

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

## SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. 177/2024

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Nella procedura esecutiva immobiliare N. 177/2024

promossa da:

creditrice procedente

Avv. Avv. Andrea Perini - Largo Sant'Ilario 12 - 29121 Piacenza

contro:

debitore esecutato

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

il sottoscritto, Geom. Flavio Coccia, nato a Sassuolo (MO) il 14.11.1973, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4097, con studio a Gualdo Tadino in Via Villerupt, snc, nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, in ottemperanza all'affidamento dell'incarico avvenuta con notifica in data 19/09/2024, e conseguente accettazione telematica del 27/09/2024, redigeva la presente relazione articolata come segue:

A - PREMESSA DELL'ATTIVITÀ PERITALE: ..... 2

B - QUESITO DEL GIUDICE: ..... 2

C - ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA ..... 10

D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO ..... 13

E - OPERAZIONI PERITALI ..... 13

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI .....                                 | 14 |
| G- DESCRIZIONE IMMOBILE .....                                     | 16 |
| H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.....                           | 17 |
| I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI.....      | 18 |
| G – STATO DELL’IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ..... | 19 |
| L– VALUTAZIONE.....                                               | 19 |
| M – FORMAZIONE DEI LOTTI.....                                     | 22 |
| N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI .....                              | 23 |

\*\*\*\*\*

#### **A - PREMESSA DELL’ATTIVITÀ PERITALE:**

L’attività peritale si è sviluppata in un'unica fase in cui i lavori sono iniziati il 27/09/2024 con l’accettazione dell’incarico e del giuramento di rito.

#### **B - QUESITO DEL GIUDICE:**

A seguito dell’accettazione dell’incarico il G.E. formulava il seguente quesito a cui il sottoscritto doveva rispondere:

1) Provveda l’esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567 co. 2 c.p.c., 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 (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

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) 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 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 diver-

so 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'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 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 super-

ficie 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- 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 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 limitata-mente 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 delle dichiarazioni 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 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 (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;

#### **C- ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA**

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;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;

- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico, l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

#### AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento man-

cante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

#### AVVISA

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria; che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

## D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Esaminato il fascicolo documentale, in collaborazione con il custode IVG non sono emerse criticità:

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

**a – art. 567 c.2 cpc** Certificazione Sostitutiva Notarile redatta in data 10/08/2024;

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

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

## E - OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è veniva fissato per il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 12:00 (Allegato n. 01), presso l'immobile oggetto della presente stima, sito nel Comune di San Giusto (PG), in Via Nuova n. 5 ubicato all'interno dell'Ambito R1: "Città storica", corrispondente alle zone territoriali omogenee "A" di cui al D.I. 1444/1968 (Allegato 02).

Il giorno stabilito, l'esecutato [REDACTED], regolarmente invitato a mezzo raccomandata, non si è presentato alle operazioni peritali. Dalla documentazione allegata risulta che l'invito si è perfezionato per compiuta giacenza in data 23.10.2024 (Allegato 03).

Al sopralluogo del 15.10.2024 hanno preso parte oltre allo scrivente CTU, il rappresentante dell'IVG ed i genitori del sig. [REDACTED] che ci hanno permesso l'accesso all'abitazione. L'immobile risultava quindi occupato dai genitori la [REDACTED] (madre) ed il [REDACTED] (padre). I suddetti genitori occupavano l'immobile senza alcun titolo.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Città di Castello, è stata effettuata la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato in corso sull'immobile. Con nota del 18.02.2025 (Allegato 04), l'Agenzia ha comunicato l'assenza di contratti registrati relativi all'immobile di proprietà del sig. [REDACTED].

In data 16.12.2024 è stata presentata domanda di accesso agli atti amministrativi al Comune di San Giustino per il reperimento delle autorizzazioni edilizie (Allegato 05). Con PEC del 09.01.2025, protocollo n. 458, il Comune ha trasmesso la documentazione edilizia relativa all'immobile (Allegato 06).

#### **F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI**

L'oggetto di pignoramento e di esecuzione riguarda i diritti di proprietà piena pari all'intero su porzione di fabbricato sviluppantesi su tre livelli cielo terra così composto:

- Piano Terra: ingresso, cucina, dispensa, tre locali di sgombero, un sottoscala;
- Piano Primo: due camere, ampio corridoio, bagno, scala, terrazzino lato sud e terrazzo fronte strada via Nuova.

Censito catastalmente al foglio 72 particella 42 sub 2

- Piano Secondo: due camere, ampio corridoio, bagno e terrazzino lato sud e terrazzo fronte strada via Nuova.

Censito catastalmente al foglio 72 particella 42 sub 4

**Nota:** Sebbene risultino catastalmente due unità abitative, nella realtà costituiscono un'unica abitazione.

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino:

| Foglio | Part. | Sub | Cens. | Ubicazione    | Piano | Cat. | Classe | Cons.    | Rendita    |
|--------|-------|-----|-------|---------------|-------|------|--------|----------|------------|
| 72     | 42    | 2   |       | Via Nuova, 3A | T-1   | A/4  | 3      | 5,5 vani | €. 355,067 |
| 72     | 42    | 4   |       | Via Nuova, 3A | 2     | A/4  | 3      | 3,5 vani | €. 225,95  |

La ditta catastale intestataria del bene è

1-

Proprietà per 1/1

(Atto del 28/10/2004 Pubblico ufficiale

Sede CITTA' DI CASTELLO (PG) Re-

pertorio n. 50764 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21189.1/2004 Reparto PI

di PERUGIA in atti dal 08/11/2004)

L'intestazione attuale del bene risulta correttamente riportato nella Visura catastale (Allegato 07).

Confini:

- Nord: Via Nuova
- Est: proprietà
- Ovest: proprietà
- Sud: proprietà

(salvo diritti di terzi) (Allegato 08).

**G- DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'oggetto della presente perizia riguarda la piena proprietà pari all'intero dell'immobile ad uso residenziale sito nel comune di San Giustino in Via Nuova n. 5 (Latitudine = 43.519994,° e Longitudine = 12.215981°) censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 72 particella 42 subalterni 2 e 4 (Allegato 09).

L'edificio si sviluppa su tre livelli:

- Piano Terra: ingresso, cucina, dispensa, tre locali di sgombero, un sotto-scala;
- Piano Primo due camere, ampio corridoio, bagno, scala, terrazzino lato sud e terrazzo fronte strada via Nuova;
- Piano Secondo Piano Secondo: due camere, ampio corridoio, bagno e terrazzino lato sud e terrazzo fronte strada via Nuova

Dall'esame della pratica edilizia l'intero immobile celo terra è stato costruito prima del 1967 di fatto il primo titolo edilizio che riguarda la sopraelevazione e risale a 06 ottobre 1961 (Allegato 09). Il secondo titolo edilizio richiesto per lo stesso edificio è stato rilasciato per la costruzione di due terrazzi prospicienti la Via pubblica (Via Nuova) con la pratica edilizia n. 234/72 del 11/10/1972.

La struttura portante risulta essere in muratura con solai in laterizio. La scala intera è in muratura. Viene segnalata la non conformità dei locali interni tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 234/72 e quanto realmente riportato in loco.

Internamente si riscontrano differenti tipologie di pavimentazioni che spaziano da lastre in cemento a piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro sdoppio con persiane anche esse in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il bagno e l'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne son in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è in legno. Tutti gli impianti, sia elettrico che idraulico, sono fatiscenti e vanno revisionati e messi a norma. Il riscaldamento è garantito dal solo da due stufe tradizionale a legna/pellet che si trova posizionato ai piani superiori.

Internamente è visibile al piano secondo copiose infiltrazioni di acqua meteorica. Il sottotono non è stato possibile accedervi.

L'unità abitativa oggetto della presente perizia è suddivisa internamente come di seguito riportato.

Al piano terra si trova l'ingresso, il bagno realizzato sotto la scala, il bagno principale senza finestre la cucina con annesso soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo si compone di due camere da letto di tipo matrimoniale. L'altezza di tutti i locali interni è superiore ai 2.60 mt.

Esternamente l'edificio risulta versa in uno stato grave di incuranza e abbandono di Per una migliore comprensione di quanto descritto si allega ampia documentazione fotografica (Allegato n. 11)

## **H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle mura-

ture divisorie e portanti interne ed al 50% delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base del rilievo di dettaglio eseguito dal sottoscritto CTU è la seguente:

| P. di piano | Destinazione | Stato opere | Sup. Lorda | Sup. Scoperte |
|-------------|--------------|-------------|------------|---------------|
| Piano T.    | Abitazione   | Fruibile    | 72,63 mq   | -----         |
| Piano 1     | Abitazione   | Fruibile    | 65,10mq    | -----         |
| Piano 2     | Abitazione   |             | 65,10 mq   |               |
| TOTALE      |              |             | 202.83     |               |

Ai fini di una migliore individuazione sia della superficie utile che delle superfici lorde si fa esplicito riferimento alle planimetrie catastali.

## **I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI**

- **F.1 – Verifiche Amministrative**

Come già riportato in precedenza l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di San Giustino risulta essere la Concessione Edilizia n. 234/72. L'edificio risulta essere stato costruito prima del 1967. Dal confronto con quanto autorizzato e quanto verificato in loco si afferma che le difformità riguardano la disposizione interna dei locali. In Comune non risulta che sia stata mai richiesta l'agibilità.

- **F.2 – Verifiche Urbanistiche**

Secondo il vigente PRG del Comune di San Giustino il fabbricato ricade in Zona omogenea "A" Zona prevalentemente residenziale.

La zona dove ricade l'unità immobiliare è sottoposta oltre che al vincolo sismico e geologico anche a quello ambientale per quanto concerne la categoria

di tutela degli edifici che rientrano nelle Zone Omogene "A".

- 7.3 – Verifiche Catastali

In merito alla conformità catastale si riferisce che

- Le planimetrie catastali datate 08/11/197 dell'intero edificio non sono conformi alle divisioni interne attuali si ritiene pertanto necessaria l'aggiornamento tramite Denuncia di Variazione per la corretta rappresentazione della scala interna.

In conclusione i costi presunti, per una eventuale SCIA a sanatoria, da presentare al Comune di San Giustino per le surrichiamata difformità alla nuova variazione catastale, viene considerato un importo presunto di circa € 5.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

## **G – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato.

## **L – VALUTAZIONE**

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

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

La ricerca del valore venale da attribuire al bene oggetto della presente stima, è stato basato sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili e facendo riferimento, ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia del primo semestre 2024.

I dati acquisiti vengo di seguito riassunti:

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Provincia:              | PERUGIA                      |
| Comune:                 | SAN GIUSTINO                 |
| Fascia/zona:            | Centrale/CENTRO              |
| Codice di zona:         | BI                           |
| Microzona catastale     | n.: 1                        |
| Tipologia prevalente:   | Abitazioni civili            |
| Destinazione:           | Residenziale                 |
| Tipologia:              | Abitazione di tipo economico |
| Stato di conservazione: | Normale                      |

Valore di mercato minimo: 540,00 €/mq

Valore di mercato massimo: 700,00 €/mq

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. In particolare si è quantificato: la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'immobile, la sua ubicazione e la conformità di questo alle normative urbanistiche.

Non avendo lo scrivente reperito, causa assenza, recenti atti di compravendita

aventi ad oggetto beni simili, in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti dirette, cioè presso Agenzie Immobiliari operanti in zona, reperendo dei prezzi richiesti in fase di pubblicizzazione di immobili aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe al bene da stimare.

A seguito di quanto sopra, lo scrivente ha trovato alcuni valori ordinari, relativamente ai quali ha poi operato le aggiunte e soprattutto le detrazioni per posizione, accessibilità, stato di conservazione, ecc.

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie interna lorda come precedentemente definito e conteggiato.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono parametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti “pesi” per il calcolo della Superficie Commerciale (SC)

| P. di piano | Destinazione | Stato opere | Sup. Lorda | Sup. Convenzionale      |
|-------------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| Piano T.    | Abitazione   | Fruibile    | 72,63 mq   |                         |
| Piano 1     | Abitazione   | Fruibile    | 65,10mq    |                         |
| Piano 2     | Abitazione   | Fruibile    | 65,10 mq   |                         |
|             |              | TOTALE      | 202.83     | Totale (SC) = 202.83 mq |

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dalle agenzie immobiliari aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello di cui si ese-

La stima di stima è compreso tra un minimo di 540,00€/mq ed un massimo di ed €/mq. 700,00.

Il più probabile valore di mercato preso in esame per la redazione della presente valutazione è determinato in €/mq. 500,00) subirà un'ulteriore diminuzione per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie attestando la valutazione 425,00 €/mq.

La determinazione del valore immobiliare sarà pertanto la seguente:

$$\text{mq. } 202.83 \text{ mq} \times \text{€/mq } 425,00 = \text{€ } 86.202,75$$

A questo valore dovranno essere detratti i costi SCIA o CILA a sanatoria, per variazione catastale e deposito al genio civile pari ad € 5.000,00 pertanto il valore di stima è di ad € 86.202,75 arrotondabile ad **€ 81.200,00**.

Successivamente all'aggiudicazione del bene, il sottoscritto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti depositandolo, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola un compenso forfetario omnicomprensivo di €180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato

## **M – FORMAZIONE DEI LOTTI**

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione obbligano l'incanto in un unico lotto così individuato:

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su abitazione posta al piano terra e piano primo fa-

cente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro storico del Comune di San Giustino Selci Lama in Via Nuova n. 5 (Latitudine = 43.519994,° e Longitudine = 12.215981°)) fabbricato sviluppantesi su tre livelli composta al piano terra da ingresso, cucina 3 locali di sgombero scala, piano primo da due camere un ampio atrio, un bagno e un terrazzo interno lato sud ed un terrazzo a sbalzo esterno lato nord piano secondo due camere bagno e un terrazzo interno lato sud ed un terrazzo a sbalzo esterno lato nord, confinante con Via Nuova (lato Nord), con proprietà (lato Est), con (lato Ovest) e (lato Sud) la restante parete salvo diritti di terzi.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino :

Foglio 72, particella 42, sub. 2, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5 Superficie Totale Catastale 120 mq Via Nuova n. 5, piano T-1, rendita euro 355,06.

Foglio 72, particella 42, sub. 4, Cat. A/4, cl. 3, vani 3,5 Superficie Totale Catastale 40 mq Via Nuova n. 5, piano 2, rendita euro 225,95.

- **Valore Base Bando di Vendita € 81.200,00.**

#### **N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI**

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale in atti riferita al 20/08/2024 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati alla data della presente perizia si riportano di seguito i gravami relativi all'immobile censito al C.F. del Comune di San Giustino foglio 72, particella 42, sub. 2, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5 Superficie Totale Catastale 120 mq Via Nuova n. 5, piano T-1, rendita euro 355,06.

Foglio 72, particella 42, sub. 4, Cat. A/4, cl. 3, vani 3,5 Superficie Totale Catastale 40 mq Via Nuova n. 5, piano 2, rendita euro 225,95.

Iscrizione pregiudizievole:

ISCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 8471 Registro Generale 34344 Pubblico ufficiale CARONE MARILENA Repertorio 50765/5243 del 28/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2919 del 05/09/2024

\*\*\*\*\*

ISCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 2919 Registro Generale 24931 Pubblico ufficiale CARONE MARILENA Repertorio 50765/5243 del 28/10/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8471 del 2004

Trascrizioni pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 15777 Registro Generale 21233 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1143/2024 del 06/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*\*\*

**O – CONCLUSIONI**

Il bene oggetto della presente valutazione forma lotto unico, la cui valutazione

complessiva ammonta ad € 81.200,00.

La presente relazione si compone di n. 26 pagine dattiloscritte con n. 15 allegati, il tutto depositato a mezzo di invio telematico.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 18.05.2024

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia

**ALLEGATI:**

ALLEAGTO 01 - Inizio operazioni peritali

ALLEAGTO 02 - Destinazione urbanistica

ALLEAGTO 03 - Compiuta giacenza

ALLEAGTO 04 - Comunicazione Agenzia delle Entrate

ALLEAGTO 05 - Richiesta accesso agli Atti - Comune di San Giustino

ALLEGATO 06 - Prot. N.458 del 09-01-2025 - - INVIO SCANSIONI

ALLEGATO 07 - Visura catastale Aggiornata RAMA

ALLEGATO 08 - Planimetria catasto terreni

ALLEGATO 09 - Accesso agli atti Comune parte 01

ALLEGATO 10- Accesso agli atti Comune parte02

ALLEGATO 11 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO 12 - Piantine catastali



ALLEGATO 13 - Elenco sintetico delle Formalità



ALLEGATO 14 - Ispezione ipotecaria AGGIORNATA

