

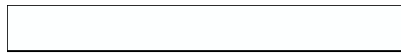
TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re n. **298/2023** R.G. Es.

CERVED LEGAL SERVICES SRL
(PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

Avv. Giulia Migliorini

contro



Avv. Alessandro Bartoli Ciancaleoni

Oggetto: **Relazione dell'Esperto**

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione,

Dott.ssa Sara Fioroni,

il sottoscritto, Geom. Massimo Cecera, nato a Perugia il 23/08/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 391, con studio a Perugia in Corso Cavour n. 20, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 31/01/2024. In data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento con atto depositato telematicamente.

In ottemperanza quindi al quesito posto con l'ordinanza di nomina, redigeva la presente relazione articolata come segue.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di rispondere alle domande del quesito, in primo luogo lo scrivente accedeva sia telematicamente sia fisicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia per l'acquisizione della documentazione catastale. Successivamente lo scrivente eseguiva accesso presso il Comune di Bettona per verificare i dati delle Concessioni Edilizie. In accordo con l'IVG nominato custode, veniva fissata la data del 22/03/2024 alle ore 15,30 per accedere presso l'immobile, l'esecutato veniva avvisato con PEC inviata al legale costituito Avv. Alessandro Bartoli Ciancaleoni del 06/03/2024. Nel giorno fissato lo scrivente, unitamente al custode IVG, effettuava il sopralluogo al quale, in rappresentanza dell'esecutato, era presente la sig.ra convivente con l'esecutato che consentiva l'accesso e l'ispezione dei locali. Lo scrivente procedeva con i rilevamenti planimetrici e fotografici.

Effettuato quindi l'aggiornamento delle visure conservatorie, avendo terminato le indagini, lo scrivente redigeva la presente relazione.

2 – ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Dall'esame della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302, si verificava che essa era costituita dalla certificazione sostitutiva notarile e che risultava completa in ogni sua parte ad eccezione delle planimetrie catastali che venivano acquisite direttamente dallo scrivente.

Iscrizione a ruolo **21/12/2023**, deposito Istanza di Vendita il **15/01/2024**

a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile depositata il **15/01/2024** entro il termine previsto;

b – art. 498 c.2 cpc non ci sono altri creditori iscritti;

c – art. 599 c.2 cpc non ci sono altri comproprietari non esecutati.

3 – IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'oggetto di pignoramento e di esecuzione riguarda i diritti di proprietà piena pari all'intero su porzione di edificio condominiale di maggior consistenza, costituita da un immobile ad uso abitativo ed un box auto, posti in Comune di Bettona, Frazione Passaggio, Via della Madonnina n. 21, oltre alle porzioni immobiliari definite comuni.

Gli immobili sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bettona come segue:

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 9 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 24 mq – Sup. Cat. tot. mq. 27 –

Rendita € 39,66 – Via della Madonnina snc – P. S1

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. tot. mq. 75

– Rendita € 371,85 – Via della Madonnina snc – P. 2

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Intestazione catastale attuale:

nato a Bari il 09/04/1975 CF Proprietà

1/1

Il tutto come si evince dalla visura catastale (**All. n. 1**).

L'intestazione catastale attuale è corretta.

I beni comuni non censibili afferenti l'immobile sono i seguenti:

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 12 (corsia dei box al piano S1)

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 30 (vano scale-ingresso-vano ascensore ai piani S1-T-1-2-3)

Il tutto come si evince dalle visure catastali (**All. n. 2-3**)

Per quanto riguarda il piazzale condominiale antistante al fabbricato esso viene indicato come bene comune ma in realtà catastalmente è costituito da un'area urbana così individuata:

– Fgl. 18 – Part. 618 – Cat. F/1 – Cons. 1.859 mq. – Via della Madonnina snc – P. T

Intestata catastalmente a VS [] [] sede in Bettona (PG) CF [] proprietà 1000/1000. Questa intestazione è errata poiché dovrebbe essere comune a tutti e tre gli edifici Part. 615-616-617.

Il tutto come si evince dalle visure catastali (**All. n. 4**)

4 – PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO

– dal 21/03/2008 a tutt’oggi

[] nato a Bari il 09/04/1975 CF [] per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci in data 21/03/2008 rep. 237361/43835, registrato a Perugia il 21/04/2008 al n. 7012/1T e trascritto a Perugia in data 24/04/2008 al n. 7238, da VS [] [] con sede in Bettona (PG) CF []

– dal 04/03/2004 al 21/03/2008

VS [] [] con sede in Bettona (PG) CF

[] per atto di compravendita dell’area sul quale è stato edificato l’edificio condominiale a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci in data 04/03/2004 rep. num. 206483/33837 trascritto a Perugia in data 03/04/2004 al n. 6693, da [] nato a Bettona (PG) il 27/07/1929, CF [].

– dal 01/01/2003 al 21/03/2008

[] nato a Bettona (PG) il 27/07/1929, CF [] per decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia del 10/11/1989 trascritto a Perugia in data 24/02/1992 al n. 5270.

5 – DESCRIZIONE IMMOBILI

L'oggetto di pignoramento e di questa consulenza è costituito dai diritti di proprietà pari all'intero su porzione di un edificio condominiale di maggior consistenza ubicato in Comune di Bettona, Loc. Passaggio, Via della Madonnina n. 21, costituita da un appartamento al piano 2 ed un box auto al piano S1.

Il fabbricato condominiale nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione fa parte di un complesso di tre edifici in aderenza edificati tra il 2004 ed il 2008, esso è elevato su quattro piani fuori terra oltre un piano interrato e risulta essere stato ultimato nel 2008. La struttura di elevazione è costituita da pilastri e travi in cls armato gettato in opera, i solai sono in laterocemento, le facciate sono tamponate in blocchi di laterizio intonacate e rifinite con tinteggio, il tetto è a padiglione con struttura in laterocemento e manto in tegolcoppo.

L'edificio è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da soggiorno con angolo cucina che affaccia su un piccolo balcone, corridoio, due camere, due bagni.

Internamente si rilevano pavimenti in ceramica monocottura nel soggiorno e angolo cucina, nei bagni e nel corridoio, in parquet a listoni nelle camere, le pareti intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica monocottura nell'angolo cucina e nei bagni. Gli infissi di finestra sono in legno con vetri camera e persiane ad ante in legno verniciato, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino di ingresso è di tipo blindato con struttura in metallo e pannelli in laminato.

Gli impianti sono quelli idrico, elettrico e termico con caldaia a metano per riscaldamento e per acqua calda con radiatori in alluminio, telefonico, l'aria condizionata con unità esterna ed uno split a parete e la stufa a pellet sono asportabili

quindi non vengono considerati quali impianti. Gli impianti sono conformi alle norme di sicurezza e funzionanti. I bagni sono ciechi e normalmente accessoriati uno con vasca ed uno con doccia.

Lo stato d'uso generale del fabbricato appare buono in relazione all'età mentre l'appartamento si presenta in discrete condizioni, le persiane necessitano di riverniciatura.

Il Garage è posto al piano seminterrato ha accesso dalla rampa esterna ed è costituito da un unico locale con porta basculante in lamiera verniciata, pareti tinteggiate e pavimento in cemento spolverato al quarzo con impianto elettrico.

Il tutto illustrato nella planimetrie catastali (**All. n. 5-6-7-8**) e nelle fotografie (**All. n. 9**).

6 – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle murature divisorie e portanti interne ed al netto delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali sottoposte a verifica è la seguente:

P.2 – Appartamento – mq. 67,00 ca. – altezza m. 2,70 ca.

P.2 – Terrazza – mq. 2,70 ca.

P.S1 – Box Auto – mq. 24,00 ca.

7 – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato a seguito ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di

Bettona:

- Permesso di Costruire n. 44 del 30/04/2004
- Permesso di Costruire n. 103 del 02/12/2004
- Permesso di Costruire n. 91 del 10/10/2005

Il Certificato di Agibilità prot. n. 934 è stato rilasciato dal Comune di Bettona il 11/02/2011.

Le planimetrie catastali attuali sono conformi allo stato dell'immobile.

Dal punto di vista catastale si segnala la non conformità in relazione agli atti della intestazione dell'area urbana – Fgl. 18 – Part. 618 (piazzale antistante) intestata catastalmente a VS sede in Bettona (PG) CF proprietà 1000/1000. Questa intestazione è errata poiché dovrebbe essere comune a tutti e tre gli edifici Part. 615-616-617. La eventuale correzione dovrebbe prevedere la trasformazione di questa particella in bene comune non censibile da assegnare ai tre fabbricati a cui questa è asservita. Ma la esatta procedura per fare ciò dovrebbe essere concordata con l'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto).

8 – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla famiglia dell'esecutato con due figli minori.

Per quanto riguarda le spese condominiali, come indicato dall'amministratore risulta un debito complessivo nei confronti del Condominio di € 6.147,80, quello relativo a quote condominiali non pagate degli anni 2022, 2023 e 2024 ammonta ad € 1.833,56.

Non si rilevano vincoli opponibili.

9 – VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziarla, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche delle porzioni immobiliari mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, sono state apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore del bene immobile alle reali condizioni in cui lo stesso si trova nel momento della stima identificata con la data del presente elaborato.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti indirette istituzionali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dirette ricercando sia atti di compravendita sul sito dell' dell'Agenzia delle Entrate sia dei prezzi richiesti in fase di pubblicizzazione di immobili, anche se con caratteristiche differenti, seppur ubicati sia in zona sia in zone similari a quella dove si trova il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di

esecuzione.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare il valore ordinario apportando ad esso i correttivi dati da particolari condizioni del segmento di mercato, da condizioni posizionali, dallo stato ed età del fabbricato, dall'andamento del mercato immobiliare ed alla riduzione in fase di trattativa ecc.

A seguito delle indagini lo scrivente ha reperito recenti valori ordinari di compravendita. Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti "pesi" per il calcolo della Superficie Commerciale (SC) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Abitazione 100%, Muri perimetrali 100%, Muri di confine 50%, Terrazze 33%, Box 50%

P.2 – Appartamento – mq. 67,00 ca x 100%	mq.	67,00
P.2 – Murature perimetrali – mq. 2,90 ca x 100%	mq.	2,90
P.2 – Murature di confine – mq. 5,40 ca x 50%	mq.	2,70
P.2 – Terrazze – mq. 2,70 ca x 33%	mq.	0,90
P. S1 – Box auto – mq. 24,00 ca x 50%	mq.	12,00
SCV tot. mq.		85,50

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dagli atti esaminati aventi per oggetto immobili con caratteristiche similari rispetto a quello oggetto di stima è compreso tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.000,00, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta un valore per la tipologia abitativa per il Comune di Bettona zona D1 compreso tra €/mq. 465,00 ed €/mq. 640,00, la Borsa Immobiliare dell'Umbria per immobili abitativi in

zona semiperiferica indica un valore compreso tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 900,00.

Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle sue caratteristiche, lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere un valore unitario ordinario pari ad €/mq. 830,00.

Il valore ordinario che verrà determinato subirà una diminuzione pari al 15% per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie.

La determinazione del valore sarà pertanto pari a:

$$\text{mq. } 85,50 \times \text{€/mq } 830,00 = \text{€ } 70.965,00$$

Valore immobile	€ 70.965,00
-----------------	-------------

Riduzione 15% V.G. ca.	<u>€ -10.644,75</u>
------------------------	---------------------

Valore	€ 60.320,25
---------------	--------------------

Valore Base Bando di Vendita arrotondato € 60.300,00.

10 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione portando ad un giudizio di indivisibilità ed obbligano la vendita all'incanto in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su porzione di edificio condominiale di maggior consistenza, ubicato in Comune di Bettona, frazione Passaggio, Via della Madonnina n. 21, costituita da un appartamento al piano 2 e da un box auto al piano S1.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bettona come segue:

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 9 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 24 mq – Sup. Cat. tot. mq. 27 –

Rendita € 39,66 – Via della Madonnina snc – P. S1

– Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. tot. mq. 75

– Rendita € 371,85 – Via della Madonnina snc – P. 2

Intestazione catastale attuale:

nato a Bari il 09/04/1975 CF Proprietà

1/1

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

I beni comuni non censibili afferenti l'immobile sono i seguenti:

- Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 12 (corsia dei box al piano S1)
- Fgl. 18 – Part. 615 Sub. 30 (vano scale-ingresso-vano ascensore ai piani S1-T-1-2-3)

Per quanto riguarda il piazzale condominiale antistante il fabbricato esso viene indicato come bene comune ma in realtà catastalmente è costituito da un'area urbana così individuata:

- Fgl. 18 – Part. 618 – Cat. F/1 – Cons. 1.859 mq. – Via della Madonnina snc – P. T

Intestata catastalmente a VS ede in Bettona (PG) CF proprietà 1000/1000. Questa intestazione è errata poiché dovrebbe essere comune a tutti e tre gli edifici Part. 615-616-617.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, due bagni ed un balcone. Il Box auto è costituito da un unico locale.

Confini con Parti ed affacci condominiali, altri.

Valore Base Bando di Vendita € 60.300,00.

11 – AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale in atti riferita al 16/06/2023 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati a tutto il 15/03/2024, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni contro:

- Iscrizione n. 6074 del 27/07/2005

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Monte dei
Paschi Di Siena S.p.a. e contro Vs

--	--

– Iscrizione n. 4970 del 22/006/2006

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Monte dei
Paschi Di Siena S.p.a. e contro Vs

--	--

– Trascrizione n. 1 del 02/01/2024

Verbale di Pignoramento Immobili in favore di Amco-Asset Management Company
S.p.a. con sede in Napoli a carico di

--

 a Bari in data 9 aprile
1975.

Alla data del 11/06/2024 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
oltre quelle già riportate nella certificazione notarile sostitutiva come da visura allegata
(**All. n. 10**).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Perugia, 12/06/2024

l'esperto
Geom. Massimo Cecera
firmato digitalmente