

TRIBUNALE DI SPOLETO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2024

Parte ricorrente (Creditore procedente): **MAIOR SPV SRL**
quale mandataria
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
Rappresentata
Avv. Andrea Fattori
andrea.fattori@milano.pecavvocati.it
Avv. Matteo Camisasca
matteo.camisasca@milano.pecavvocati.it

Controparte (Debitore):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni oggetto del pignoramento

Esperto Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Simona Serafini
Voc. Bodoglie n° 164/B fraz. Pian di Porto
06059 TODI (PG)
Cell. 339.4081476
e-mail: simonaserafini73@gmail.com
pec: simona.serafini@ingpec.eu



1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Simona Serafini, nata a Todi (PG) il 07.05.1973, C.F. SRFSMN73E47L188X, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2704, domiciliata in Todi (PG), Vocabolo Bodoglie n°164/B frazione Pian di Porto, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da istanza del Tribunale di Spoleto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Alberto Cappellini.

Il giorno **22 maggio 2024 alle ore 10:00** la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico per via telematica e dava inizio ufficialmente alle operazioni peritali.

La scrivente, lo stesso giorno, per via telematica controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale del fascicolo della procedura esecutiva, acquisiva e visionava attentamente tutta la documentazione presente agli atti.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

2. Operazioni peritali

Dopo il conferimento dell'incarico, il giuramento di rito e l'acquisizione del fascicolo telematico, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento, procedeva all'effettuazione telematica alla visura catastale per immobile, alla richiesta delle planimetrie catastali, ed all'estratto di mappa (vax).

Il giorno 14/06/2024 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti tramite PEC e tramite Raccomanda A/R l'inizio delle operazioni peritali e fissava la data del sopralluogo al giorno 11 luglio 2024, presso l'immobile oggetto di procedura immobiliare. (**Allegato n. 1 – Comunicazione sopralluogo**).

Dopo essere stata contattata dal padre dell'esecutata il Sig. [REDACTED] che comunica l'impossibilità di presentarsi all'appuntamento, lo stesso indicava come referente per accedere all'immobile il Sig. [REDACTED]. Il giorno **18 luglio 2024** alle ore 18:00, come da comunicazione, il sottoscritto CTU si recava presso i beni oggetto del pignoramento, dove l'attendeva il Sig. [REDACTED], in qualità di ex-affittuario dell'appartamento e del garage oggetto di perizia, come comunicato dal Sig. [REDACTED]. Durante il suddetto sopralluogo la scrivente provvedeva a visionare l'immobile, documentando lo stato di manutenzione tramite dettagliata documentazione fotografica e procedeva alle necessarie operazioni di



rilievo in ogni stanza dell'appartamento. È stato pertanto possibile redigere un rilievo planimetrico dello stato attuale dei beni oggetto di pignoramento. (**Allegato n.2 – Rilievo Planimetrico**)

3. Risposte ai quesiti

Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti, che per facilità di lettura si riportano di seguito con le relative risposte, dettagliate punto per punto.

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

R.1 La documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta dalla parte procedente, composta dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" è stata redatta dal Notaio Urbano Franchi notaio in Rozzano, risulta completa.

I beni immobili soggetti a pignoramento come evidenziato nelle visure all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia, sono così censiti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (PG):** Edificio residenziale al Foglio n°20 p.IIIa n.1182 sub.40 categoria **A/2**, vani 4,5, sup. catastale tot. Mq.89 escluse aree scoperte mq. 80 R.C. 278,89€
- **Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (PG):** Garage al Foglio n°20 p.IIIa n.1182 sub.4 categoria **C/6**, classe 2, mq 24, superficie catastale totale mq.27, R.C. 34,71€

I beni sopra indicati sono di piena proprietà 1/1 bene personale della [REDACTED]

Si riporta anche il controllo effettuato sulla completezza della documentazione ex. art. 567 C.P.C. inviata al CTU dall'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria in data 17/06/2024. (**Allegato n.3 – Scheda verifica documenti ex art. 567 c.p.c.**)

- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

R.2 Nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a reperire la seguente documentazione, non presente nel fascicolo. Nello specifico:

Documenti Catastali:

- Visura catastale per soggetto storica; (**Allegato n.4 – Visura catastale**)
- Planimetrie catastali; (**Allegato n. 5 – Planimetria Catastale**)



• Estratto di mappa. (**Allegato n. 6 - Estratto di mappa**)

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato la Sig.ra [REDACTED], come bene personale, con il seguente titolo di provenienza:

- Con atto di compravendita in data 14/06/2007 al n°37680/7792 di rep, in autentica notaio LEMMI VINCENZO di Perugia, trascritto nei registri immobiliari di Perugia il 21 giugno 2007 ai nn.20990/11831, dalla società PERUGIA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in DERUTA (PG), codice fiscale 01484130545.

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Collazzone, è stato possibile richiedere e visionare tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di perizia estimativa.

Planimetrie Ultimo Progetto Approvato:

L'ultimo progetto approvato risulta essere quello relativo alla **Variante al P.d.C. n°1757 del 11/04/2005**, di cui si allegano come da richiesta la planimetria dello stato ante-operam e dello stato post-operam.

(Allegato n.7 Ultimo progetto approvato_Appartamento; Allegato n.8 Ultimo progetto approvato_Garage).

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

R.3 Nel ventennio precedente, sugli immobili identificati al Foglio n°20 p.lla n.1182 sub.40 (appartamento categoria A/2) e Foglio n°20 p.lla n.1182 sub. 4 (garage categoria C/6), del Comune di Collazzone (PG), dalla certificazione notarile allegata al fascicolo telematico, si sono riscontrante le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRIZIONE registri immobiliari di Perugia N. 20991/5615 del 21/06/2007** per la somma di 97.000,00 € a garanzia di 65.000,00€, durata 20 anni, a favore della "BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA" e contro la Sig.ra [REDACTED]
2. **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto ai registri immobiliari di Perugia ai N. 19307/12647 del 06/08/2013, a favore di " MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI FORTINI SPORT SNC DI FORTINI MARCELLO E C.", contro la Sig.ra [REDACTED], emesso dal Tribunale Civile – Ufficio Fallimentare sede Perugia, in data 05/06/2013 rep. 234/2013, gravante sulla quota 1/1 di proprietà – bene personale degli immobili sopra detti.
3. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta nei registri immobiliari di Perugia ai N.17626/2293 del 20/08/2014, per la somma complessiva di 730.978,45 € a garanzia della somma di 550.978,45 € a favore del "CONSORZIO AGRARIO DI RAVENNA SOC. COOP. A.R.L." e contro la Sig.ra [REDACTED]



██████████, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia rep. 1801 del 16/06/2014, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà personale degli immobili sopra detti.

4. **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7577/5604 del 14/03/2024** a favore di “MAIOR SPV SRL” contro la Sig.ra ██████████, notificato dal Tribunale di Spoleto al rep. 385 del 29/02/2024, gravante sulla quota di 1/1 proprietà personale degli immobili sopra detti.

4) *accerti l'esistenza di oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*

R.4 L'unità immobiliare ed il garage oggetto di pignoramento, fanno parte del “ Condominio Belvedere Collazzone” composto da diverse unità immobiliare disposte su 4 livelli fuori terra ed un piano seminterrato. Dalla richiesta effettuata tramite e-mail alla Rag. Paola Leandri amministratore del condominio sopra detto, si ha che le spese insolute di natura condominiale nell'ultimo biennio sono pari a 180,00 € per l'anno in corso e 160,85 € per l'anno 23/24, per un totale di spese insolute pari a **340,85 €**.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

R.5 Dalle operazioni peritali di accesso agli atti, e dal confronto finale con l'ufficio tecnico del Comune di Collazzone, è stato possibile verificare che non esistono diritti demaniali o usi civici sui beni pignorati.

6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

R.6 Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata al fascicolo, si sono rilevate le iscrizioni di ipoteca volontaria e l'atto di pignoramento. Per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli si stimano i seguenti costi:

- Cancellazione Ipoteca Volontaria:

485,00 € (0,5% valore ipoteca) imposta ipotecaria + 59,00 € imposta bollo + 40,00 € tassa ipotecaria + 94,00 € oneri di cancelleria = **678,00 €**

- Cancellazione Ipoteca Giudiziaria:

3.655,00 € (0,5% valore ipoteca) imposta ipotecaria + 59,00 € imposta bollo + 40,00 € tassa ipotecaria + 94,00 € oneri di cancelleria = **3.848,00 €**

Totale spese per cancellazione 4.526,00 €

7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca*



la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

R.7 Dal sopralluogo effettuato, è stato possibile verificare lo stato effettivo dei luoghi. Nel dettaglio i beni pignorati, siti nel Comune di Collazzone, località Collepepe in Via Tiberina n° 58 , consistono in:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (PG):** Edificio residenziale al Foglio n°20 p.III n.1182 sub.40 categoria **A/2** , vani 4,5, sup. catastale tot. Mq.89 escluse aree scoperte mq. 80 R.C. 278,89€

- **Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (PG):** Garage al Foglio n°20 p.III n.1182 sub.4 categoria C/6 , classe 2, mq 24, superficie catastale totale mq.27, R.C. 34,71€

Appartamento al piano terzo:

L'immobile residenziale oggetto di perizia si trova in Via Tiberina n°58 nel Comune di Collazzone e fa parte di un complesso residenziale disposto su quattro livelli fuori terra e un piano interrato adibito a auto-rimesse e fondi. L'organismo strutturale è composto da telai in cemento-armato, con travi e pilastri; i solai di calpestio e di interpiano sono del tipo in latero-cemento; e la copertura è a doppia falda con solaio in latero-cemento e sottotetto praticabile. In termini di materiali e finiture, tutte le tramezzature interne sono in mattoni forati posti a foglio di spess. pari a 8 cm al vivo; i pavimenti sono in gres porcellanato, relativamente alla cucina, soggiorno, disimpegno e bagni, sono in parquet nelle camere da letto; gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio. L'appartamento localizzato all'ultimo livello del fabbricato (piano terzo) è composto da: soggiorno- cucina, due camere, un bagno con antibagno nella zona giorno, ed un bagno con disimpegno nella zona notte. Sono altresì presenti due terrazzi, uno accessibile dal soggiorno di circa 35 mq, ed uno a servizio della camera di 6 mq.

Stato conservativo dei beni immobili:

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in un *buono* stato conservativo. Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile in corso d'esecuzione. Non si sono riscontrate lesioni visibili per quanto riguarda gli elementi strutturali del fabbricato, e gli elementi di finitura presentavano un buono stato di conservazione.

Relativamente alle dimensioni dei locali con relative altezze si riporta la dettagliata tabella sottostante:

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	ALTEZZA MT.	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENIZZATA IN MQ
APPARTAMENTO PIANO TERZO : (Foglio 20, p.III n° 1182 sub. 40)				
A1_SOGGIORNO- PRANZO	34,30	2,70	100%	34,30
A2_ANTI W.C.	2,30	2,70	100%	2,30
A3_BAGNO	2,60	2,70	100%	2,60
A4_DISIMPEGNO	3,90	2,70	100%	3,90
A5_CAMERA	17,30	2,70	10%	17,30



<i>A6_BAGNO</i>	6,50	2,70	100%	6,50
<i>A7_CAMERA</i>	12,40	2,70	100%	12,40
<i>A8_PIANEROTTOLO</i>	4,90	2,70	100%	4,90
<i>A9_TERRAZZO 1</i>	35,00	---	30%	10,50
<i>A10_TERRAZZO 2</i>	6,00	---	30%	1,80
TOTALE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI APPARTAMENTO:				96,50

Garage al piano interrato S1:

L'immobile individuato come box auto, è localizzato al piano interrato, con struttura in pannelli prefabbricati modulari. Il box ha dimensioni in pianta di 4,80 x 5,00 mt. ed altezza 2,50 mt., facilmente raggiungibile tramite una rampa d'accesso di 10 metri di larghezza ed una corsia d'ingresso di 5,10 mt. che permette ampio margine di manovra.

Stato conservativo dei beni immobili:

Il box auto al momento del sopralluogo, si è presentato in un buono stato di conservazione, in quanto non si sono rilevate lesioni di carattere strutturale. In riferimento alla superficie commerciale si ha:

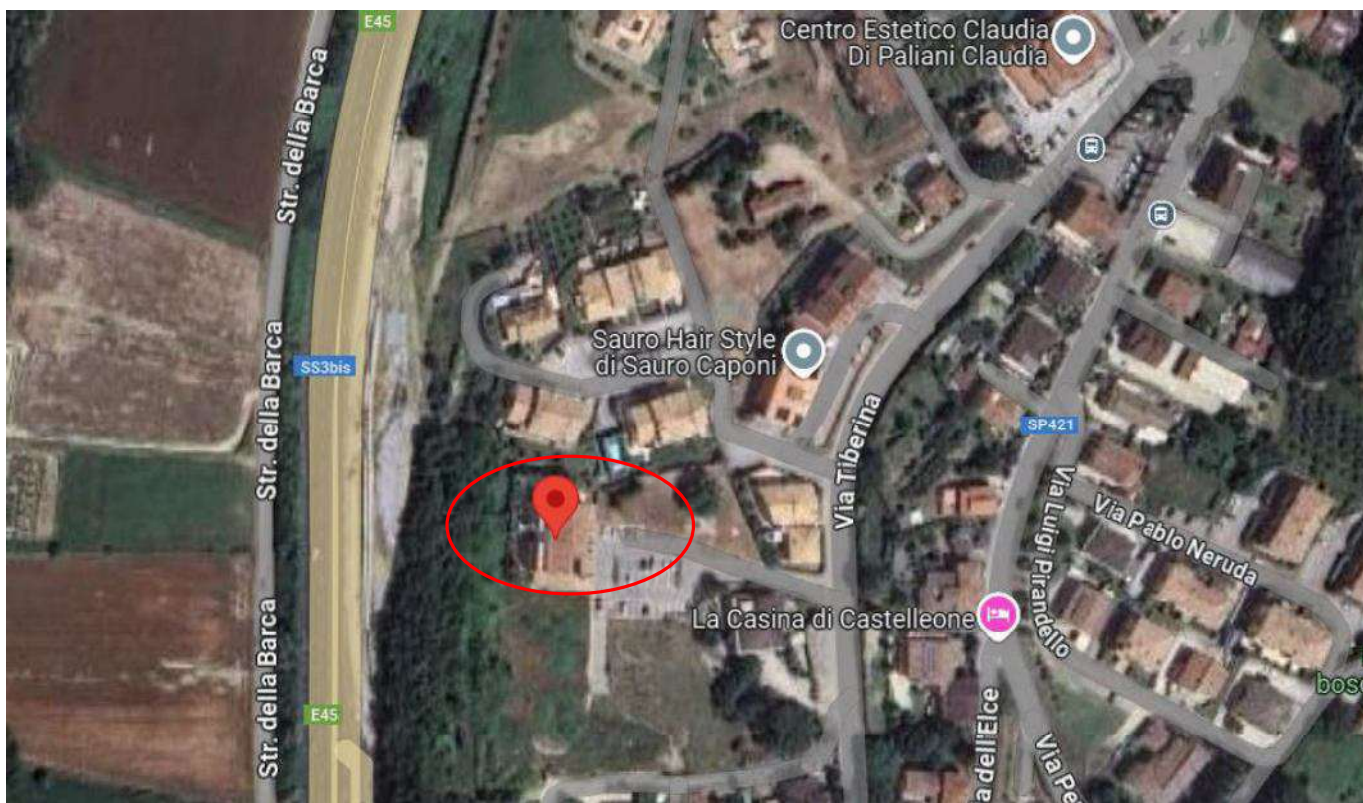
NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	ALTEZZA MT.	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOG. IN MQ
AUTORIMESSA PS1 : (Foglio 20 p.lla n° 1182 , Sub.4)				
GARAGE	25,00	100%	100%	25,00

Per maggior comprensione di tutto quanto riportato sopra, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata alla presente e parte integrante della perizia estimativa. (**Allegato n. 9 Documentazione fotografica**).

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità de queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

R.8 L'immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato nella zona periferica del Comune di Collazzone, nella frazione di Collepepe a ridosso della Strada Statale E45. Come si evidenzia dall'immagine satellitare, il complesso residenziale è di facile accesso, disponendo frontalmente di un'ampia area destinata a parcheggio.





9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene)
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

R.9 Secondo quanto accertato nelle operazioni peritali, lo stato dei beni indicati nell'atto di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto rep. N.385 in data 29/02/2024 con NOTA DI TRASCRIZIONE Registro particolare 7577/5604 del 14/03/2024, corrisponde alla descrizione ed allo stato attuale degli immobili, ma si specifica che l'indirizzo completo è:

via Tiberina n°58, località Collepepe, Comune di Collazzone (PG).

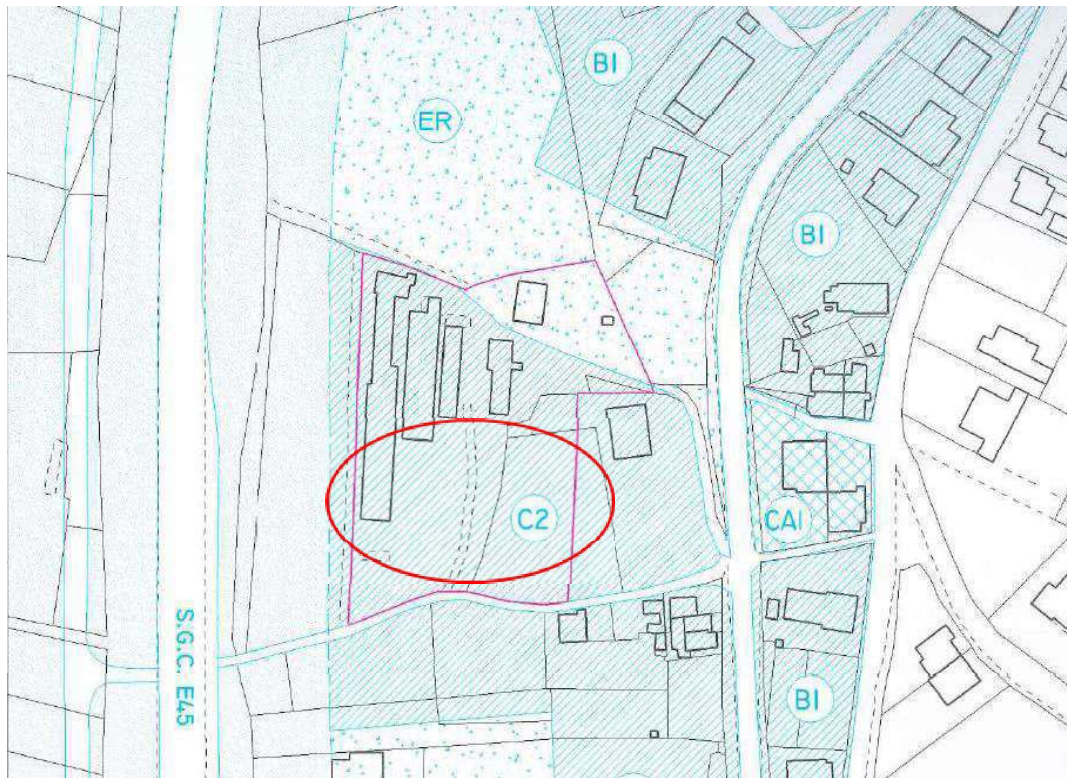
10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

R.10 Relativamente alla conformità urbanistica e catastale, nel dettaglio in fase di sopralluogo è stato possibile verificare che l'interno dell'appartamento, corrisponde allo stato dichiarato nella pratica edilizia in variante e alla planimetria catastale. Il rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo ed allegato alla presente, corrisponde alla planimetria presente al Comune di Collazzone, pertanto non necessita di un aggiornamento catastale.



11) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

R.11 Gli immobili oggetto di perizia estimativa sono compresi tra la Strada Provinciale n. 383 di Pantalla e la "S.G.C. E45" in posizione elevata rispetto a quest'ultima, comunque dominante, verso Ovest, sulla campagna circostante. Il complesso residenziale è individuato al PRG vigente parte come zona "C2" (zone residenziali di espansione di carattere semi-estensivo) e parte zona "ER" (zone agricole).



ESTRATTO PRG

12) *indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*

R.12 ATTI AUTORIZZATIVI:

Dalle operazioni peritali eseguite con accesso agli atti presso gli uffici Comunali di Collazzone, i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetti dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire N°988 del 11/05/2004;**
- **Permesso di Costruire N°1757 del 11/07/2006;**
- **Variante al P.d.C. N°1757 del 11/07/2006 Prot. 2004/2006 del 11/07/2006.**

13) ***accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato*



della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

R.13 Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di perizia è arredato ed abitabile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente. L'accesso è stato garantito, non dall'esecutata la Sig.ra [REDACTED], che non è stato possibile contattare, ma dal Sig. [REDACTED], in qualità di affittuario, il cui contatto è stato inviato dal Sig. [REDACTED] (padre dell'esecutata).

In realtà il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'appartamento era disabitato, che il contratto d'affitto era scaduto e che tuttavia era ancora in possesso delle chiavi dell'immobile, perché il legittimo proprietario non aveva richiesto la restituzione.

Per verificare la disponibilità effettiva dell'immobile, è stata effettuata una richiesta all'ufficio registrazioni contratti dell'Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che:

- è presente un regolare CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO **registrato al N°6626 del 11 luglio 2018**, per una durata di 48 mesi dal **01/08/2018 al 01/08/2022** e rinnovato automaticamente per ulteriori 48 mesi dal **01/08/2022 al 01/08/2026**, tra la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di LOCATORE ed il Sig. [REDACTED] in qualità di CONDUTTORE. (**Allegato n.10 – Contratto di locazione**);

- il canone annuo di locazione è convenuto in 3.600,00 € che il conduttore si obbliga a corrispondere in un'unica rata anticipata da saldare il giorno 01 agosto di ogni anno. (per ulteriore dettagli si rimanda al contratto originale.)

Se presenti, non sono stati consegnati al sottoscritto CTU, documenti quali, ricevuta di raccomandata o ricevuta pec, che accertino la disdetta del contratto di locazione sopra detto, che attualmente all'Agenzia delle Entrate risulta ancora in essere, in quanto automaticamente rinnovato fino al 01/08/2026.

14) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

R.14 Il bene risulta di proprietà 1/1 – bene personale esclusiva del debitore la Sig.ra [REDACTED].

In fase di perizia si è provveduto a fare richiesta presso gli uffici Comunale dello Stato di Famiglia dell'esecutata. (**Allegato n.11 – Certificato di residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia**).

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

R.15 Non ricorre.



16) descriva sommariamente le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

R.16 Relativamente alla parte impiantistica, non è stato possibile reperire alcun tipo di documentazione tecnica relativa alla caldaia, che al momento del sopralluogo risultava inattiva.

Dall'accesso agli atti, è stato possibile visionare la documentazione tecnica ove si dichiara che tutti gli impianti sono conformi alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, tuttavia non è stato completato l'iter amministrativo con la richiesta e conseguente consegna del certificato di agibilità del complesso edilizio. **Ad oggi l'immobile oggetto di perizia è pertanto sprovvisto del certificato di agibilità.**

Nel dettaglio si ha:

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMPIANTI PRESENTI:	
IMPIANTO ELETTRICO	Tipologia: vista, sfilabile, con punti luce e prese esterne; con luci di sicurezza; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: assente.
IMPIANTO IDRICO	<u>Tipologia:</u> sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; <u>Condizioni:</u> funzionante; <u>Conformità documentale dell'impianto:</u> assente.
IMPIANTO TERMICO	<u>Tipologia:</u> riscaldamento appartamento con elementi radianti; <u>Condizioni:</u> funzionante; <u>Conformità documentale dell'impianto:</u> assente. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con corpi scaldanti. <u>La caldaia risulta presente ma non attiva.</u>

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti, elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

R.17 Non si ritiene conveniente vendere i beni in due lotti separati, in quanto su entrambe le particelle grava un'ipoteca giudiziale i cui costi d'estinzione hanno una forte incidenza sul valore del singolo garage, la cui vendita potrebbe non coprire i semplici costi.

Per tale motivo si stimano i beni in un LOTTO UNICO (appartamento con garage).

18) determini il **valore dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettari (indicativamente del 15-20%), in considerazione



dell'assenza di garanzie per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive;

R.18 Il valore dei beni pignorati: Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la zona in oggetto risulta così classificata:

Provincia: PERUGIA

Comune: COLLAZZONE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI COLLEPEPE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

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	580	760	L	2	2,4	L
Box	NORMALE	325	480	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	690	780	L	2,3	2,8	L

STIMA LOTTO UNICO

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo base €/mq	Valore di stima €
Abitazione	97,00	760,00	73.720,00
Box Auto	25	480,00	12.000,00
TOTALE STIMA LOTTO			85.720,00

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi, valutati per via analitica, ed adottando, per " assenza della garanzia per vizi occulti" del bene venduto, un'ulteriore riduzione del prezzo in termini del **3%**, data la corrispondenza planimetrica tra lo stato di rilievo, la planimetria catastale e l'ultimo progetto approvato, e in considerazione della necessità di completare l'iter amministrativo per il rilascio del certificato di agibilità.

Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile, al massimo che può raggiungere i valori massimi dal 15 al 20% , come suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.



Adeguamenti e correzioni per stima:

Interventi e correzioni	Costo €
Cancellazione trascrizioni pregiudizievoli	4.526,00 €
Riduzione del valore di mercato del 3% per «assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto»:	2.571,60
Spese ultimo biennio di natura condominiale	340,85
TOTALE da detrarre	7.438,45 €

Sintesi valutazione dei beni:

Valore di mercato	85.720,00
Adeguamenti e correzioni	- 7.438,45 €
VALORE DI STIMA finale a base d'asta	78.281,55 €
VALORE DI STIMA approssimato a base d'asta	78.000,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, si valuta in:

€ 78.000,00

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

R.19 I beni in oggetto sono pignorati per intero, ed il valore stimato si riferisce all'intero immobile.

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

R.20 Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà 1/1 bene personale dell'esecutata la [REDACTED]

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

R.21 Sia l'appartamento che il garage, beni immobili pignorati non risultano abusivi.



4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è stimato in:

- LOTTO ABITAZIONE E GARAGE	<u>€ 78.000,00 (settantotto mila/00);</u>
Totale valore stimato	€ 78.000,00 (settantotto mila/00)

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Todi, li 8 Novembre 2024

L'ESPERTO

Dott. Ing. Simona Serafini

Elenco Allegati:

- Allegato n. 1** Comunicazione sopralluogo;
- Allegato n. 2** Rilievo Planimetrico;
- Allegato n. 3** Scheda verifica documenti ex art. 567 c.p.c.
- Allegato n. 4** Visura catastale;
- Allegato n. 5** Planimetria Catastale;
- Allegato n. 6** Estratto di mappa;
- Allegato n. 7** Ultimo progetto approvato - appartamento;
- Allegato n. 8** Ultimo progetto approvato - garage;
- Allegato n. 9** – Documentazione fotografica;
- Allegato n.10** Contratto di locazione;
- Allegato n.11** – Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile.

