

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Esecuzione immobiliare n. 43/2024 R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

promossa da

**DOVALUE S.P.A. per PRISMA SPV S.R.L.**

difesa dall'Avv. Antonio Belloni

contro

**omissis**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza, notificata in data 20.03.2024, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni, nominava esperto nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

In data 20 marzo 2024, il sottoscritto trasmetteva telematicamente propria dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

**“FORMULA*****di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:***

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione)*

al Giudice quelli mancanti o idonei;

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 di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali** da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi

- 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 di 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 (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 e 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 precedente;*
- *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'articolo 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; 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 effettuarlo 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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 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 ed 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 insolite, 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 ciascuna 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; 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 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 delle dichiarazioni di terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.**

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

L'esperto stimatore procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: a mezzo P.E.C. (allegato n. 1), al legale del creditore procedente ed all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di

Appello di Perugia ed a mezzo lettera raccomandata (allegato n. 2) all'esecutata.

In detta comunicazione l'esperto fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno venerdì 18 aprile 2024, ore 9.20 presso gli immobili pignorati.

L'inizio delle operazioni peritali si è svolto alla presenza, oltre che dello scrivente tecnico, del delegato per l'I.V.G. di Perugia, senza poter effettuare un accesso agli immobili in quanto disabitati. L'intera palazzina, di cui gli immobili pignorati fanno parte, risultava disabitata ed in precarie condizioni di conservazione.

Oltre che dall'ingresso principale lo scrivente ed il delegato dell'IVG procedevano a sopralluogo anche dalla corte retrostante la palazzina, che affaccia sul percorso fluviale, senza comunque riuscire ad accedere all'interno della palazzina medesima.

Con propria P.E.C. datata 24.04.2024 (allegato n. 3) il tecnico comunicava all'I.V.G. ed al legale del creditore procedente che le

Operazioni peritali sarebbero proseguite, alla presenza di un fabbro per la forzatura e la sostituzione delle serrature di accesso agli immobili pignorati, in data 15.05.2024, alle ore 9.20. In data

24.04.2024 lo scrivente inviava una P.E.C. (allegato n. 4) al Comando di Polizia Locale di Perugia, competente per territorio,

per informare dell'accesso forzoso che sarebbe stato eseguito, invitando lo stesso a presenziare all'incombenza. Il Comando di

Polizia Locale di Perugia non ha né risposto alla comunicazione né ha presenziato all'accesso eseguito.

Alla data ed ora comunicate si svolgeva l'accesso agli immobili pignorati con esecuzione di rilievi anche fotografici. Di tale operazione il delegato dell'I.V.G. ha redatto il relativo verbale (allegato n. 5).

In data 2.05.2024 lo scrivente provvedeva a trasmettere telematicamente, all'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia, propria istanza di accesso agli atti (allegato n. 6) protocollata dal competente Ufficio al n. 106157 (allegato n. 7).

In data 5.06.2024 l'Unità Operativa Edilizia Privata e SUAPE del Comune di Perugia, trasmetteva, con propria P.E.C. (allegato n. 8) esito della ricerca effettuata.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti, di quella reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI  
ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE**

Dall'atto del pignoramento immobiliare, a firma dell'Avv. Antonio Belloni, in atti, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

*“ Tanto sopra premesso e ritenuto, il legale della doValue s.p.a. quale mandataria della PRISMA SPV S.R.L., Avvocato Antonio Belloni indica il seguente bene da sottoporre a*

**pignoramento immobiliare:**

*BENI IMMOBILI*

Immobile sito nel Comune di Perugia censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 220, Particella 54 sub. 3 graffato alla particella 763 e 767 sub. 2, categoria A/4, classe 3, Vani 4, rendita di €. 173,53, Via delle Felci n. 29,

Per l'intero diritto di proprietà 1/1 facente capo a *omissis*, nata a

██████████ il 1/1/██████████, C.F.: ██████████”

Si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni, alla data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- *omissis*, nata a ██████████ il ██████████ – proprietà 1/1.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
220	763		A/4	3	4 vani	€ 173,53
	54	3				
	767	2				

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione si vedano visura catastale storica dell'immobile (allegato n. 9), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 10), ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 11), planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 12)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili pignorati consistono in un piccolo appartamento di civile abitazione posto al piano primo di una palazzina di maggior

consistenza, in due fondi diruti ed una piccola porzione di corte esclusiva, tutti posti sul retro della palazzina. Il tutto ubicato in Comune di Perugia, frazione Ponte Felcino, via Vincenzo Maniconi n. 29.

**TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO**

Alla data del pignoramento, i beni immobili erano di proprietà della esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti del 29.12.2009, rep. n. 49712/30388, trascritto a Perugia il 7.01.2010 al n. part. 325 (allegato n. 13)

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Alla data dell'accesso eseguito gli immobili erano disabitati.

**FORMALITA', VINCOLLE ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

**iscrizioni al 7.03.2024**

n. 72 del 11.01.2010 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.a. con sede in Milano e contro **omissis**;

**trascrizioni al 7.03.2024**

n. 4894 del 5.03.2024 – pignoramento immobiliare gravante sugli

immobili afferenti la presente relazione, a favore di Prisma Spv S.r.l. con sede in Roma e contro **omissis**.

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, a carico della ██████████, a tutto il 5.09.2024 (allegato n. 14), non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate.

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio costituito

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Gli immobili pignorati, anteriormente al ventennio, erano di proprietà del Sig ██████████, in forza di denuncia di successione di ██████████, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia l'11.12.1990 al n. 33/763 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.05.1992 al n. 9342 di formalità

**REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

Nella richiesta di accesso agli atti trasmessa telematicamente all'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (vedi allegato n. 6), lo scrivente riportava quanto si seguito: "*Dall'atto di provenienza a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 29.12.2009, rep. 49712/30388, l'immobile è stato dichiarato dal venditore Sig ██████████) edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Ai fini della verifica della*

*conformità urbanistica richiesta al richiedente da parte del Giudice dell'Esecuzione, è necessario confermare tale edificazione e l'assenza di titoli per mezzo di nota scritta ovvero estrarre i relativi atti autorizzativi rilasciati”.*

A fronte di detta istanza il Comune di Perugia ha trasmesso propria nota (vedi allegato n. 8) con la quale comunicava che dalle verifiche effettuate *“non è stato reperito alcun documento, pertanto l’istanza di cui sopra è da considerarsi conclusa.”*

Sulla base di quanto sopra riportato non è stato possibile verificare la conformità urbanistica degli immobili pignorati, fermo restando che gli stessi, sulla base di quanto dichiarato dal precedente proprietario, risultano essere stati edificati antecedentemente al 1.09.1967

Durante i sopralluoghi effettuati si è potuto appurare che la planimetria catastale, depositata presso l’Agenzia delle Entrate in data 2.04.1981, non è conforme allo stato di fatto dell’immobile per quanto di seguito riportato:

- in planimetria non sono rappresentati balcone e porta finestra di accesso, allo stesso, dal soggiorno;
- il bagno, che in planimetria risulta accessibile esclusivamente dal pianerottolo condominiale, nella realtà è accessibile esclusivamente dal soggiorno, tramite porta ubicata, ad una distanza di cm. 67 dal muro dell’ingresso;
- l’accesso al cucinotto, dal soggiorno, rispetto a quanto rappresentato in planimetria, risulta in realtà essere di

dimensioni maggiori, a forma di arco e spostato verso la parete opposta a quella dell'ingresso.

## **PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI**

### **IMMOBILI PIGNORATI**

A tale proposito non si ha nulla da riferire poiché il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

La palazzina di cui gli immobili pignorati fanno parte è prospiciente la pubblica via e la stessa è articolata in tre piani fuori terra con struttura in muratura portante in pietra e mattoni, per i piani terra e primo ed in blocchi di cemento per il piano secondo. Il tetto è a due spioventi in coppi con gronde e discendenti in lamiera zincata e PVC.

Sul versante opposto a via Vincenzo Maniconi si sviluppa un percorso pedonale prospiciente la sponda di destra idraulica del fiume Tevere. Da tale percorso è presente un accesso alle corti poste sul retro della palazzina. Alla data dei sopralluoghi esperiti l'accesso risultava difficoltoso per l'abbondante vegetazione spontanea arbustiva ed arborea. L'intera area ove le corti private e comuni sono ubicate risultava occupata da vegetazione spontanea e materiale vario ivi abbandonato. I due locali fondo in muratura risultavano parzialmente diruti ed inaccessibili.

Alla data dei sopralluoghi l'area antistante l'ingresso alla palazzina

risultava parzialmente transennata per paura di crolli di porzioni dello sporto di gronda. L'ingresso alla palazzina è rappresentato da un portone a due ante in legno massello e lo stesso si affaccia su un corridoio condominiale ove troviamo anche la porta di accesso alle corti retrostanti, porta in alluminio zincato e vetro. La scala condominiale di accesso ai piani superiori è in muratura con gradini rivestiti in porfido, pareti intonacate e tinteggiate ma fortemente ammalorate dall'umidità che ne ha provocato parziali distacchi dell'intonaco medesimo e copiose formazioni di salnitro.

La scala è protetta da ringhiera e corrimano in ferro battuto

L'ingresso all'appartamento è rappresentato da una porta in legno al naturale e lo stesso si articola in: ingresso, soggiorno con camino in muratura ed accesso ad un balcone, cucinotto, camera da letto e bagno

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della parete attrezzata del cucinotto, rivestite in ceramica;
- impianto elettrico in parte fuori traccia e non più conforme alle norme di legge attualmente vigenti;
- impianto di riscaldamento assente;
- finestre in legno, al naturale per soggiorno e bagno e pitturate per quella della camera da letto. La porta finestra del soggiorno presenta scuri interni mentre quella della camera è dotata di

persiana pitturata. Tutte le finestre presentano vetro singolo;

- il soffitto del soggiorno e della camera da letto è rivestito da doghe in legno al naturale;
- l'altezza utile interna del soggiorno e della camera è di m. 2,84 circa, quella del bagno è di m. 2,40 circa.

Al momento dell'accesso l'intero appartamento risultava in pessime condizioni di conservazione con vestiti, residui di alimenti ed altro sparsi ovunque e con segni di presenza di ratti.

Come precedentemente detto, i fondi posti sul retro della palazzina risultavano inaccessibili e parzialmente diruti.

#### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha effettuato una ricerca di atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati, in epoca prossima a quella della stima (max 24 mesi antecedenti), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

Dalla ricerca esperita non è stato possibile rinvenire atti di compravendita per beni immobili siti in aree limitrofe a quella oggetto di indagine e con caratteristiche comparabili con quelle degli immobili oggetto di stima. Questo anche in considerazione del fatto che molte delle trascrizioni visionate rappresentavano successioni ereditarie e/o donazioni.

Per tale motivazione lo scrivente ha utilizzato i valori riportati nei principali listini del mercato immobiliare della provincia di Perugia, con particolare riferimento al Borsino immobiliare che effettua una quotazione per precisa ubicazione.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze degli immobili sono state determinate, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, e sono state espresse in superficie commerciale;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento del sopralluogo esperito;
- il valore espresso per l'appartamento tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso, ivi compresi impianti generali (elettrico, idraulico), infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- nel valore unitario espresso per gli immobili è compreso il valore dei diritti proporzionali sulle porzioni comuni;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il

parametro tecnico “metro quadrato”.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

### **Appartamento**

mq 45 x €/mq 500,00 = € 22.500,00

### **Fondi**

mq 19 x €/mq 100,00 = € 1.900,00

### **Corte**

mq 20 x €/mq 50,00 = € 1.000,00

**Totale € 25.400,00**

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 15).

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili oggetto della presente valutazione rappresentano una piccola unità abitativa composta da un appartamento, due piccoli fondi diruti ed una piccola corte pertinenziale, tutti legati da un forte legame di complementarietà, tale da portare lo scrivente tecnico a proporre la vendita giudiziaria in un unico lotto.

### **ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**

#### **ALLE PARTI**

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare all'esecutata, a mezzo posta ordinaria, ed al legale del creditore procedente, a

mezzo P.E.C., copia del presente elaborato. Le relative ricevute di avvenuto invio dell'elaborato si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 16).

### **ELENCO ALLEGATI**

1. P.E.C. comunicazione inizio delle operazioni peritali al legale ed al custode giudiziario;
2. Lettera raccomandata comunicazione inizio delle operazioni peritali alla debitrice;
3. P.E.C. del 24.04.2024 di comunicazione della ripresa delle operazioni peritali;
4. P.E.C. del 24.04.2024 al Comando di Polizia Locale di Perugia di comunicazione dell'accesso forzoso;
5. Verbale operazioni peritali redatto dal delegato dell'I.V.G.;
6. Istanza di accesso agli atti al Comune di Perugia;
7. Assegnazione protocollo del Comune di Perugia all'istanza di accesso agli atti;
8. P.E.C. del Comune di Perugia ad evasione dell'istanza di accesso agli atti;
9. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali – visura;
10. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali – planimetria vax scala 1:2.000;
11. Ortofoto a colori con sovrapposizione reticolo catastale;
12. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE

- planimetria urbana scala 1:200;

ASTE  
GIUDIZIARIE

13.atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti del  
29.12.2009, rep. n. 49712/30388;

14.Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio - Servizio  
pubblicità immobiliare - aggiornamento gravami;

ASTE  
GIUDIZIARIE

15.tabella determinazione consistenze e stima;

16.Ricevute di avvenuta trasmissione del presente elaborato.

ASTE  
GIUDIZIARIE

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal  
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Deruta, 18 settembre 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Dr. Agr. Luigi Lamincia

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE