

TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n°162/2024 promossa da [REDACTED] **contro** [REDACTED]

. Rinvio udienza 15/04/2025.

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°1167, domiciliata per lo svolgimento dell'attività professionale a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, a seguito di nomina del 08/07/2024, stende la presente relazione rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

PROVVEDA

- 1) *Prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art.567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *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;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della

tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,

eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un

condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e

della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati

catastali, delle eventuali pertinenze 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;

- 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 esecutati;

- 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;

- 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);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

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

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

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.45, 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di

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

- 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;

- 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.

- 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati

interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per

vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso

siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la

sola quota, tenendo conto della maggior 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di

provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio

antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione

secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno

due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della

concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; il certificato di definita 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 di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con 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, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni

in assenza di specifico provvedimento del G.E.).

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

- L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Dopo aver trasmesso l'accettazione dell'incarico, prestato il giuramento di rito (con pec in data 22/07/2024) e comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipocatastali, effettuate indagini del mercato immobiliare, presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che ha suddiviso nei

seguenti paragrafi:

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;

Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;

Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza delle planimetrie dei fabbricati. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 23/07/2024. In data 20/08/2024 il sottoscritto CTU, come comunicato con raccomandata A/R all'esecutata e con pec all'avvocato del creditore procedente e all'IVG, si recava presso l'immobile esecutato sito in via Maria Bonaparte Valentini 39, risultava presente uno dei locatari che contattava telefonicamente la debitrice Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di trovarsi in Sicilia e di non aver ricevuto la corrispondenza (la prova di consegna della raccomandata risulta firmata dal locatario). La stessa dichiarava di voler far accedere il sottoscritto CTU ed il Custode ai due immobili pignorati solo in sua presenza rendendosi disponibile ad effettuare il sopralluogo in data da concordare telefonicamente al suo ritorno a Perugia. In data 19/09/2024 si contattava telefonicamente la Sig.ra [REDACTED] concordando il sopralluogo per il giorno 02/10/2024 ed inviando mail

di conferma e pec all'avvocato del creditore procedente e all'IVG.

Tuttavia in data 02/10/2024 la debitrice non si presentava né in via Maria Bonaparte Valentini 39 né in Corso Cavour 218. In data 07/10/2024 si comunicava tramite pec alle parti e al legale della debitrice, avvocato [REDACTED] giusta procura alle liti del 27/09/2024, la comunicazione della data del sopralluogo fissato per il giorno 24/10/2024. Tuttavia in tale data sia presso gli immobili siti in via Maria Bonaparte Valentini 39 che quelli in Corso Cavour 218 nessuno si presentava; insieme al custode si provava a contattare telefonicamente l'avvocato della debitrice senza esito. Quindi, in data 28/10/2024, si procedeva a depositare nel fascicolo telematico la comunicazione al G.E. di voler procedere, in accordo con il custode nominato IVG, all'accesso forzoso con ricorso all'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro. In data 21/11/2024, previ accordi telefonici con le stazioni dei Carabinieri di Perugia Centro e Perugia Fortebraccio oltre a IVG, si inviava tramite pec la richiesta di Assistenza della Forza Pubblica per le ore 9.30 del giorno 04/12/2024. In data 03/12/2024 il sottoscritto CTU si recava presso gli uffici dell'Amministratore di Condominio di via M.B Valentini 39 per ritirare copia della chiave del portone di ingresso al fine di consentire l'accesso al palazzo in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione. In data 04/12/2024, alla presenza della forza pubblica [REDACTED] per il Custode IVG, del fabbro della ditta [REDACTED], dopo aver ripetutamente bussato alla porta dell'appartamento sito a

Perugia in via Maria Bonaparte Valentini 39, si iniziava ad effettuare l'accesso forzoso. Dopo breve si presentava la debitrice Sig.ra [REDACTED] che faceva aprire la porta di ingresso dal locatario. Si effettuava così la ricognizione dell'immobile, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (**All.to n°1**). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. Successivamente il CTU ed il delegato IVG si recavano presso l'immobile sito in via Cavour 118, venendo raggiunti da due carabinieri della stazione di Perugia Centro i quali constatavano che la Sig.ra [REDACTED] consentiva pacificamente l'accesso al locale. Si effettuava così la ricognizione dell'immobile, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (**All.to n°1**).

In data 14/08/2024 e 15/03/2025, dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si otteneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti, inoltre si acquisivano gli atti di provenienza.

In data 26/08/2024 si presentavano all'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia le domande di accesso agli atti e ai documenti delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento. A seguito di numerosi solleciti telefonici e tramite mail e pec e della richiesta di riassegnazione del tecnico delegato in data 25/10/2024, si è potuto visionare la documentazione tecnica solamente in data

05/12/2024 e ottenerne l'invio con pec il 9/12/2024, ma, essendo incompleta, si è dovuto inviare un ulteriore sollecito per ricevere l'ultima integrazione in data il 16/12/2024.

In data 27/07 e 14/08/2024 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Planimetrie e le Visure storiche per immobile.

In data 13/09/2024 si presentava all'Agenzia delle Entrate richiesta di accesso atti per il contratto di affitto dell'appartamento ottenendo riscontro in data 08/10/2024. In data 13/12/2024 si presentava analoga richiesta per l'immobile sito in corso Cavour ottenendo riscontro in data 24/01/2025.

In data 07/10/2024 si inviava mail all'amministratore del Condominio di via Maria Bonaparte Valentini 39 con la richiesta di informazioni sulle spese condominiali, ottenendo riscontro in data 12/10/2024.

Dal 10 al 14/03/2025 si sono svolte indagini Internet (www.agenziaentrate.it e www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria, www.immobiliare.it) al fine di consultare i valori immobiliari dichiarati e i borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto di procedura.

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche

urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in due distinti lotti, considerata la diversa dislocazione e la diversa tipologia degli immobili.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;

Dall’esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà intestati a [REDACTED].

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell’atto di pignoramento. In quanto, a seguito di segnalazione del sottoscritto CTU, presso l’Ufficio Provinciale Territorio dell’Agenzia delle Entrate è stata aggiornata dal notaio Caiazza la situazione degli intestati dal 29/08/2016 a seguito della risoluzione consensuale di compravendita in atti dal 24/10/2024. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio tranne che per la presenza di un tramezzo in una delle camere da letto e l’assenza delle pareti del ripostiglio e di cui si dirà di seguito più approfonditamente.

L’immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
215	190	18	A/2	4	6,5 vani	130m ²	€788,89

Con diritti sulle parti comuni individuate dai sub 13 e 15 BCNC.

Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un appartamento ubicato al piano primo di un palazzo di 7 livelli fuori terra ubicato in via Maria Bonaparte Valentini n.39 del Comune di Perugia nel quartiere di Elce. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale (**All.to n.9 foto n°1 e 2**). Nelle vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati, incluse banche ed ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere come supermercati, scuole ecc. In via M.B. Valentini il traffico veicolare è limitato ai soli residenti, quindi con bassa frequenza. Pertanto la zona risulta tranquilla.

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) risulta che il diritto di piena proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi alla Sig.ra [REDACTED] (**All.to n°3**).

Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/12/2024, due stanze dell'immobile pignorato, risultavano abitate da: [REDACTED]
[REDACTED] La certificazione della Agenzia delle Entrate (**All.to n°5**) attesta che il contratto con

conduttore la [REDACTED] (All.to n°5a) ha la durata dal 11/10/2023 al 10/10/2024 (rinnovabile per ulteriore 1 anno), quello con conduttore [REDACTED] (All.to n°5b) ha la durata dal 09/08/2023 al 08/04/2025 a seguito di rinnovo (All.to n°5c). Le restanti stanze risultavano libere e a disposizione della proprietaria.

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

6.1 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

a) Servitù perpetua di uso pubblico del 3° piano sottostrada con proporzionali diritti di nuda proprietà su vano ascensore e locale macchine, locale contatori, corte e parcheggi trascritto a Perugia il 31/01/1990 Reg. Part. **1883** Reg. Gen. 2436.

b) Non si sono rilevati oneri di regolarizzazione catastale, per quanto riguarda quelli di urbanistico-edilizia non è possibile alcuna valutazione in quanto il Comune di Perugia non è stato in grado di produrre le relative pratiche edilizie. Tuttavia in difformità alla planimetria catastale, e quindi presumibilmente in assenza di titolo abilitativo, risultano essere stati demoliti alcuni tramezzi e aggiunte delle pareti divisorie come risulta dalla planimetria allegata (All.to n°10). Si reputa opportuno quantificare i costi di ripristino per riportare la situazione conforme alla planimetria catastale. Per il calcolo si applicano i costi desunti dall'elenco regionale dei prezzi e

dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023 (Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2024, n. 49).

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	prezzo €	costo minimo manodopera €
2.3.80.0	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI. Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere e tipo. Nella demolizione sono compresi, qualora presenti, l'intonaco, i rivestimenti ed il battiscopa. I tramezzi possono essere eseguiti in foglio o ad una testa, con mattoni pieni o forati, etc.; possono avere qualsiasi altezza e spessore. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.			
2.3.80.1	Per uno spessore compreso tra cm 6-11.	mq	12.30	5.90
3.2.390.0	MURATURA PER LA FORMAZIONE DI DIVISORI INTERNI IN BLOCCHETTI LEGGERI DI CALCESTRUZZO CELLULARE. Realizzazione di muratura per la formazione di divisori interni mediante l'impiego di blocchetti leggeri in calcestruzzo cellulare con incastro delle dimensioni di circa cm. 60x19, posti in opera con idoneo collante, completi di architravi sulle aperture. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.			
3.2.390.3	Con Blocchetti dello spessore di cm. 10	mq	39.80	6.80

Demolizione: $27,27\text{m}^2 \times 12,30\text{€}/\text{m}^2 = 335,42\text{€}$

Ripristino muratura: $15,12\text{m}^2 \times 39,80\text{€}/\text{m}^2 = 601,78\text{€}$

Totali costi di ripristino: 937,20€ che, considerando eventuali imprevisti, viene arrotondato a **1.000,00€**.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 25/06/2024) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3**):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento del 01/12/2023 repertorio 4768/2023 del Tribunale

di Perugia, trascritto a Perugia in data 18/12/2023 Reg. Part.

25614 Reg. Gen. 35428, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] (**All.to n°3a**).

b) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento del 30/05/2024, trascritto a Perugia in data 11/06/2024

Reg. Part. **12220** Reg. Gen. 16393, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3b**).

Iscrizioni

a) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 01/09/2021 rep.1457/2021 Tribunale civile di Perugia, iscritta a Perugia in data 30/09/2021 Reg. Part.**3315** Reg. Gen.26151 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3c**).

Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

Il CTU ha acquisito (**All.to n°6**) dall'amministratore del condominio di cui l'immobile esecutato fa parte, le seguenti informazioni:

- Spese condominiali annue fisse pari a circa €938,84.
- Spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate al 31/10/2024 ammontano a €976,00.
- Le spese già deliberate e non ancora scadute sono le seguenti: interventi per la messa in sicurezza delle facciate, per il ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura, per il tinteggio del soffitto del portico e per il ripristino della vernice intumescente ai

piani autorimesse.

Non risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto **(All.to n°3)**:

8.1 Attuale proprietaria [REDACTED] in forza di Denunciata Successione testamentaria di [REDACTED] (proprietario di ½), deceduto il 01/11/2010, presentata a Perugia il 15/12/2010 n.2899 Vol.9990, testamento olografo pubblicato con verbale notaio Mario Biavati registrato a Perugia il 11/11/2010 al n.16333 e trascritto a Perugia il 11/04/2011 Reg. Part. **6120** Reg. Gen. 9175 **(All.to n°4.a)**.

Si precisa che alla compravendita a rogito notaio Alfredo Caiazza del 28/05/2015 **(All.to n°4.b)** a favore di [REDACTED] è seguita la risoluzione consensuale di compravendita con atto del medesimo notaio in data 29/08/2016**(All.to n°4.c)**. Pertanto l'immobile risulta nella piena, assoluta ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED].

8.2 Precedenti proprietari:

a) [REDACTED] per i diritti di comproprietà pari ad 1/2 con atto di compravendita a rogito del notaio Marilena Carone Rep. 62188/8761 del 06/03/2009, trascritto a Perugia il 13/03/2009 Reg. Part. 4959 Reg. Gen. 7390. nota rettificata con formalità pubblicata il

18 marzo 2009 ai nn. 8010/5345.

b) [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo Caiazza del 13/01/2004, trascritto a Perugia il 20/01/2004 Reg. Part. 1245 Reg. Gen. 1730.

c) [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Siciliano Patrizia Sara del 07/07/2000.

d) [REDACTED].

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Perugia al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato: *Concessione Edilizia n.499 del 17/02/1990 e successive varianti n.2041 del 03/09/1993 e n. 271 del 03/05/1995* per la costruzione di edificio plurifamiliare, documenti per i quali è risultata NON DISPONIBILE COPIA come da comunicazione del dirigente **(All.to n°7a)**; mentre è risultato disponibile il *Certificato di abitabilità n.238 del 04/08/2000 (All.to n°7b)*.

L'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 27/05/2015 **(All.to n.4b)** valuta l'edificio in oggetto di **classe F**.

Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;

L'Appartamento si trova al piano primo di una palazzina di sette

livelli fuori terra sita a Perugia in via Maria Bonaparte Valentini, 39
(All.to n°9 foto n°3 e 4). L'edificio ha forma rettangolare con facciata lineare in buon stato di conservazione. L'edilizia è di tipo residenziale. Dalla pubblica via si accede ad alcuni scalini e attraverso un portone in alluminio e vetro si entra nell'atrio di ingresso condominiale ed alla rampa di scale che conduce ai pianerottoli di ogni piano. **(All.to n°9 foto n°3,4 e 5).** È composto da ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, due armadi a muro per una superficie calpestabile di circa **103m²**, tre balconi di circa **22m²** complessivi **(All.to n°9 foto da n°6 a n°21).**

Componenti edilizie e costruttive

Fabbricato

Struttura: cemento armato - *Tetto:* a falde – *Pareti esterne:* rivestimento con livello manutentivo buono – *Solai:* latero-cemento a copertura piana; *Ascensore:* presente - *Impianto citofonico:* buono - *Scala condominiale:* Tipologia: a rampa, Ringhiera e corrimano in ferro, Condizioni: buone - *Pavimentazione e rivestimento parti comuni:* Condizioni buone.

Appartamento

Portoncino d'ingresso: Tipologia: a battente, Condizioni buone - *Infissi interni:* Materiale: alluminio e vetro, Condizioni: discrete - *Porte interne:* Tipologia: legno tamburato, Condizioni: buone - *Pavimentazione interna:* parquet - *Pareti e soffitti:* intonacati e tinteggiati - *Rivestimenti cucina e bagno:* piastrelle in monocottura. Uno dei due bagni è dotato di aeratore meccanico essendo privo di finestra.

Impianti tecnologici

Citofonico: citofono tradizionale. - *Elettrico residenziale:* Tipologia: sottotraccia – Tensione 220V - *Idrico:* Impianto allacciato a rete pubblica - *Fognatura:* rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura - *Telefonico:* impianto sottotraccia di tipo tradizionale - *Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria):* Tipologia: autonomo con caldaia a gas – Diffusori: radiatori a parete - *Allarme antintrusione:* assente.

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);

11.1 Criterio di Stima adottato

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzatisi nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Dalla consultazione della *banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari* disponibile nel sito Internet della Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.it, si sono estrapolati i dati, determinati sulla base di contrattazioni avvenute, relativi al I semestre 2024 riportati in allegato **(All.to 8)**. Inoltre, per periodo da gennaio 2024 a novembre 2024, si è effettuata una *consultazione dei valori immobiliari dichiarati (All.to 8)* individuando i

prezzi (€/m²). Si sono anche consultati i dati desunti dal listino del *borsino immobiliare Bii Umbria* i cui valori unitari nel IV trimestre 2024 sono riportati in allegato. Inoltre, si sono individuati sui siti internet del settore immobiliare nei giorni di indagine annunci di vendita di beni con analoghe caratteristiche. I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima, tenendo conto delle aggiunte/detrazioni ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ricavando un valore medio unitario. risultando così possibile attribuire un valore unitario all'appartamento pari a 1.100,00€/m².

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla “superficie commerciale” con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione I semestre 2024), il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria (periodo di rilevazione IV trimestre 2024), oltre al sito

internet del settore immobiliare www.immobiliare.it (All.to 8).

11.3 Valutazioni delle superfici

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
Appartamento	130m ²	1.100,00	143.000,00

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro. Per ulteriori dettagli in merito alla valutazione vedasi la tabella di determinazione delle consistenze e di stima (All.to n.11).

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Si applica una riduzione del 5% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui $143.000,00 \times 5\% = €7.150,00$;
- Si applica una riduzione per i costi di ripristino di tramezzi interni precedentemente quantificata in €1.000,00;
- Si applica una riduzione per le quote condominiali non pagate arrotondate a €1.000,00;

Sommano: $€7.150,00 + €1.000,00 + €1.000,00 = \mathbf{€9.150,00}$

11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: $€143.000,00 - €9.150,00 = \mathbf{€133.850,00}$

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE

Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà intestati a [REDACTED].

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio tranne che per la presenza di un tramezzo e di una apertura verso una proprietà adiacente di cui si dirà di seguito più approfonditamente.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
--------	-------	-----	--------	--------	----------	----------------	---------

403	161	3	C/1	12	79 m ²	102m ²	€2.427,61
-----	-----	---	-----	----	-------------------	-------------------	-----------

403	416	12	graffato				
-----	-----	----	----------	--	--	--	--

Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un locale commerciale ubicato in corso Cavour 218-220 a Perugia nelle immediate vicinanze di Porta San Pietro all'interno della cinta medievale. (All.to n.17 foto n°1 e 2).

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a

seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) risulta che il diritto di piena proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi alla Sig.ra [REDACTED] (All.to n°3).

Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/12/2024 l'immobile pignorato, risulta locato a [REDACTED]. La certificazione della Agenzia delle Entrate attesta che il contratto risulta stipulato in data 05/12/2024 e registrato in data 12/12/2024 (All.to n°14a) quindi in data successiva al pignoramento dell'immobile stesso. È stata inoltre fornita copia del contratto da cui si evince la durata di 6 anni dal 05/11/2024 al 04/11/2030 (All.to n°14b).

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

6.1 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevati oneri né di regolarizzazione urbanistico-edilizia né catastale. Tuttavia in difformità alla planimetria catastale ed in assenza di titolo abilitativo, risulta essere stato demolito un muro divisorio per accedere ad un fondo di 3,5m² oggetto di contratto di affitto dal 11/02/2013 al 10/02/2017 reperito all'interno della documentazione relativa alla SCIA 541/2013 (All.to n°15b). Inoltre è stata aggiunta una parete divisoria adiacente al locale

cucina come risulta dalla planimetria allegata **(All.to n°18)**. Pertanto si quantificano i costi di ripristino per riportare la situazione conforme alla planimetria catastale. Per il calcolo si applicano i costi desunti dall'elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023 (Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2024, n. 49).

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	prezzo €	costo minimo manodopera €
2.3.80.0	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI. Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere e tipo. Nella demolizione sono compresi, qualora presenti, l'intonaco, i rivestimenti ed il battiscopa. I tramezzi possono essere eseguiti in foglio o ad una testa, con mattoni pieni o forati, etc.; possono avere qualsiasi altezza e spessore. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.			
2.3.80.1	Per uno spessore compreso tra cm 6-11.	mq	12.30	5.90
3.2.390.0	MURATURA PER LA FORMAZIONE DI DIVISORI INTERNI IN BLOCCHETTI LEGGERI DI CALCESTRUZZO CELLULARE. Realizzazione di muratura per la formazione di divisori interni mediante l'impiego di blocchetti leggeri in calcestruzzo cellulare con incastro delle dimensioni di circa cm. 60x19, posti in opera con idoneo collante, completi di architravi sulle aperture. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.			
3.2.390.3	Con Blocchetti dello spessore di cm. 10	mq	39.80	6.80

Demolizione: $5,4m^2 \times 12,30\text{€}/m^2 = 66,42\text{€}$
Ripristino muratura: $3m^2 \times 39,80\text{€}/m^2 = 119,40\text{€}$
Totali costi di ripristino: 185,42€ che, considerando eventuali imprevisti, viene arrotondato a **250,00€**.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 25/06/2024) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) sul bene pignorato risultano i

seguenti gravami (**All.to n°3**):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento del 01/12/2023 repertorio 4768/2023 del Tribunale di Perugia, trascritto a Perugia in data 18/12/2023 Reg. Part. **25614** Reg. Gen. 35428, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3a**).

b) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento del 30/05/2024, trascritto a Perugia in data 11/06/2024 Reg. Part. **12220** Reg. Gen. 16393, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3b**).

Iscrizioni

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 27/03/2012 rep.2866/2109 notaio Salvatore Clericò, iscritta a Perugia in data 28/03/2012 Reg. Part.**885** Reg. Gen.7573 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3d**).

b) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 01/09/2021 rep.1457/2021 Tribunale civile in Perugia, iscritta a Perugia in data 30/09/2021 Reg. Part.**3315** Reg. Gen.26151 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**All.to n°3c**).

Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

L'immobile pignorato non risulta faccia parte di alcun condominio. Né risultano cause in corso.

Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 13/08/2024) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3**):

8.1 Attuale proprietaria: [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Salvatore Clericò Rep. 2865/2108 del 27/03/2012 (**All.to n°13a**), trascritto a Perugia il 28/03/2012 Reg. Part. **5752** Reg. Gen. 7572.

Si precisa che alla compravendita a rogito notaio Alfredo Caiazza del 16/06/2015 (**All.to n°13.b**) a favore di [REDACTED] è seguita la risoluzione consensuale di compravendita con atto del medesimo notaio in data 29/08/2016 (**All.to n°13.c**). Pertanto l'immobile risulta nella piena, assoluta ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED]

8.2 Precedenti proprietari:

e) “[REDACTED].” con atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Duranti Rep. 45281 del 17/03/2004, trascritto a Perugia il 18/03/2004 Reg. Part. **5438** Reg. Gen. 8556.

[REDACTED]

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei

beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Perugia al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile in oggetto come di seguito riportato: *Permesso di Costruire n.1549 del 11/06/1990, Permesso di Costruire n.1089 del 19/05/1993, SCIA n. 541/2013 per restauro e risanamento conservativo, Pratica n. 2658/20152 per installazione impianto tecnologico, SCIA 2183/2016 per installazione canna fumaria esterna. Il Certificato di agibilità risulta richiesto con la Pratica 180/2012 (All.to n.15 a,b,c,d). L'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 15/06/2015 (All.to n.13b) valuta l'edificio in oggetto di classe G.*

Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;

Il locale commerciale si trova al piano terra di un edificio di 4 livelli fuori terra. Le pareti interne risultano in parte intonacate e rasate in parte in pietra o mattoncini. Dalla pubblica via si accede attraverso due ingressi **(All.to n°17 foto n°3 e 4)**. È composto da due ambienti che comunicano con la cucina, un breve corridoio ed un ampio ambiente posteriore oltre a due piccoli bagni **(All.to n°17 foto da n°5 a n°13)**, ha una Superficie calpestabile di circa **78m²**. Lo scantinato, a cui si accede da una botola presente nell'ambiente posteriore, ha una superficie calpestabile di circa **11m²**.

Componenti edilizie e costruttive

Fabbricato

Struttura: muratura di mattoni e pietra - Tetto: a falde –Facciata: rivestimento con livello manutentivo buono.

Locale Commerciale

Porte d'ingresso in legno e vetro con inferriate in ferro, Infissi interni: legno, Porte interne: legno tamburato, Pavimentazione del locale e Rivestimenti cucina e bagni: mattonelle monocottura, Pareti: in parte intonacate in parte in pietra o mattoncini, Soffitti: a volte in mattoni.

Impianti tecnologici

Elettrico: Tipologia: sottotraccia - Idrico: Impianto allacciato a rete pubblica - Fognatura: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura; - Telefonico: impianto sottotraccia di tipo tradizionale. - Termico: Tipologia: Pompa di calore – Diffusori: Split a parete. - Allarme antintrusione: assente.

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);

11.1 Criterio di Stima adottato

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzati nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Dalla consultazione della *banca dati delle quotazioni*

dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari disponibile nel sito Internet della Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.it, si sono estrapolati i dati, determinati sulla base di contrattazioni avvenute, relativi al I semestre 2024 riportati in allegato **(All.to 16)**. Inoltre, per periodo da gennaio 2024 a novembre 2024, si è effettuata una consultazione dei valori immobiliari dichiarati **(All.to 16)** individuando i prezzi (€/m²). Si sono anche consultati i dati desunti dal listino del borsino immobiliare Bii Umbria i cui valori unitari nel IV trimestre 2024 sono riportati in allegato. Inoltre, si sono individuati sui siti internet del settore immobiliare nei giorni di indagine annunci di vendita di beni con analoghe caratteristiche. I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima, tenendo conto delle aggiunte/detrazioni ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ricavando un valore medio unitario. risultando così possibile attribuire un valore unitario all'appartamento pari a 1.200,00€/m².

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e

confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione I semestre 2024), il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria (periodo di rilevazione IV trimestre 2024), oltre al sito internet del settore immobiliare *www.immobiliare.it* **(All.to 16)**.

11.3 Valutazioni delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore totale €</i>
LOCALE COMMERCIALE	102m ²	1.200,00	122.400,00

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si applica una riduzione del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui 122.400,00x15%= €18.360,00.

Si applica una riduzione per i costi di ripristino di tramezzi interni precedentemente quantificata in €250,00.

11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €122.400,00-€18.360,00-€250,00=**€103.790,00**

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.

12.1 Conclusioni

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:

- i beni pignorati risultano intestati a nome di [REDACTED] per i diritti di piena proprietà.

- Una stanza dell'appartamento sito in via M. B. Valentini 39 risulta oggetto di contratto di affitto con durata dal 11/10/2023 al 10/10/2024 (rinnovabile per ulteriore 1 anno), una seconda stanza risulta oggetto di contratto di affitto con durata dal 09/08/2023 al 08/04/2025 a seguito di rinnovo. Le restanti stanze risultano libere e a disposizione della proprietaria.

- Il locale commerciale sito in Corso Cavour 218-220 risulta oggetto di contratto di affitto stipulato con decorrenza dal 05/11/2024, quindi in data successiva al pignoramento dell'immobile stesso.

- La vendita dei diritti di proprietà dei beni pignorati è da effettuarsi in un due lotti, il cui valore, è stato determinato pari a:

Lotto UNO	€133.850,00
------------------	--------------------

Lotto DUE	€103.790,00
------------------	--------------------

12.2 Attestazione invii copie perizia

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver trasmesso alle parti copia

dell'elaborato a mezzo pec: al custode ivgumbriaimmobili@pec.it,
all'avvocato dell'esecutata [REDACTED]; al
legale del creditore procedente [REDACTED].it

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato
ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione
per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

il C.T.U. dottore Agronomo Marilena Morisco

Perugia li 15/03/2025

Documentazione allegata:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) 2a) Visura catastale e 2b) Planimetria lotto 1
- 3) Ispezione ipotecaria: 3a) Pignoramento 25614, 3b)
Pignoramento 12220, 3c) Ipoteca 3315, 3d) Ipoteca 885.
- 4) Atti di Provenienza lotto 1: 4a) Successione, 4b) atto
28/05/2015 + APE, 4c) risoluzione
- 5) Contratti di affitto – comunicazione Agenzia Entrate lotto
1: 5a) contratto Santaera, 5b) Contratto Cruz, 5c) Rinnovo
contratto Cruz
- 6) Condominio lotto 1
- 7) 7a) Pratiche edilizie + 7b) Agibilità lotto 1
- 8) Banca dati quotazioni immobiliari lotto 1
- 9) Documentazione fotografica lotto 1
- 10) Planimetria con modifiche da regolarizzare lotto 1

