

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 33/2024

Promossa da:

...

Contro

....

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza inviata al sottoscritto via pec in data 11 marzo 2024, la S.V. nominava il sottoscritto Esperto nel presente procedimento. Lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione ed invio del verbale di accettazione del 16 marzo 2024. Il sottoscritto riceveva il seguente quesito: quesito:

“

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 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 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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,*

gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico), e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico—edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora 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 dell'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 poter 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 bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al 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 ciascuno immobile (infissi,

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

- A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- Che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- *Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, autorizzando sin da ora, con ausilio 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, dell'intenzione di procedere ad accesso forzoso;*
- *referire 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.);*
- *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.”*

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta 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 provveduto a tali invii.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita, file di fotografie, attestazione di aver proceduto all'invio di copia alle parti, eventuali allegati, eventuale bozza di ordinanza di divisione, un secondo file con istanza di liquidazione.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 08 ottobre 2024 alle ore 12,30.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08 aprile 2024 alle ore 12,00, presso il proprio studio, tramite deposito telematico in cancelleria, pec al Creditore procedente, e raccomandate con ricevute di ritorno agli esecutati (allegati n° 1 e 2). Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

La stessa lettera (allegato n° 1) comunicava che l'esperto ed il Custode si sarebbero recati presso i beni pignorati il 08 aprile 2024 alle ore 14,30.

A seguito di una mail dell'esecutato ..., alla quale era allegato un certificato medico, il sopralluogo è stato rinviato al 27 aprile 2024 ore 09,30.

Come sopra stabilito il giorno 27 aprile 2024 il sottoscritto si è recato in Corciano via Amendola 2, dove ha incontrato il Sig. Sordini Massimo. al quale lo scrivente ha fatto presente l'incarico ricevuto dalla S.V. e consegnato copia cartacea del quesito posto dalla

S.V..

In data 26 agosto 2024 il sottoscritto ha presentato richiesta di proroga per poter riportare in perizia le informazioni relative al SUPERBONUS; il G.E. in data 03/09/2024 concedeva la proroga richiesta e differiva l'udienza al 23.01.25 ore 13:00. Poiché lo scrivente non ha ricevuto risposta dall'Amministratore di Condominio nei tempi previsti, ha scritto e telefonato più volte all'Amministratore stesso come riportato negli allegati n° 15 e 16. Vista l'ultima mail dell'Amministratore del Condominio – allegato n° 16 - lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere questa consulenza tecnica con le parziali informazioni ricevute.

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Corciano, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli.

~ ~ ~ ~ ~

A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dal creditore precedente, che consiste in:

Certificato notarile della, Notaio in Arcisate (VA) del 19.02.2024, dal quale risulta che gli esecutati sono gli unici proprietari dei beni pignorati;

Atto di pignoramento immobiliare;

Poiché non era presente l'avviso ai creditori iscritti, in data 26 marzo 2024 il sottoscritto ha segnalato alla S.V. la mancanza di avviso ex articolo 498 comma 2 cpc.

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare n. 200 eseguito a favore di **SIENA NPL 2018 Srl** contro, per la quota di 1/1 di proprietà attribuita a entrambi gli esecutati come quota di 1/1 in regime di comunione legale, trascritto presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14 febbraio 2024 al n° 3444 (vedi copia nota di trascrizione – presente nel fascicolo elettronico), riguarda i seguenti diritti di proprietà sui seguenti beni (la stessa lettera individua i beni che faranno parte dello stesso lotto):

A1) Appartamento con cantina, censito al **Catasto Urbano, Comune di Corciano**, intestato a, **foglio n° 46, particella n° 447, sub 1**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 621,04, superficie totale mq 130, totale escluso aree scoperte mq 125, piano S1 e 1, Via Giorgio Amendola, 2/B, (allegati n° 3 e 4); a confine con, parti condominiali, salvo altri;

A2) Autorimessa censita al **Catasto Urbano, Comune di Corciano**, intestata a ...**foglio n° 46, particella n° 447, sub 91**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 19 mq, Rendita Euro 50,04, piano S1, superficie totale mq 20, Via Giorgio Amendola, 2/A, (allegati n° 5 e 6); a confine con, corsia condominiale, salvo altri.

La planimetria catastale dell’appartamento è lievemente difforme dallo stato dei luoghi in quanto non vi è la parete divisoria tra l’ingresso ed il soggiorno.

Si allega estratto di mappa catastale particella n° 447 del foglio n° 46 (allegato n° 7).

2) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono situati in Corciano (PG) – Via Giorgio Amendola 2. La zona è residenziale e nelle vicinanze vi sono diversi esercizi commerciali (Centro commerciale Il Girasole). I beni distano circa 10 chilometri da Perugia. Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate, da quanto è stato possibile vedere, e da quanto risulta dalla documentazione allegata (vedi allegato n° 23), è distribuito su un piano interrato e undici

livelli fuori terra. Al piano interrato si trovano fondi e garages e al piano terra si trovano gli accessi condominiali; al primo piano e ai successivi, gli appartamenti. Il fabbricato (vedi allegato n° 23) è costituito da una struttura in c.a., con orizzontamenti in laterocemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e presentano un rivestimento pannelli prefabbricati. La copertura, a padiglione, è in laterocemento. Gli infissi esistenti sono in legno, con sistemi oscuranti avvolgibili in PVC.

L'appartamento con cantina è censito al **Catasto Urbano, Comune di Corciano**, intestato, **foglio n° 46, particella n° 447, sub 1**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 621,04, superficie totale mq 130, totale escluso aree scoperte mq 125, piano S1 e 1, Via Giorgio Amendola, 2/B, (allegati n° 3 e 4); a confine con, parti condominiali, salvo altri;

L'autorimessa è censita al **Catasto Urbano, Comune di Corciano**,, **foglio n° 46, particella n° 447, sub 91**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 19 mq, Rendita Euro 50,04, piano S1, superficie totale mq 20, Via Giorgio Amendola, 2/A, (allegati n° 5 e 6); a confine con, corsia condominiale, salvo altri.

L'appartamento comprende un ingresso - soggiorno, un disimpegno, una cucina con ripostiglio, tre camere, due bagni, ed una terrazza (vedi allegato n° 4).

3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'

Alla data del pignoramento in oggetto, la proprietà dei beni risulta, per averli acquistati da, con atto di compravendita a rogito Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, del 13/06/2000, rep. n. 22022 racc. n. 6437, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21/06/2000 ai numeri 14433/9865, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03/07/2000 al n. 3738 (allegato n° 8).

4) STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni fornite dall'esecutato, durante il sopralluogo, nonché da quanto è stato possibile vedere, risulta che l'appartamento pignorato è disabitato da tempo, e sono state cessate le utenze dello stesso.

5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Dalla documentazione prodotta dal Creditore procedente, allegata agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Reparto II – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, alla data del 27.03.2024, **i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura** (vedi certificato notarile allegato agli atti di causa e visure allegati n° 9 e 10):

- trascrizione n° 3444 del 14.02.2024 – Pignoramento Immobiliare a favore di

- trascrizione n° 7404 del 03.05.2012 – Pignoramento Immobiliare a favore di

- iscrizione n° 429 del 30.01.1999 – Ipoteca volontaria a favore della ..., per Lire 6.000.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 3.000.000.000;

iscrizione n° 2877 del 21.06.2000 – Ipoteca volontaria a favore della ..., per Lire 166.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 80.000.000;

iscrizione n° 5368 del 21.09.2010 – Ipoteca legale a favore di, per Euro 164.756,84, di cui per capitale Euro 82.378,42;

iscrizione n° 127 del 17.01.2019 – Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta al numero 429 del 30.01.1999, a favore di ..., per Euro 3.016.108,29 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo di Euro 1.508.054,14;

iscrizione n° 330 del 04.02.2019 – Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta al numero 2877 del 21.06.2000, a favore di, per Euro 82.633,10 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo di Euro 41.316,55.

Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, vi sono, a parere del CTU, i regolamenti di condominio (vedi atto provenienza: allegato n° 8):

- Regolamenti di Condominio generali delle palazzine e delle ville depositati negli atti del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia con verbali in data 19/11/1969, repertori nn. 89441 – 89442 -89443, registrati a Perugia il 29/11/1969 rispettivamente ai nn. 5184 - 5183 e 5186 e trascritti presso la Conservatoria dei RR. II. Di Perugia in data 17/02/1970 rispettivamente ai nn. 1972/1426, 1973/1427 e 1974/1428;
- Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali relativo alla “Palazzina Torre”, depositato negli atti del Notaio Mario Donati Guerrieri con verbale in data 24/05/1985, registrato a Perugia il 12/06/1985 al n. 4402 e trascritto presso la medesima Conservatoria il 20/06/1985 ai nn. 9894/6899 (allegato n° 11).

6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio risulta quanto segue:

- l'importo annuo a preventivo per le spese ordinarie è pari ad euro 374,74;
- le spese relative agli ultimi due anni sono pari ad euro 604,49;
- non ci sono cause in corso;
- a riguardo alla pratica di efficientamento energetico, si sta attendendo da parte del general contractor Atlante la firma dell'addendum fatto al contratto iniziale per il proseguimento dei lavori, nel quale sottoscriveranno che si accollano le spese relative al 30% (allegato n° 12).

A seguito di questa risposta lo scrivente ha inviato una richiesta di chiarimenti (vedi allegato 13) ed in seguito ha telefonato allo studio mondo condominio. Dalle risposte verbali avute le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni sono pari ad Euro 604,49.

Alla data del 21/08/2024 non era possibile quantificare eventuali spese a carico

dei condomini per la pratica del SUPERBONUS (vedi allegato n° 14).

In seguito lo scrivente ha inoltrato più mail all'Amministratore del Condominio per avere informazioni in merito; le risposte ricevute sono riportate negli allegati n° 15 e 16; tuttavia **le mail ricevute non forniscono informazioni dettagliate né sullo stato dei lavori né sul proseguimento degli stessi.**

Dalla documentazione ricevuta dal Comune risulta che i lavori per il SUPERBONUS sono stati deliberati con assemblea di condominio del 18/11/2021 (vedi allegato n° 26), e che gli stessi prevedevano Lavori di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico del fabbricato (vedi allegati n° 21, 22, 23, 24 e 25).

Per quanto riguarda il regolamento di condominio, nell'atto di provenienza è riportato quanto segue (vedi allegato n° 8):

.... Con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le medesime fanno parte, così come stabilito dalla legge e dai Regolamenti di Condominio generali delle palazzine e delle ville depositati negli atti del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia con verbali in data 19/11/1969, repertori nn. 89441 – 89442 - 89443, registrati a Perugia il 29/11/1969 rispettivamente ai nn. 5184 -5183 e 5186 e trascritti presso la Conservatoria dei RR. II. Di Perugia in data 17/02/1970 rispettivamente ai nn. 1972/1426, 1973/1427 e 1974/1428, nonché come stabilito dal Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali relativo alla “Palazzina Torre”, depositato negli atti del medesimo Notaio Mario Donati Guerrieri con verbale in data 24/05/1985, registrato a Perugia il 12/06/1985 al n. 4402 e trascritto presso la medesima Conservatoria il 20/06/1985 ai nn. 9894/6899”.

Di quest'ultimo è stata acquisita la nota di trascrizione (vedi allegato n° 11).

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione prodotta dal creditore precedente (vedi allegato agli atti di causa) e dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n° 8), risulta quanto segue:

al ventennio la proprietà dei beni risulta ..., con atto di compravendita a rogito Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, del 13/06/2000, rep. 22022 racc. n. 6437, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21/06/2000 ai numeri 14433/9865, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03/07/2000 al n. 3738 (allegato n° 8).

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente si è recato presso gli uffici comunali ed ha presentato istanza al Comune di Corciano.

Dalle informazioni e dalla documentazione ricevuta presso il Comune, nonché dall'atto di provenienza risulta quanto segue, per il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto:

- E' stato rilasciato Permesso di Costruzione n. 1236/1976 del 09/12/1976 (allegato n° 17);
- E' stata rilasciata Concessione a costruire n° 1539 (variante alla 1236/1976) del 28.05.1977 (allegato n° 18);
- E' stato rilasciato Permesso di Abitabilità n. 1539 Anno 1977 del 28.11.1978 (allegato n° 19); si allega anche collaudo statico (allegato n° 20).

Si fa presente che presso gli Uffici Comunali non erano disponibili, al momento della richiesta, gli elaborati grafici di progetto, e pertanto il CTU non ha potuto confrontare lo stato dei luoghi attuali con i grafici approvati.

- E' stata presentata pratica telematica – CILA SUPERBONUS – del 25/11/2022, per le unità immobiliari dal sub 1 al sub 61, per lavori di manutenzione straordinaria per

l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico del fabbricato (vedi allegati n° 21, 22, 23, 24, 25 e 26).

Al momento del sopralluogo i lavori del SUPERBONUS erano ancora in corso (vedi foto esterne del fabbricato con impalcature),

9) VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Considerato che l'appartamento e l'autorimessa si possono considerare complementari tra loro, lo scrivente ritiene opportuno costituire un unico lotto così distinto:

LOTTO UNICO: Comune di Corciano - Diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti.....
su un appartamento con cantina, ed un'autorimessa **siti in Corciano (PG) – Via Giorgio Amendola 2.**

L'appartamento con cantina è censito al **Catasto Urbano, Comune di Corciano, foglio n° 46, particella n° 447, sub 1**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 621,04, superficie totale mq 130, totale escluso aree scoperte mq 125, piano S1 e 1, Via Giorgio Amendola, 2/B.

L'autorimessa è censita al **Catasto Urbano, Comune di Corciano, foglio n° 46, particella n° 447, sub 91**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 19 mq, Rendita Euro 50,04, piano S1, superficie totale mq 20, Via Giorgio Amendola, 2/A.

Il tutto a confine con, parti condominiali, salvo altri.

L'appartamento è al primo piano e comprende un ingresso – soggiorno, un disimpegno, una cucina con ripostiglio, tre camere, due bagni, ed una terrazza, oltre la cantina al piano sottostrada.

Per il fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto è **stato rilasciato** Permesso di Costruzione n. 1236/1976 del 09/12/1976; è stata rilasciata Concessione a costruire n° 1539 (variante alla 1236/1976) del 28.05.1977; è stato rilasciato Permesso di Abitabilità n. 1539

Anno 1977 del 28.11.1978. E' stata presentata pratica telematica – CILA SUPERBONUS – del 25/11/2022, per le unità immobiliari dal sub 1 al sub 61, per lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico del fabbricato. Al momento della stima i lavori del SUPERBONUS erano ancora in corso. L'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE).

10) DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO UNICO

I beni pignorati sono situati in Corciano (PG) – Via Giorgio Amendola 2. La zona è residenziale e nelle vicinanze vi sono diversi esercizi commerciali (Centro commerciale Il Girasole). I beni distano circa 10 chilometri da Perugia. Il fabbricato, da quanto è stato possibile vedere, e da quanto risulta dalla documentazione allegata (vedi allegato n° 19), è distribuito su un piano interrato e undici livelli fuori terra (Foto n° 1, 2, 3 e 4). Al piano interrato si trovano fondi e garages e al piano terra si trovano gli accessi condominiali; al primo piano e ai successivi, gli appartamenti. Il fabbricato è costituito da una struttura in c.a., con orizzontamenti in laterocemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e presentano un rivestimento pannelli prefabbricati. La copertura, a padiglione, è in laterocemento. Gli infissi esistenti sono in legno, con sistemi oscuranti avvolgibili in PVC (vedi allegato n° 23).

L'appartamento con cantina è censito al **Catasto Urbano, Comune di Corciano, -....., foglio n° 46, particella n° 447, sub 1**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 621,04, superficie totale mq 130, totale escluso aree scoperte mq 125, piano S1 e 1, Via Giorgio Amendola, 2/B, (allegati n° 3 e 4); a confine con, parti condominiali, salvo altri;

L'autorimessa è censita al **Catasto Urbano, Comune di Corciano, intestata a, foglio n° 46, particella n° 447, sub 91**, categoria C/6, classe 3°, consistenza 19 mq, Rendita Euro

50,04, piano S1, superficie totale mq 20, Via Giorgio Amendola, 2/A, (allegati n° 5 e 6); a confine con, corsia condominiale, salvo altri.

L'appartamento è al primo piano e comprende un ingresso – soggiorno (Foto n° 5 e 6), un disimpegno, una cucina con ripostiglio (Foto n° 7), tre camere (Foto n° 9 e 10), due bagni (Foto n° 8), ed una terrazza (vedi allegato n° 4).

L'altezza rilevata è di m 2,77 circa. L'appartamento, dotato di videocitofono al momento non funzionante, ha pavimentazioni di diverso tipo, le pareti si presentano per lo più intonacate e tinteggiate, e le porte sono in legno. La cantina è al piano sottostrada.

Per quanto è stato possibile vedere, e dalle informazioni ricevute, vi è impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Al momento del sopralluogo la parte ha fatto presente che tutte le utenze sono cessate. Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. non è riuscito ad accertare la rispondenza degli stessi, e pertanto è possibile la non conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili.

La planimetria catastale dell'appartamento è lievemente difforme dallo stato dei luoghi in quanto non vi è la parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno.

L'autorimessa (Foto n° 11 e 12), è al piano interrato; ha porta basculante in alluminio e pavimento industriale.

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio, soggetto a due regolamenti (vedi capitoli 5 e 6).

Per accertare se i beni pignorati siano gravati da uso civico, lo scrivente ha svolto un controllo nel sito della Regione Umbria al link: <https://www.regione.umbria.it/cartografia-dei-domini-collettivi-dell-umbria>, dove non vi è il Comune di Corciano nell'elenco delle Comunanze Agrarie.

11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento estimativo quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi. La ricerca dei valori di compravendita è stata effettuata consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia dell'Entrate e listino prezzi degli immobili CCIAA di Perugia), nonché da ricerche sul posto, presso studi tecnici, accreditate agenzie immobiliari.

Pertanto sulla scorta delle informazioni ricevute si sono potuti rilevare con sufficiente attendibilità i valori medi di compravendita, i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto. Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire i valori sottoriportati a mq di superficie catastale, in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, nonché della necessità di regolarizzare la situazione catastale.

Come Superficie catastale si indica la superficie dell'unità immobiliare calcolata attraverso i criteri indicati nel DPR 138/98 (come riportano le visure – allegati n° 3 e 5).

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottiene il seguente valore di stima:

APPARTAMENTO (particella n° 447/1):

mq 130 * Euro 750,00 = **Euro 97.500,00;**

AUTORIMESSA (particella n° 447/91):

mq 20 * Euro 375,00 = **Euro 7.500,00;**

Totale Euro 105.000,00, **meno Spese condominiali** scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 604,49, **meno 5% del valore di stima per eventuali spese di progettazione e presentazione pratica SUPERBONUS** (pari ad Euro 5.250,00) = Euro 99.145,51, che si arrotondano ad **Euro 99.000,00, diconsi Euro novantanovemila – TOTALE LOTTO.**

12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.

13) ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegate n° 12 foto stampate in sei pagine, la bozza dell'Ordinanza di vendita (allegate a parte), ed i seguenti allegati:

- n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e richiesta di accesso;
- n° 2: copia Ricevute raccomandate inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;
- n° 3: copia visura storica catastale particella n° 447/1;
- n° 4: copia planimetria catastale particella n° 447/1;
- n° 5: copia visura storica catastale particella n° 447/91;
- n° 6: copia planimetria catastale particella n° 447/91;
- n° 7: copia estratto di mappa catastale - foglio n° 46;
- n° 8: atto di compravendita a rogito Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, del 13/06/2000, rep. n. 22022 racc. n. 6437;
- n° 9: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – SORDINI Massimo;
- n° 10: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – CERRONI Rosella Anatolia;
- n° 11: copia nota di trascrizione n° 6899 del 20.06.1985;
- n° 12: copia mail ricevuta dall'Amministratore di Condominio del 21/06/24;
- n° 13: copia seconda mail inviata all'Amministratore di Condominio del 21/06/24;
- n° 14: copia mail ricevuta dall'Amministratore di Condominio del 21/08/24;
- n° 15: copia mail ricevuta dall'Amministratore di Condominio del 11/10/24;
- n° 16: copia mail ricevuta dall'Amministratore di Condominio del 21/11/24;
- n° 17: copia Permesso di Costruzione n. 1236/1976 del 09/12/1976;
- n° 18: copia Concessione a costruire n° 1539 (variante alla 1236/1976) del 28.05.1977;
- n° 19: copia Permesso di Abitabilità n. 1539 Anno 1977 del 28.11.1978;
- n° 20: copia collaudo statico;
- n° 21: copia domanda CILA SUPERBONUS – presentazione pratica telematica;
- n° 22: copia ricevuta telematica di presentazione - CILA SUPERBONUS – del 25/11/2022;
- n° 23: copia Relazione tecnica - SUPERBONUS;
- n° 24: copia ricevuta telematica - Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile - Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo - Sezione RISCHIO SISMICO, NORMATIVA ANTISISMICA E PREVENZIONE SISMICA,

GENIO CIVILE

n° 25: copia notifica preliminare;

n° 26: copia verbale assemblea di condominio del 18/11/2021;

n° 27: copia della pec di invio perizia al Creditore precedente, intervenuto;

n° 28: copia lettera di invio della perizia agli esecutati, e copia accettazione raccomandate.

14) INVIO PERIZIA

La presente perizia è stata inviata per pec al creditore precedente ed intervenuto (allegato n° 27), e la copia per gli esecutati è stata inviata con raccomandate A/R (allegato n° 28).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 23 novembre 2024

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baiocchi)