

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM. 71/2018 R.G.

UDIENZA 11.12.2019

UNICREDIT S.P.A.
contro
--- **OMISSIS** ---

Giudice Esecuzione
Legale Procedente

Dott.ssa Giulia Maria Lignani
Avv. Gianluca Cesarini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a --- OMISSIS --- su porzione di fabbricato ad uso abitativo con corte ubicato in Comune di Perugia frazione Ponte San Giovanni via del Volo n.3:

- appartamento e porzione di soffitta posti ai piani primo e terzo (sottotetto) censiti al locale NCEU foglio 291 particella 309 sub 10 graffata con particella 3239
- corte esclusiva censita anche al locale NCT foglio 291 particella 3239
- diritti pro-quota sulle parti condominiali

Corciano (PG), 11.11.2019

in fede

il ct.u.

arch. Giovanni Serafini



- INDICE -

§ 1	quesito	pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati	
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 08
§ 2.2	Individuazione del lotto unico	pag 08
§ 3	accertamenti sugli immobili	
§ 3.1	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 09
§ 3.2	Ufficio Tecnico Comune di Perugia	pag 09
§ 3.3	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 10
§ 3.4	Ubicazione – Coerenze - Conduzione – Servitù	pag 11 ⇐ N.B.
§ 3.5	Provenienza	pag 12
§ 3.6	Descrizione	pag 12
§ 3.7	Consistenza	pag 17
§ 4	stima del lotto unico	
§ 4.1	Criterio di stima	pag 18
§ 4.2	Stima	pag 20
§ 5	CONCLUSIONI	pag 21

- ALLEGATI -

- 1 *estratto mappa catastale*
- 2 *certificati catastali*
- 3 *planimetria catastale*
- 4 *nota trascrizione atto provenienza diritti immobili pignorati*
- 5 *provvedimento nomina c.t.u. e accettazione incarico*
- 6 *comunicazione inizio operazioni peritali*
- 7 *verbale ricognizione c.t.u.*
- 8 *certificato residenza*
- 9 *visure aggiornate Conservatoria RR.II. Perugia*
- 10 *predisposizione del bando di vendita (allegato a parte)*
- 11 *attestazione invio c.t.u. alle parti*

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

-o-o-o-o-o-

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani,
delegato alla procedura espropriativa n.71/2018 R.G. promossa da UNICREDIT S.P.A.
codice fiscale 00348170101 contro --- OMISSIS --- codice fiscale --- OMISSIS ---

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dal G.E. dott.ssa Giulia Maria Lignani con provvedimento del 24.06.19 notificato il 25.06.19; dell'accettazione di tale incarico, con nota depositata in Cancelleria il 26.06.19 (v. allegato 5)
- della comunicazione di inizio delle operazioni peritali del 02.09.19 (v. allegato 6)
- dell'accesso bonario in loco potuto eseguire solo in data 05.11.19, alla presenza della signora --- OMISSIS --- ivi residente
- degli accertamenti in loco con rilevazioni sia metriche che fotografiche

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati sul posto e presso l'ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Perugia, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto);

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. Ill.ma e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.

§1) QUESITO

Provveda l'esperto, 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, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

Provveda inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante 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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla

data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso –oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, vincoli connessi con il carattere storico- artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - 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.
- 7) 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 precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e 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 L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare informato 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, ect..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- 11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) a verificare che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 13) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul

valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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;

- 14)** 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15)** 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 delle dichiarazioni del terzo occupante; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)** a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)** a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento

- all'atto di pignoramento redatto dall'avvocato Gianluca Cesarini di Perugia per il creditore procedente, notificato in data 23.02.2018 e trascritto il 13.03.2018 al registro particolare n.4415

allo stato attuale risulta che:

- i diritti pignorati, così come descritti in detto atto, appartengono a --- OMISSIS --- codice fiscale --- OMISSIS --- residente in comune di Tuoro sul Trasimeno (PG) via -- - OMISSIS ---
- la descrizione catastale riportata nel verbale di pignoramento è corretta, vigente ed individua in modo univoco le unità immobiliari e la proprietà interessate

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

L'individuazione di un lotto unico è motivata dalla tipologia dei beni pignorati comprendenti una porzione di fabbricato costituita da un appartamento con relative pertinenze esclusive:

↳ **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti a --- OMISSIS --- su

porzione di fabbricato ad uso abitativo con corte esclusiva ubicato in Comune di Perugia frazione Ponte San Giovanni via del Volo n.3 comprendente:

- *Appartamento al primo piano oltre porzione di soffitta al terzo piano (sottotetto) e corte, il tutto censito al locale NCEU foglio 291 particella 309 sub 10 graffata con particella 3239*

La corte è altresì censita al locale NCT foglio 291 particella 3239

- *Diritti pro-quota sulle parti condominiali*

§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

§3.1) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

Accertamenti eseguiti in data 22.10.2019 e 12.11.2019

A nome di --- OMISSIS --- codice fiscale --- OMISSIS ---, relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

N	REG. PART.	DATA	OGGETTO
---	------------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	21569	25.10.06	Provenienza (acquisto) dei diritti pignorati (v. allegato 4)
---	-------	----------	--

Trascrizioni Contro

1	4415	13.03.18	Verbale di pignoramento immobili notificato il 23.02.18 a favore di UNICREDIT S.p.A.
---	------	----------	--

Iscrizioni

1	8230	25.10.06	Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. capitale € 152.600,00 - ipoteca € 457.800,00 durata 30 anni
---	------	----------	--

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (v. allegato 09)

§3.2) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA

Accertamenti eseguiti in data 24.10.2019

Agli atti dell'amministrazione comunale risulta:

- La costruzione del fabbricato condominiale è stata autorizzata e regolarizzata con:
 - concessione edilizia n. 364/68
 - concessione edilizia in sanatoria n. 11446 del 17.01.02

- E' stato rilasciato il prescritto certificato di abitabilità prot. n.18984 del 10.06.68

Lo stato attuale dell'appartamento è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni rilasciate; sono state eseguite modifiche alle tramezzature interne (attività edilizia senza titolo abilitativo ai sensi L.R. 1/2015 art. 118 lettera e)

Sulla corte esclusiva è presente un box metallico abusivo di mq 8,00 ca. (v. foto 8)

§3.3) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)

Accertamenti eseguiti in data 22.10.2019

La porzione di fabbricato e la corte esclusiva sono censite al catasto urbano del comune di Perugia, partita catastale correttamente intestata a --- OMISSIS --- codice fiscale --- OMISSIS --- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (v. allegato 2/A)

La planimetria catastale vigente è sostanzialmente conforme allo stato attuale (v. alleg.3)

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
Perugia	291	309 sub 10 3239	2	A/3 di 5^	6,5 vani	469,98	Appartamento p.1° Soffitta p.3° Corte p.t.

La corte esclusiva è altresì censita al catasto terreni di detto Comune (v. allegato 2/B)

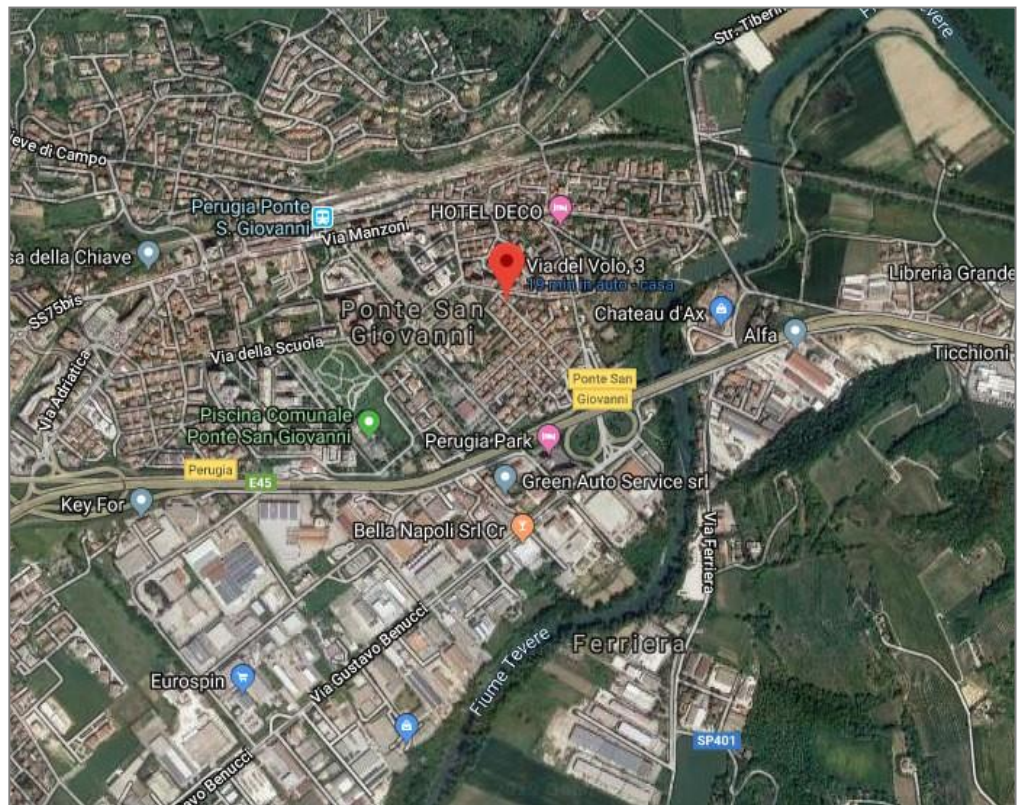
CATASTO TERRENI	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE HA	RENDITO €		DESTINAZIONE
					dominicale - agrario		
Perugia	291	3239	Ente Urbano	0.00.55	---	---	corte esclusiva



scala: sviluppo a vista

estratto planimetria catastale – N.C.T. Perugia foglio 291 (v. allegato 1)

§3.4) UBICAZIONE – COERENZE – CONDUZIONE – SERVITU'



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO GENERALE



FOTO AEREA – LOCALIZZAZIONE

google maps 43.089706 N, 12.443789 E

(— la delimitazione dei confini della corte è indicativa)

- Il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Ponte San Giovanni, periferia SE di Perugia da cui dista 9 km ca., in zona residenziale dotata di servizi ed attività di pubblico interesse
- ● L'appartamento confina con vano scale e parti condominiali, proprietà --- OMISSIS ---, proprietà --- OMISSIS ---, salvo altri
 - La corte confina, da nord a sud in senso orario, con particella 304, via del Volo, particelle 309, 3240, 319, salvo altri
- L'appartamento, arredato e con utenze allacciate, e le pertinenze sono in uso alla signora --- OMISSIS --- ivi domiciliata e residente con famiglia (v. allegato 8)

La signora Pariota detiene l'appartamento quale coniuge assegnatario in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso dal Tribunale di Perugia con sentenza di divorzio n. 217/18 cron. 1197: detto provvedimento non risulta ad oggi trascritto
- L'accesso alla porzione di soffitta in oggetto avviene attraverso il residuo locale di altra proprietà (v. foto 20 e planimetria pag. 17): tale servitù attiva è esercitata "di fatto" in quanto il vincolo non risulta costituito e/o annotato; in loco non sono evidenti ne' sono state riferite altre servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e l'utilizzo delle parti condominiali

§3.5) PROVENIENZA

I diritti pignorati, di piena ed intera proprietà, sono pervenuti al signor --- OMISSIS --- in regime di separazione dei beni per:

- atto notarile pubblico di compravendita del 18.10.2006, a rogito dott. Mario Biavati notaio in Bastia Umbra (PG) repertorio 15097/8157, trascritto in data 25.10.2006 al particolare 21569; prezzo dichiarato euro 125.000,00

§3.6) DESCRIZIONE

- fabbricato condominiale

Il fabbricato è descritto nello stato di fatto in cui si trovava al momento di mio

sopraluogo ed in relazione ad accertamenti superficiali "a vista", con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti

Trattasi di un edificio isolato ad uso abitativo, costruito alla fine degli anni '60, comprendente tre piani fuori terra oltre soffitta semipraticabile; la struttura è in muratura di blocchi di laterizio finiti ad intonaco e tinteggio o in muratura di mattoni di laterizio faccia a vista o in muratura di pietrame faccia a vista; i solai sono in letero-cemento o in travetti di c.a. precompresso e tavelloni di laterizio (tetto); la copertura è a due falde inclinate con manto in tegole di laterizio; i serramenti, in legno con vetrocamera, sono protetti da avvolgibili in plastica; i balconi hanno ringhiere in metallo verniciato; il vano scala, intonacato e tinteggiato (tranne l'ultima rampa di accesso alla soffitta al grezzo = v. foto 19), ha ingresso dalla corte condominiale protetto da portoncino in legno, pavimento in mattonelle di marmo-resina e scalini rivestiti in lastre di travertino

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale in funzione della vetustà e della destinazione; non sono visibili lesioni o cedimenti strutturali pregressi e/o in atto



Foto 1 = vista da via della Scuola



Foto 2 = vista da via del Volo - lati NO/NE



Foto 3 = lati NE-SE



Foto 4 = lati SE-NE



Foto 5 = lati SO-NO



Foto 6 = lato NE - ingresso vano scala



Foto 7 = lato NE - accesso corte esclusiva



Foto 8 = box metallico abusivo

➤ appartamento pignorato

- accesso dal vano scala condominiale, piano primo, su unico livello
- tipologia ingresso/disimpegno, tinello con angolo cottura e balcone, soggiorno con balcone, camera, altra camera con balcone, bagno
- finiture pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in mattonelle, bagno con doccia e sanitari di uso comune, portoncino ingresso blindato e porte in legno al naturale, balcone avente pavimento in gres
- impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali; elettrico sottotraccia a norma; telefonico, citofonico, tv; riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio o termo-arredo (bagno)
- condizioni in normali condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà
- orientamento zona giorno a NE (tinello) e SO (soggiorno); camere a SE e SO



Foto 9 = ingresso vano scala



Foto 10 = ingresso vano scala



Foto 11 = ingresso appartamento



Foto 12 = tinello



Foto 13 = angolo cottura



Foto 14 = camera (soggiorno)



Foto 15 = camera SO



Foto 16 = camera SE



Foto 17 = bagno



Foto 18 = balcone NE

➤ soffitta pignorata

- accesso dal vano scala comune, tramite soffitta di altra proprietà
- disposizione piano terzo (sottotetto), su unico livello
- tipologia monolocale h. min/max = mt 0,70/2,00 ca.
- finiture al grezzo, locale dotato di lucernaio
- condizioni in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà



Foto 19 = scala comune accesso piano soffitte



Foto 20 = accesso soffitta pignorata tramite locale di altra proprietà



Foto 21 = soffitta pignorata



Foto 22 = soffitta pignorata

➤ corte esclusiva pignorata

Trattasi di una rata di terreno utilizzata a parcheggio ed avente una superficie catastale di mq 55: è pavimentata con mattonelle di cemento, recintata con ringhiera metallica, dotata di cancello carrabile automatico a due ante (accesso da via del Volo) e cancellino pedonale (accesso dalla corte condominiale)

A confine SO è posizionato un box metallico di mq 8,00 ca. la cui costruzione è abusiva



Foto 23



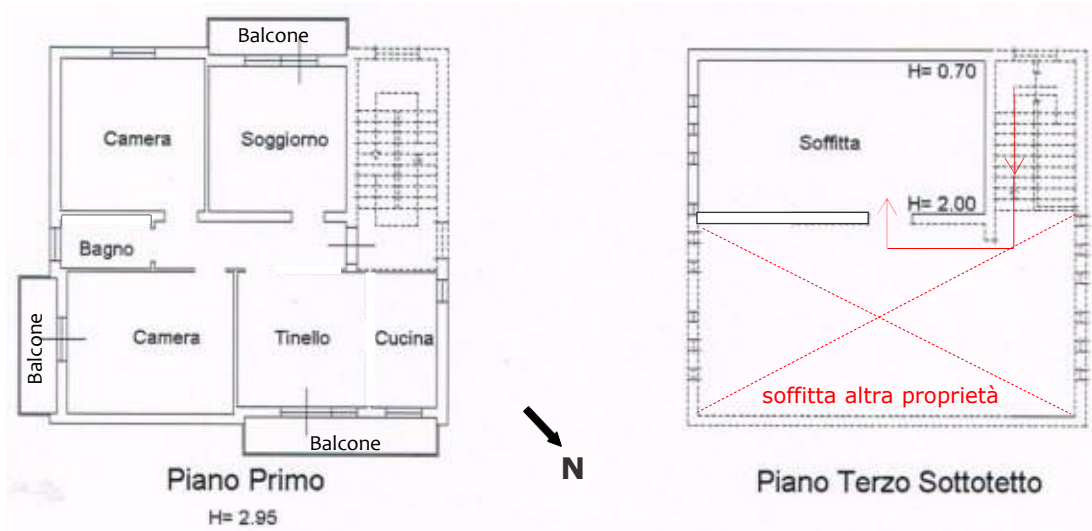
Foto 24

§3.7) CONSISTENZA

Locali: *superfici al lordo delle murature esterne ed interne ed al netto del vano scale*

Scala: *sviluppo a vista*

STATO ATTUALE



SUPERFICI LORDE

- appartamento = locali mq 95,00 ca.
- appartamento = balconi mq 13,00 ca
- soffitta mq 38,00 ca.

§4.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale; inoltre, ho tenuto conto di:

- fini della stima

- la ricerca del giusto prezzo quale base d'asta nella vendita al pubblico incanto deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione e dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda

- disponibilità dei diritti pignorati

- Sono pignorati i diritti piena ed intera proprietà: ciò rende i beni in vendita totalmente disponibili

- conformità edilizia e catastale

- L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento + soffitta) è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed alla planimetria catastale vigente
- Il box metallico, presente sulla corte pertinenziale esclusiva, è abusivo

- stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- Il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di stima si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti segni di dissesto statico pregresso e/o in atto

L'appartamento, arredato e con utenze allacciate, e le pertinenze sono in uso alla signora --- OMISSIS ---, ex coniuge dell'esecutato

- valori locali di riferimento per beni simili

- oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso studi notarili ed agenzie immobiliari, sono di utile richiamo:

- il prezzo di acquisto dichiarato pari ad euro 125.000,00 (anno 2006)
- i prezzi riportati nel listino del 3° trim. 2019 della Borsa Immobiliare dell'Umbria comune di Perugia e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate comune di Perugia 1° sem. 2019

estratto listino borsa immobiliare (€/mq commerciale)									
12		LISTINO IMMOBILIARE /III° Trimestre 2019							
PERUGIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico di pregio	-	-	1.900	2.500	1.000	1.600	800	1.200
	Centro storico	-	-	1.300	2.300	1.200	1.500	800	1.200
	Semicentro	1.400	2.200	1.000	1.500	900	1.300	800	1.000
	Semiperiferia	1.100	1.600	800	1.300	700	1.200	500	900
	Periferia	900	1.500	700	1.000	600	800	300	600
	Zona agricola	900	1.100	600	900	500	900	300	600

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)							
Provincia: PERUGIA							
Comune: PERUGIA							
Fascia/zona: Periferia/P.S. GIOVANNI, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1350	L	4,1	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1150	L	2,7	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1	1,3	L
Box	NORMALE	440	680	L	1,4	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	520	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	250	360	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1500	L	3,6	5,1	L

4.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili

Nella stima del lotto ho tenuto conto:

- degli elementi e delle indicazioni precedentemente descritti
- del contesto urbano ove sono ubicati i beni
- della superficie dei locali, escluso il vano scala condominiale, comprensiva delle murature esterne ed interne
- delle pertinenze esclusive
- dei diritti pro-quota sulle parti condominiali che non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore dell'unità immobiliare in oggetto

Nella stima del lotto non ho tenuto conto:

- del box metallico presente sulla corte in quanto abusivo

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, anche se quantificata a misura, deve intendersi **a corpo**, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti ove esistenti siano essi esclusivi che comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima :

LOTTO UNICO = € 103.000,00			
DATO DA:			
A) appartamento PIANO PRIMO			
locali	mq 95,00 x €/mq	900,00	= € 85.500,00
balcone	mq 13,00 x €/mq	250,00	= € <u>3.250,00</u>
Totale appartamento			= € 88.750,00
B) soffitta PIANO TERZO (SOTTOTETTO)			
	mq 38,00 x €/mq	250,00	= € 9.500,00
C) corte esclusiva mq 55 - a corpo = € <u>5.000,00</u>			
Totale A+B+C			= € 103.250,00
➤ <u>che si arrotonda a</u>			€ 103.000,00

§5) CONCLUSIONI

I diritti pignorati, oggetto della presente relazione di stima ed ai fini della vendita al pubblico incanto, sono identificati in un lotto unico

A) Documentazione in atti

La documentazione in atti è completa, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/1998 n. 302

B) Individuazione del lotto e descrizione

↳ LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a --- OMISSIS --- su porzione di fabbricato ad uso abitativo con corte ubicato in Comune di Perugia frazione Ponte San Giovanni via del Volo n.3 comprendente:

- *Appartamento al primo piano di mq 95 ca. oltre balconi di mq 13 ca., porzione di soffitta al terzo piano (sottotetto) di mq 38 ca., corte di mq 55*

Il tutto censito al locale NCEU foglio 291 particella 309 sub 10 graffata con particella 3239

La corte è altresì censita al locale NCT foglio 291 particella 3239

- *Diritti pro-quota sulle parti condominiali*

C) Identificazione catastale

Si rimanda al §3.3 pagina 10

D) Criteri di valutazione e stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del lotto si è proceduto con il metodo della stima sintetica per comparazione utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale (al lordo delle murature esterne ed interne)

LOTTO UNICO = Valore prudenziale di stima € 103.000,00

E) Gravami

Si rimanda al §3.1 pagina 09

F) Conformità Edilizia

Si rimanda al §3.2 pagina 09

G) Conduzione

Si rimanda al §3.4 pagina 12

H) Denuncie di successione e volture

Si rimanda al §2.1 pagina 08

I) Vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

L'unità immobiliare in oggetto è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed alla planimetria catastale vigente

Il box metallico, entrostante la particella 3239, è abusivo

L'accesso alla porzione di soffitta in oggetto avviene attraverso il residuo locale di altra proprietà (v. §3.4 pagina 12)

L'appartamento, arredato e con utenze allacciate, e le pertinenze sono in uso alla signora --- OMISSIS ---, ivi domiciliata e residente, in quanto assegnataria di casa coniugale in virtù del provvedimento - non trascritto - emesso dal Tribunale di Perugia con sentenza di divorzio n. 217/18 cron. 1197

L) Predisposizione del bando di vendita

Redatto su documento a parte (v. allegato 10)

M) Invio C.T.U. alle Parti

Elaborato peritale inviato per posta elettronica all'avvocato Gianluca Cesarini, per il creditore procedente, ed al sig. --- OMISSIS --- (v. allegato 11)

_o_o_o_o_o_

La presente relazione si compone di ventidue fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Nell'elaborato sono inserite ventiquattro fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento dei sopraluoghi

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 11.11.2019

In fede
il c.t.u. incaricato
h. Giovanni Serafini

