

TRIBUNALE PERUGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 106/2024

R.G., promossa da:

- **IFIS NPL INVESTING S.p.A.**, corrente in Venezia Mestre, via del Terraglio 63 (P.IVA 04494710272) e per essa **IFIS NPL SERVICING S.p.A.** (già Gemini S.p.A.) corrente in Venezia Me-
stre, via del Terraglio 63 (P.IVA 04602210272) elettivamente domiciliata presso lo studio degli Avv.ti Carlotta Casamorata (carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu) e Marina Vandini (marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu) che, congiuntamente e disgiuntamente, la rappresentano, assistono e difendono

CONTRO

- **XXX**, nato a XXX, C.F.: XXX;
- **XXX**, nata in XXX, C.F.: XXX.

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina del sottoscritto quale C.T.U. per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 106/2024, con invito ad inviare, entro dieci giorni dalla notifica, il verbale di accettazione contenente la dichiarazione di giuramento di *"Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*, ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; non venivano nomina-



ti C.T. di parte in tale sede, ne successivamente. Nel procedimento, contestualmente al CTU, è stato incaricato il custode giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG). Sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali e comunicate, tramite posta elettronica certificata (PEC) ai creditori e al custode e tramite raccomandata A/R ai debitori. L'accesso agli immobili è stato effettuato il 11/10/2024, congiuntamente al custode. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

BENI IN COMUNE DI PERUGIA.

Diritti di proprietà come di seguito specificato, spettanti a:

- **XXX**, nato a XXX, C.F.: XXX;

- **XXX**, nata in XXX, C.F.: XXX



Nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno e insieme per l'intero, dei seguenti immobili siti in Comune di Perugia, Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio, n. 58 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 273, p.lla 97, sub 3 (abitazione al piano primo composta da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, un bagno di servizio, tre camere, un balcone e fondo al piano sottostrada) e p.lla 326, sub 2 (autorimessa al piano terra), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni.

I beni risultano intestati agli esecutati la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni. Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato. Confini con: parti condominiali comuni, p.lla 97/sub 1/2/4/5, p.lla 326/sub 1/3/4, ssa.

DATI CATASTALI.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

BENI IN COMUNE DI PERUGIA.

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:

-Foglio 273, **p.lla 97, sub 3**, via del Ponte Vecchio n.58, piano S1-1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5,5 vani, sup. cat. totale 109 mq, Rendita € 355,06;

-Foglio 273, **p.lla 326, sub 2**, via del Ponte Vecchio n.58, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza 15 mq, sup. cat. totale 17 mq, Rendita € 23,24;

oltre le quote proporzionali sui beni comuni non censibili.

I beni sopra indicati sono intestati a



- XXX, nato a XXX, C.F.: XXX, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

- XXX, nata in XXX, C.F.: XXX, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DEI BENI.

BENI IN COMUNE PERUGIA

I beni pignorati costituiscono parte di un fabbricato condominiale con relativa corte, sito in comune di Perugia, Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio, n. 58 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 273, p.lla 97, sub 3 (abitazione) e p.lla 326, sub 2 (autorimessa) sono posti su due fabbricati distinti.

L'immobile dove è presente l'abitazione e il fondo, di vecchia realizzazione, è realizzato su quattro livelli di cui tre ad uso residenziale ed accessori, mentre l'autorimessa è posta in una struttura indipendente da quella principale costituita dal solo piano terra e prossima all'edificio principale.

I beni sono posti in prossimità del centro di Ponte San Giovanni; la zona risulta urbanizzata e servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura.

Le strutture portanti dell'edificio principale sono in muratura, mentre i solai e le strutture di copertura sono in latero cemento; le pareti esterne sono prevalentemente in mattoni faccia a vista, in pietra al piano terra e intonacate e tin-



teggiate all'ultimo livello.

L'edificio non è dotato di ascensore ma ha una scala interna, rivestita in pietra, che dall'ingresso principale consente di accedere ai piani dell'immobile ma non ai fondi per i quali è presente una scala dedicata.

Le condizioni di manutenzione generali esterne sono ordinarie, si evidenzia, stante la vetustà dell'immobile e a parere dello scrivente, la necessità di interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni strutturali ed energetiche; si segnala un intervento del 2018 per la manutenzione straordinaria delle coperture dello stabile. La proprietà è delimitata su tre lati e l'accesso avviene direttamente da via Ponte Vecchio; la corte esterna nella corte, ove sono presenti alcuni impianti comuni all'edificio, è pavimentata con asfalto; ancorato all'edificio è altresì presente un cavo del gestore dell'energia elettrica che di fatto pare costituire una vera e propria servitù di elettrodotto della quale non è stato possibile reperire informazioni.

L'abitazione è costituita da un appartamento, completamente ristrutturato e modificato nel 2010 (senza titoli abilitativi comunali e senza aggiornare le planimetrie catastali che risultano pertanto difformi) posto al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale e composto da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, un bagno di servizio, tre camere, un balcone, aventi altezza utile interna pari a



circa m 2,80; nell'attuale configurazione le superfici sono le seguenti:

Locale	Sup. netta mq
Ingresso/soggiorno/cucina	41,8
Bagno	5,9
Disimpegno notte	6,8
Camera 1	9,3
Camera 2	9,6
Camera 3	12,9
Bagno servizio	3,1
Balcone cucina/sogg/camera2 e 3	12,5
Fondo	8,1

per una superficie netta, escluso il balcone e il fondo totale di circa mq. 89,4. La superficie lorda viene invece calcolata secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011, attribuendo alla superficie delle terrazze un coefficiente di ponderazione pari a 0,30 e a quella del fondo 0,25 e risulta di circa 111 mq.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio che hanno dotazioni in linea con la storia evolutiva dell'edificio. Per gli impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità che dovranno pertanto essere verificate e/o riacquisite dagli acquirenti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti dell'immobile, i bagni e la



zona cucina hanno rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Le finestre sono in parte in legno con vetro singolo e in parte in parte in alluminio con vetro doppio e sono completate da avvolgibili in plastica. Il terrazzo ha la pavimentazione in piastrelle di graniglia e ringhiera in ferro. L'appartamento si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buone.

Al piano sottostrada, è presente un vano ad uso fondo, con altezza utile pari a m. 1,8 e superficie netta di circa mq 8,1. Il fondo è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico, la porta di accesso al locale è in ferro e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

L'edificio che ospita le autorimesse è composto del solo piano terra con struttura portante un muratura e tetto piano.

Il garage oggetto di pignoramento ha altezza utile interna pari a circa m 2,25, e superficie netta pari a circa mq 15, e una superficie lorda pari a circa mq 17. Tale vano ha le pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico; la porta è basculante in ferro.

TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni sopra individuati sono pervenuti a XXX, XXX, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante i seguenti atti:

- atto di compravendita notaio Alfredo Caiazza di Perugia del



26/02/2010, repertorio n. 37426/17231, trascritto il
05/03/2010 ai nn. 6107 registro generale e 3640 registro
particolare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Lo stato di possesso dei beni sopradescritti al momento del
sopralluogo era il seguente: il bene era utilizzato
dall'esecutato e dalla sua famiglia ma non dall'esecutata a
causa di separazione coniugale.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque
presenti per i beni sopra indicati si riporta quanto segue:

- **ISCRIZIONE N. 6108/1290 del 05/03/2010.** Ipoteca volontaria
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del
26/02/2010 Numero di repertorio 37427/17232 Notaio Caiazza
Alfredo A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA,
contro XXX e XXX, capitale € 88.000,00, totale € 176.000,00,
durata 30 anni;

- **ISCRIZIONE N. 1960/199 del 23/01/2012.** Ipoteca giudiziale
nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/2012 numero di re-
pertorio 56 emesso da Presidente Tribunale di Macerata a fa-
vore di Banca delle Marche SpA contro XXX e XXX, capitale €
13.853,92, totale € 25.000,00;

- **ISCRIZIONE N. 1998/253 del 02/02/2015.** Ipoteca giudiziale
nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2014 numero di re-
pertorio 6827/2013 emesso da Tribunale di Perugia a favore



di Casse Di Risparmio dell'Umbria SpA contro XXX e XXX, capitale € 29.563,91, totale € 60.000,00;

- **TRASCRIZIONE N. 12758/9462 del 07/05/2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/04/2024 numero di repertorio 282, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia A favore di Ifis NPL Investing SPA, Sede Venezia, contro XXX e XXX, capitale.

Per gli immobili pignorati è stato possibile accertare che sussistono oneri di natura condominiale che ammontano annualmente a circa €600.

Al momento del sopralluogo non risultavano rate scadute, ne cause condominiali.

I proprietari del ventennio sono stati:

Fino al 28/01/1975: XXX nata a XXX.

dal 28/01/1975 al 16/06/1985: XXX nato a XXX per la nuda proprietà XXX nata a Perugia il XXX per l'usufrutto;

dal 16/06/1985 al 03/01/2001: XXX nato a XXX;

dal 03/01/2001 al 10/04/2003: XXX nata, XXX nata a XXX e XXX nata XXX;

dal 10/04/2003 al 26/02/2010: XXX nata XXX;

dal 26/02/2010: XXX e XXX a mezzo atto di compravendita notaio Alfredo Caiazza di Perugia del 26/02/2010, repertorio n. 37426/17231, trascritto il 05/03/2010 ai nn. 6107 registro generale e 3640 registro particolare.



REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

Non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare in oggetto, l'edificio è stato realizzato prima del 1967 e oltre a titoli abilitativi intestati a privati è presente agli atti il seguente titolo intestato al condominio:

- CILA n. 1723/18, prot. n. 129758 del 07/06/2018.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003.

Non è stato possibile acquisire nessun atto amministrativo relativo ad agibilità/abitabilità.

Vincoli urbanistici:

l'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel vigente PRG, parte strutturale e operativa, come SV 152, ove gli interventi sono regolamentati dall'art. 113 delle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007, che prevedono: "Zone BA1: Sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a,b,c,d, dell'art.31 della L.457/78 senza aumento della volumetria esistente alla data



di adozione del PRG".

L'area non è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.

- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

VARIANTI E DIFFORMITÀ.

Non si evidenziano difformità ad eccezione di quanto segue:

Aspetti catastali.

- la planimetria dell'appartamento (Foglio 273, p.lla 97, sub 3) è completamente difforme dalla situazione reale a causa del mancato aggiornamento conseguenti i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2010.

Aspetti edilizi/urbanistici.

- come illustrato ai punti precedenti non è stato possibile reperire titoli abilitativi per l'immobile pignorato inoltre la ristrutturazione del 2010 è stata effettuata senza la richiesta delle necessarie autorizzazioni e, a parere del sottoscritto dovrà anche essere richiesta l'agibilità. Si segnala a tal fine che una modesta porzione del corridoio che consente l'accesso a due camere ha larghezza 80 cm; tale dimensione, a parere del CTU, comportata la necessità di adeguamento.

Le difformità evidenziate appaiono sanabili con un costo indicativo non inferiore a circa €10.000,00 per spostamento pare-



te, spese tecniche e spese amministrative comunali.

Volture: le volture catastali relative agli atti di provenienza dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono state definite presso l'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq) per i successivi calcoli per la determinazione del valore della proprietà. A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona; inoltre sono stati consultati anche il listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre a pubblicazioni edite dalle Agenzie Immobiliari. Inoltre, per gli edifici, è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria residua, necessità di sanatorie e aggiornamenti amministrativi; i valori sotto indicati tengono comunque conto di tali osservazioni.

Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla su-



superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio riportati in allegato. Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue.

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- €/mq 950,00 per destinazione prevalente ad abitazioni;

- €/mq 250,00 per destinazione prevalente ad autorimesse;

pertanto:

Piano primo e fondo, mq 111 x €/mq 950,00=€105.450,00

Autorimessa mq 17x€/mq 250,00= =€4.250,00

Sommano:

€ 109.700,00 importo vanno detratte le spese per le sanatorie edilizie/urbanistiche e per le revisioni catastali da effettuare alla luce delle problematiche evidenziate che, come sopra indicato, hanno un importo di €10.000,00.

Totale valore rettificato relativamente alla regolarizzazione dei fabbricati: €109.700,00-€10.000,00= =€99.700,00.=

A questo importo si applica una riduzione del valore pari al 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: €99.700,00x0,90=€89.730,00.=

che in cifra tonda si pone pari ad €90.000,00.= (Euro novanta-



mila/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà spettanti ai sig.ri

- XXX, nato a XXX, C.F.: XXX, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

- XXX, nata in XXX, C.F.: XXX, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

relativi ad una parte di un fabbricato condominiale con relativa corte, sito in comune di Perugia, Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio, n. 58 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 273, p.lla 97, sub 3: abitazione al piano primo composta da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, un bagno di servizio, tre camere, un balcone e fondo al piano sottostrada (piano S1-1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5,5 vani, sup. cat. totale 109 mq, Rendita € 355,06) e p.lla 326, sub 2: autorimessa al piano terra posta su fabbricato indipendente (piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza 15 mq, sup. cat. totale 17 mq, Rendita € 23,24), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni non censibili.



I beni risultano intestati agli esecutati per la quota di per
½ ciascuno in regime di separazione dei beni. Al momento del
sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato.

Confini con: parti condominiali comuni, p.lla 97/sub 1/2/4/5,
p.lla 326/sub 1/3/4, ssa.

Valore del lotto: €90.000,00.= (Euro novantamila/00). I beni
sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti
i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed ac-
cessioni, servitù, convenzioni che alle suddette proprietà
competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e
destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto
quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra-
descritte.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-
estimativo, composto di 16 pagine interamente dattiloscritte
più parte della 17^a, completato dagli elencati allegati e dal-
la documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ri-
tiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo
Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a
completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integra-
zioni. Allegati alla consulenza tecnica:

1. quesiti posti al CTU e tabella per il calcolo delle super-
fici commerciali;
2. mappe (scala 1:2000), Piante degli immobili e visure cata-



stali e pianta stato attuale;

3. visure pubblicità immobiliare;

4. documentazione Comune di Perugia;

5. documentazione fotografica;

6. bozza Ordinanza di Vendita.

Perugia, 10.03.2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

(firmato digitalmente)

