Comune di Assisi contro

per atto del Notaio

intesa ad ottenere l'approvazione di un
piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un
intervento di recupero relativo alle particelle n. 1163, 1079, 1022,
1073, 1161, 1162 e 104 del CT al Foglio 25 e particella 1079 su. 1, 2
e 3, 1073 e 104 sub. 2 e 10 del CF, sempre al Foglio 25, in quanto
ricadenti in territorio assoggettato al vincolo ambientale e
paesaggistico di cui al D.lgs 42/04;

- trascrizione di verbale di
pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio
dell'Umbria s.p.a.

atto giudiziario del Tribunale di Perugia del
gravante sull'intera proprietà della particella 221 censita al CF del
Comune di Assisi al Foglio 48 di

della particella 220 sub 1 censita al CF del Comune di Assisi al Foglio
48 (_____
proprietà e sull'intera proprietà delle particella 104 sub. 10 e 104 sub.
2 censite al CF del Comune di Assisi al Foglio 25

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Quesito 6) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE
ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Gli immobili della presente esecuzione immobiliare non fanno parte di un condominio, per cui non sono previste spese comuni di gestione o manutenzione ordinaria o straordinaria.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Quesito 7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- IMMOBILE A) Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Assisi Fraz.

Quesito 8) VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

A) e B) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Assisi

Fraz. Petrignano in Via Croce:

- Concessione r
rilasciata

- Pratica n.

Nella suddetta concessione si specificava che “...le opere dovevano essere realizzate come da grafici e relazione approvati e nel rispetto rigoroso del verbale di linee e quote redatte dall’Ufficio in data 10/08/1990; con la presente viene autorizzata la realizzazione del cordolo di coronamento di altezza massima di cm 30 al di sopra delle quote riscontrate nel verbale sopracitato. Devono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: le pareti esterne siano opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari” (All. 13

- Concessione ' Pratica n.

_____ e relativa al "Cambio
d'intestazione e Variante in corso d'opera
concessione edilizia come da grafici e relazione
approvati" – Variante in corso d'opera lavori di ordinaria e
straordinaria manutenzione edificio per civile abitazione specificando,
altresì la validità di tutte le prescrizioni ed i tempi di esecuzione della
precedente concessione. (

Dal confronto della documentazione reperita presso il Comune di Assisi e lo stato dei luoghi su possono evidenziare le seguenti difformità:

Difformità 1) FUSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: le due unità immobiliari A e B costituiscono di fatto un'unica abitazione, essendoci un'unica scala di collegamento, interna all'U.I. A) che serve i vari livelli dell'U.I. B).

Difformità 2) NUOVE APERTURE SU PARETI STRUTTURALI: presenza

di nuove aperture su murature portanti non autorizzate né ai competenti uffici

Comunali né a quelli della Provincia di Perugia – Ufficio Controllo sulle

Costruzioni, oggi Regione Umbria – Ufficio Vigilanza e Controllo sulle

Costruzioni. DIFFORMITÀ SANABILE

Difformità 3) Piccola modifica alla scala di collegamento interna.

DIFFORMITÀ SANABILE

Il costo per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria, assumendo le

opportune informazioni presso gli Uffici Comunali e Regionali competenti,

ammonta a circa:

- Ritiro Sanatoria Abuso Edilizio € 409,52

- Comune di Assisi - Acquisto Cartellina € 20,66

- Comune di Assisi - Diritti di segreteria € 75,00

- 4 marche da bollo da €16,00 x 4 € 64,00

- Comune di Assisi - Oblazione 10% del costo degli interventi € 819,15

- Ufficio Vigilanza Costruzioni - Diritti € 75,00 + € 70,00 € 145,00

- 3 marche da Bollo da € 16,00 € 48,00

SOMMANO € 1.581,33

C) e D) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Assisi

Fraz. Torchiagina in Via Traversa II, n. 91

- Pratica r , rilasciata dal Comune di Assisi ai

avente come oggetto l' "Ampliamento

del fabbricato sito in Loc. Torchiagina", non più disponibile presso

l'archivio del Comune di Assisi, come da dichiarazione del

Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Assisi (All. 10

Dichiarazione Comune di Assisi – Settore Edilizia):

- Certificato di abitabilità _____, relativa alla
precedente concessione edilizia; (All. 14 Certificato di abitabilità)

- Concessione edilizia in sanatoria n. _____, Pratica n. _____,
_____, rilasciata _____,

dal Comune di Assisi – Servizio concessioni edilizie ed avente come
oggetto *“Opere non valutabili in termini di superficie e di volume per
la realizzazione di una scala esterna, aperture interne ed esterne e
diversa distribuzione degli spazi interni in assenza di lic. Edilizia
(Abuso 1)”*; (_____)

- Concessione _____
rilasciata dal Comune di Assisi Ripartizione Lavori Pubblici al
_____ ed avente come oggetto la *“Ristrutturazione con
variazione di destinazione d’uso ad abitazione del piano terra del
fabbricato sito in Loc. Torchiagina”*.

Dal confronto della documentazione reperita presso il Comune di Assisi e lo
stato dei luoghi su possono evidenziare le seguenti difformità:

Difformità 4): NUOVA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E
REALIZZAZIONE NUOVO BAGNO AL PIANO PRIMO.

L’U.I. C) presenta allo stato attuale una nuova distribuzione degli spazi
interni, essendo stato demolito un tramezzo di separazione della zona
soggiorno e parte della zona cucina, andando così a creare un unico ambiente
ingresso-soggiorno-cucina. Inoltre è stato demolito il bagno pre-esistente per
ricrearne uno nuovo e un locale ripostiglio, in totale assenza del titolo

abilitativo. DIFFORMITÀ SANABILE

Difformità 5) SPOSTAMENTO FINESTRA ATTUALE BAGNO. La posizione della finestra dell'attuale bagno dell'U.I. C) è difforme per posizione rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Assisi.

DIFFORMITÀ SANABILE

Difformità 6) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. In una porzione dell'U.I. D) sono state realizzate nuove aperture su muratura portante finalizzate alla realizzazione di una camera da letto con bagno, soggiorno e cucina, andando a creare una nuova unità immobiliare abitativa senza titolo.

DIFFORMITÀ SANABILE

Difformità 7) AMPLIAMENTO. Sono presenti tre box, un ripostiglio e una cantina in adiacenza al prospetto sud. Questi locali non vengono mai riportati e menzionati sulle varie concessioni edilizie reperite agli uffici del Comune di Assisi. DIFFORMITÀ NON SANABILE – NECESSARIA LA

DEMOLIZIONE DELLA VOLUMETRIA

Il costo per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali e Regionali competenti, ammonta a circa:

- Comune di Assisi - Acquisto Cartellina	€ 20,66
--	---------

- Comune di Assisi - Diritti di compatibilità paesagg.	€ 100,00
--	----------

- Comune di Assisi - Diritti di segreteria	€ 150,00
--	----------

- 4 marche da bollo da €16,00 x 4	€ 64,00
-----------------------------------	---------

- Comune di Assisi – Danno Ambientale + Stima	€ 700,00
---	----------

- Comune di Assisi - Oblazione 10% del costo degli interventi	€ 671,95
---	----------

- Comune di Assisi - Oblazione per cambio destinazione uso	€ 5808,57
--	-----------

- Ufficio Vigilanza Costruzioni - Diritti € 75,00 + € 70,00	€ 145,00
- 3 marche da Bollo da € 16,00	€ 48,00
- Demolizione Box Ripostiglio e Cantina,	
come da computo allegato alla presente	€ 6141,80
SOMMANO	€ 13.849,98
§§§§§§§§§§§§§§§§§§	
Quesito 9) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:	
Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover formare due	
lotti degli immobili pignorati, ciascuno indipendente per natura e fruibilità e	
di specifica appetibilità commerciale.	
Si procede quindi alla formazione di due lotti da destinare alla vendita	
giudiziaria, così articolati:	
LOTTO 1) IMMOBILE A) + IMMOBILE B)	
- abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Assisi Fraz. Petrignano	
in Via Croce, censita al C.F. Foglio 48 del Comune di Assisi particella 221	
- abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Assisi Fraz. Petrignano	
in Via Croce, censita al C.F. Foglio 48 del Comune di Assisi al subalterno 1	
della particella 220. Diritti di piena proprietà su immobili.	
VALORE STIMATO ARROTONDATO € 86.000,00 (euro	
ottantaseimila/00)	
LOTTO 2) IMMOBILE C) + IMMOBILE D)	
- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Assisi Fraz. Torchiagina,	
via Traversa II, censita al C.F. Foglio 25 del Comune di Assisi al subalterno	

- garage sito nel Comune di Assisi Fraz. Torchiagina, via Traversa II, censito al C.F. Foglio 25 del Comune di Assisi al subalterno 2 della particella 104. Diritti di nuda proprietà su immobili.

§§§§§§§§§§§§§§§§

IMMOBILE A)							
Ambiente	H_{utile} (m)	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	coeff.	Sup.Com.V. (mq)	Esposiz.	Manut.
Garage	2,20	12,79	16,22	0,50	8,11	N-E	Pessima
Camera	2,62	10,94	13,38	1,00	13,38	N-E	Sufficien.
Bagno	2,62	2,79	4,34	1,00	4,34	N-E	Buona
Balcone	-	2,38	2,38	0,30	0,71	E	-
Camera	2,67	15,37	18,75	1,00	18,75	N-E	Mediocr
Balcone	-	2,38	2,38	0,30	0,71	E	-
Totale					46,01 mq		

39

IMMOBILE C)							
<i>Ambiente</i>	<i>H_{utile}</i> (m)	<i>Sup. netta</i> (mq)	<i>Sup. lorda</i> (mq)	<i>coeff.</i>	<i>Sup.Com.V.</i> (mq)	<i>Esposiz.</i>	<i>Manut.</i>
Sogg.Ingr	2,89	22,28	28,32	1,00	28,32	S-E	Mediocre
Ang. Cot.	2,89	6,47	7,21	1,00	7,21	E	Mediocre
Corridoio	2,89	9,39	10,69	1,00	10,69	Interna	Mediocre
Camera	2,89	16,01	18,62	1,00	18,62	S	Mediocre
Camera	2,89	16,01	20,23	1,00	20,23	S	Mediocre
Camera	2,89	16,86	19,66	1,00	19,66	N	Mediocre
Disimp.	2,89	6,02	7,45	1,00	7,45	N	Mediocre
Bagno	2,89	7,72	11,05	1,00	11,05	N	Mediocre
Ripost.	2,89	5,34	6,69	1,00	6,69	Interna	Mediocre
Totale					129,92 mq		

IMMOBILE D)							
<i>Ambiente</i>	<i>H_{utile}</i> (m)	<i>Sup. netta</i> (mq)	<i>Sup. lorda</i> (mq)	<i>coeff.</i>	<i>Sup.Com.V.</i> (mq)	<i>Esposiz.</i>	<i>Manut.</i>
Sogg.Ingr	2,93	13,26	17,40	1,00	17,40	S	Pessima
Cucina	2,93	15,21	20,11	1,00	20,11	S	Mediocre
Camera	2,93	13,76	17,53	1,00	17,53	N	Mediocre
Bagno	2,93	4,49	5,93	1,00	5,93	Interna	Mediocre
Stalla.	2,97	48,33	58,46	0,50	29,23	N-S	Pessima
Erbaio	var.	26,07	31,79	0,50	15,90	N	Pessima
Totale					106,10 mq		

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Quesito 11) VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**Quesito 12) SPESE FISSE DI GESTIONE E/O
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
CONDOMINIALI:**

Già trattato al quesito 6).

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**Quesito 13) STIMA VALORE DI MERCATO, CRITERI,
METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nella zona di Assisi, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;

▪ definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

▪ definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata, secondo i criteri riportati nel listino immobiliare dell'Umbria.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- nessuna;

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare detrazioni al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- cattive condizioni manutentivo/conservative/fatiscenza
- qualità delle finiture

- presenza di abusi edilizi

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate si ritiene che gli immobili oggetto di stima si pongano sulla fascia bassa dei rilevamenti accertati, essendo maggiore l'incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.

Dalle indagini effettuate è emerso però che la casistica specifica, se intesa come prezzi già verificati nel breve periodo, è molto limitata per cui si è tenuto conto dei dati pubblicati ai fini fiscali (banca dati OMI) e dall'ultimo listino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria-Perugia.

Provincia: PERUGIA

Comune: ASSISI

Fascia/zone: Periferia/FRAZIONI: PALAZZO - PETRIGNANO - MORA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	390	570	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1350	L	2,9	4,2	L

Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2018 – Agenzia Delle Entrate

14

LISTINO IMMOBILIARE /IVTrimestre 2018

ASSISI e S. Maria degli Angeli		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.500	2.100	1.200	1.500	800	1.100
	Semiperiferia	1.100	1.700	900	1.500	700	1.200	600	950
	Periferia	1.000	1.400	800	1.300	700	1.000	500	700
	Zona agricola	1.000	1.300	700	1.200	500	800	400	700

Listino Immobiliare /IV Trimestre 2018 – Camera di Commercio di Perugia

Pertanto si assume un valore €/mq pari a:

- per gli Immobili A) e B) (Petrignano): 675,00 €/mq

- per gli immobili C) e D) (Torchiagina): 575,00 €/mq

In conclusione il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari pignorate e da inserire nel bando di vendita risulterà pari ad euro € (arrotondato):

	Scv (mq)	€/mq	Stima (€)	Detrazioni (€)	Stima-Detraz. (€)	Stima arrotondata
Lotto 1 (A+B)	129,85	675,00	€ 87.648,75	€ 1.581,33	€ 86.067,42	€ 86.000,00
Lotto 2 (C+D)	236,02	575,00	€ 135.711,50	€ 13.849,98	€ 121.861,52	€ 122.000,00

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**Quesito 14) VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE ED
EVENTUALE DIVISIBILITÀ DEI BENI:**

Non esistono quote indivise per l'immobile oggetto di esecuzione.

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia conveniente un frazionamento delle unità immobiliari già autonome ed indipendenti.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale ed agli esecutati (All. 21 Attestazione avvenuto invio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

a parte: Ordinanza di Vendita

Assisi li, 06/05/2019

ALLEGATI:

All 1 Atti di provenienza dei beni pignorati