

STUDIO TECNICO

STEFANO LONGETTI

GEOMETRA

Via Assisi, 14 – 06084 Bettona (PG) - Tel. e Fax 075.9885008

www.studiolongetti.it – e-mail : stefano.longetti@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice Dott. UMBERTO RANA

Esecuzione Immobiliare N. 390/2017 R.G.

promossa da :

ARUBA S.p.A.

(Avv. Pier Luigi Boscia)

contro

NDAYA MUJINGA

Udienza rinvio: 09/11/2018

*****^*****

RELAZIONE PER STIMA DI IMMOBILI

Con propria ordinanza del 28/02/2018 il Giudice dell'esecuzione Dott.

Umberto RANA, nominava consulente esperto nel procedimento sopra

richiamato, il sottoscritto Geom. Stefano Longetti, libero professionista

con studio in Via Assisi n. 14 – 06084 Passaggio di Bettona (PG), iscritto



al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3935 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1446. Successivamente, in data 01/03/2018 trasmettendo comunicazione pec al Tribunale di Perugia, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

‘Provvede l'esperto, prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c., 498 co 2, art. 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente esaminati gli atti del procedimento ed ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

PROVVEDA

1) *all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

2) *ad una sommaria 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;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 concessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili

all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) 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 le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso 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 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;



16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio dallo stesso fissata al 09/11/ 2018.

Accettato l'incarico, come da comunicazione pec del 05/03/2018 (allegato "1"), il sottoscritto procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici (Agenzia Entrate, Comune di Perugia ect) della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al fabbricato allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 02/03/2018 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio, per richiedere le planimetrie catastali degli immobili ed altra documentazione catastale necessaria per verificare la rispondenza e la correttezza della documentazione depositata in atti con lo stato attuale dell'immobile. (Allegati n. 4, 5, 6, 7, 8)

In stessa data di cui sopra, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle



Entrate di Perugia tramite comunicazione pec, di essere informato circa l'esistenza di contratti stipulati dell'esecutato relativamente ai beni oggetto della procedura. Dalle ricerche effettuate, non sono emersi contratti di affitto registrati riguardanti l'unità immobiliare in questione.

(Allegati n. 9)

In data 05/04/2018, come precedentemente comunicato tramite raccomandata, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del delegato dell'IVG di Perugia e del fratello dell'esecutata il quale ci ha permesso di entrare all'interno dell'abitazione ed eseguire l'ispezione. In tale occasione si è presa visione dell'immobile pignorato, iniziando a fare una prima ricognizione sulla consistenza, sono stati effettuati i rilievi metrici ed alcune riprese fotografiche che in parte si allegano alla presente relazione per documentare lo stato dei luoghi.

Inoltre si è preso visione delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio. (Allegato n. 2)

In data 06/04/2018, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia al fine di verificare chi avesse stabilito la residenza all'interno dell'unità immobiliare. Dall'ispezione effettuata, è emerso che nell'appartamento non è residente alcuna persona.

In data 10/04/2018 e 15/05/2015, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia per effettuare gli accertamenti urbanistici degli immobili sottoposti alla procedura e successivamente per ritirare copia della documentazione tecnica/amministrativa presente negli atti del comune. (Allegato n. 10)



In data 15/05/2018 il sottoscritto si è recato presso il notaio Dott. Giuseppe Brunelli per ritirare l'ultimo atto di provenienza relativo agli immobili; (Allegato n. 3)

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato in data 08/09/2017 alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Perugia il 09/10/2017 al n. 17658 di registro particolare e n. 25230 di registro generale favore di ~~XXXX SpA~~ con sede in ~~Roma~~ ~~88~~ ~~Apostoli n. 73~~ codice fiscale e partita iva ~~08010281002~~, procuratrice di ~~Onis Securitization S.r.l.~~ con sede in ~~Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1~~, gli immobili pignorati risultano essere i seguenti e così individuati:

A) APPARTAMENTO al P. T.

situato Fraz. Casaglia Via delle Mimose n. 11 – PERUGIA (PG)

Diritti di piena proprietà per 1/2 spettanti alla sig.ra ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~

- appartamento di tipo economico su unico livello situato al piano terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, ripostiglio, piccolo



disimpegno, due camere ed un bagno;

- spazio esterno esclusivo adibito a corte adiacente l'unità immobiliare, parte pavimentato e parte destinato a giardino;
- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato e sul vano scala;

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Perugia (PG) :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
239	310	8	A/2	5	5,5 vani	€ 426,08
1242						

Intestazione catastale:

- ~~Mpirati Ilunga~~ nato in ~~Congo Repubblica Democratica~~ il ~~12/02/1942~~
 - prop. 1/2 in comunione legale dei beni con ~~Ndoya Mujinga~~;
- ~~Ndoya Mujinga~~ nata in ~~Congo Repubblica Democratica~~ il ~~09/02/1967~~
 - prop. 1/2 in comunione legale dei beni con ~~Mpirati Ilunga~~;

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti spettanti all'esecutato.

Le planimetrie catastali dell'appartamento corrispondono con l'effettiva consistenza dell'immobile.

Confini:

L'unità immobiliare confina con parti comuni, ~~Cappuccini Fabio~~, ~~Mangesi Massimo~~ e ~~Ran Elisabetta~~, ~~Chironi Anna~~ e ~~Cagliari Aldo~~, strada di lottizzazione di utilizzo pubblico;

*****^^*****

2 - SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA



DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di appartamento al piano terra con imposta del pavimento parte a livello del piazzale esterno e parte a livello inferiore, le murature di due lati dell'appartamento sono collocate contro terra. L'edificio è stato costruito negli anni '70, su lotto indipendente, è ubicato nel comune di Perugia all'interno di una lottizzazione "datata" della frazione di Casaglia in Via delle Mimose n. 11. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra è composto da 4 abitazioni e relative pertinenze, di cui due abitazioni dislocate al piano terra, la terza abitazione al piano primo e la quarta abitazione al piano secondo con annessa soffitta al piano quarto.

Le parti comuni dell'edificio sono composte da una piccola area esterna adibita a parcheggio condominiale, scala e ingresso condominiale a servizio dei relativi appartamenti serviti.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura con copertura a falde sfalsate a capanna. Esternamente è intonacato e tinteggiato. L'accesso al lotto, avviene tramite strada di lottizzazione di utilizzo comune.

La zona ove è situato l'edificio è a carattere residenziale a media densità abitativa, vicino ai principali servizi pubblici/privati (farmacia, scuole, negozi, fermata autobus, chiesa, distributori, impianti sportivi ecc) e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

L'unità immobiliare sopra descritta sono così composta:

- appartamento al piano terra accessibile dall'ingresso condominiale, della superficie commerciale di mq. 110,00 circa



(altezza interna di mt. 2,70) è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio lavanderia, disimpegno, due camere, bagno e corte esterna di circa mq. 80;

Economico è il livello di finiture e pessimo ed inadeguato è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

All'interno dell'appartamento si evidenziano consistenti infiltrazioni di umidità proveniente dalle pareti collocate contro terra e muffe di vario genere, mentre nei locali soggiorno e cucina si evidenziano fenomeni di condensa dovuti alla cattiva areazione dei locali. Nello stato in cui si trova e nel rispetto delle norme igienico sanitarie nell'appartamento non è possibile abitarci.

*****^^^*****

3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

APPARTAMENTO e CORTE al P.T. (foglio n. 239 part. n. 310 sub. 8

graffata con la part. 1242) situato in Fraz. Casaglia Via delle Mimose n. 11 - Perugia

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti alla sig.ra MUJINGA

NDAYA nata a Kimbasa (ex Zaire) il 09/02/1967 - c.f.

NDYMG67B49Z312Q;

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti alla sig. PIANA ILUNG

nato a Lubumbashi (Congo) il 14/02/1960 - c.f.

MPNLNG60B14Z312X;

I diritti spettanti all'esecutato sull'immobile sopra indicato sono pervenuti con:

1. atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio dott. Giuseppe



Brunelli di Perugia del 29/09/2005 repertorio n. 103.679 raccolta n. 28.632, trascritto a Perugia in data 30/09/2005 al n. 18582 registro particolare e n. 32347 registro generale. (Allegato n. 3)

*****^^*****

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

L'unità immobiliare costituente un lotto unico è occupata senza titolo dal fratello dell'esecutata (persona non identificata al momento del sopralluogo, in quanto sprovvista di documento di identità).

4.1. - Verifiche presso Agenzia Entrate di Perugia:

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non sono emersi contratti di affitto; (Allegato n. 9)

4.2. - Verifiche presso ufficio anagrafe del comune di Perugia:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, nessuna persona risulta essere residente all'interno dell'appartamento.

*****^^*****

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione in atti e dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia, i beni pignorati, risultano avere i seguenti gravami:

5.1. - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno.

5.2. - Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente:

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

- a) **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/09/2005 registrata al n. 8191 di registro particolare e n. 32348 di registro generale, iscritta a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano contro [redacted] e [redacted]**
- b) **Trascrizione derivante da Pignoramento registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/10/2017 registrata al n. 17658 del registro particolare e n. 25230 del registro generale, derivante da atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 08/09/2017 rep. 4872/2017, iscritta a favore di [redacted] con sede in Conegliano (TV) contro [redacted]**

5.3. - Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 30/05/2018, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico della società eseguita.

*****^*****

6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente precisa che non vi è condominio costituito e pertanto non sussistono spese condominiali pendenti.

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione. (Allegato n. 9)

*****^^^*****

7- PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

dal 29/09/2005 all'attualità

gli immobili sono pervenuti all'esecutata ~~Milijina Nela~~ unitamente al rispettivo coniuge ~~Arpanut Alina~~ con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del notaio dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 29/09/2005 rep. 103.679 raccolta n. 28.632, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/09/2005 al n. 18582; L'immobile è stato venduto dal sig. ~~Barocci Vittorio~~.

dal ventennio a tutto il 29/09/2005

gli immobili sono pervenuti in proprietà al sig. ~~Barocci Vittoria~~ con atto notarile pubblico di Compra-Vendita a rogito del notaio dott. Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 18/04/1970, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/05/1970 al n. 3809 registro particolare e n. 4343 registro generale;

*****^^^*****

8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Perugia, per il fabbricato oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 948 del 14/08/1971; (Allegato n. 10);
- Licenza di Costruzione n. 1744 del 23/09/1975; (Allegato n. 11);
- Concessione a Sanatoria (Concono) n. 4249 del 16/10/1989; (Allegato n. 12);
- Concessione Edilizia n. 1955 del 02/10/1995; (Allegato n. 13)
- Permesso di Costruire n. 1743 del 30/09/2003; (Allegato n. 14)
- Permesso di Costruire n. 967 del 17/10/2007; (Allegato n. 15)

L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. - Giudizio di conformità edilizia

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto confrontati con le autorizzazioni Edilizie/urbanistiche reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia non si sono riscontrate difformità edilizie.

L'immobile non è in possesso del Certificato di Agibilità.

L'immobile non è conforme alle norme igieniche sanitarie, ovvero gli ambienti non hanno la salubrità necessaria per l'abitabilità;

Il rapporto aero/illuminante della Camera 1 non è rispondente a quanto previsto dalle normative igienico sanitarie.

^



9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Visto e considerato la natura, l'omogeneità del bene, la destinazione d'uso, l'accesso al bene ed il suo collocamento all'interno del complesso edilizio esistente, ritengo opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

----- LOTTO UNICO -----

Appartamento al piano terra della superficie commerciale di mq. 110,00, accessibile, dall'ingresso condominiale comunicante con la corte esterna.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere, bagno – corte esclusiva esterna della superficie di mq. 80,00 di cui parte pavimentata e parte destinata a giardino; L'appartamento fa parte di fabbricato di vecchia costruzione (anno 1970), di caratteristiche economiche, costituito da quattro unità abitabili e relative pertinenze con corte esterne comune, il tutto realizzato su unico lotto di terreno indipendente in Comune di Perugia Via delle Mimose n. 11 - e censito

al Catasto Fabbricati Comune di Perugia (PG) :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
239	310	8	A/2	5	5,5 vani	€ 426,08
	1242					

Confini : parti comuni, Cappuccini Fabio, Maggi Massimo e Mari Elisabetta, Ghisoni Anna e Pagliani Aldo, strada di lottizzazione di utilizzo pubblico;

*****^*****

10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO – localizzazione urbana

Il fabbricato oggetto della stima è situato all'interno della zona urbana della frazione di Casaglia in Comune di Perugia, in prossimità ai principali servizi pubblici e privati (Chiesa, Farmacia, Scuole, negozi, banche ect.). La zona ove sorge l'edificio è a carattere residenziale, poco curata, collegata tramite la strada di utilizzo pubblico distante circa mt. 300 dalla strada principale che collega Ponte Valleceppi con Perugia.

L'immobile è costituito da un appartamento al piano terra della superficie calpestabile di mq. 110,00 così composta: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio/lavanderia, bagno e corte esclusiva esterna della superficie di mq. 80,00. L'appartamento è accessibile tramite l'ingresso condominiale direttamente dalla corte comune esterna al fabbricato condivisa pro-quota con tutte le altre unità immobiliari facente parte dell'esecuzione.

Le finiture generali dell'appartamento sono del tipo economico, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in totale assenza di condizioni igieniche sanitarie per la vivibilità dell'intero appartamento.

Componenti edilizie

Portone ingresso: Portoncino blindato ad un'anta rivestito in laminato di legno.

Porte interne: legno tamburato.

Finestre: a doppia anta in legno con vetro camera.

Pavimenti interni: Piastrelle monocottura per la zona giorno e la



camera 1, parquet per la camera 2;

Riv. Bagno/cucina: piastrelle in monocottura.

Impianti tecnologici

Televisivo: ricezione tv con impianto ad antenna.

Impianto elettrico: impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale, tensione 220 V, adeguato alle vigenti normative;

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato alla rete pubblica.

Termico/sanitario: impianto autonomo alimentato a metano, diffusori a parete costituiti da elementi radianti in ghisa collegati a tubazioni in rame riferite all'epoca di costruzione (senza valvole termostatiche)

Determinazione della consistenza

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Ingresso	14,00	17,20	n	pessimo
Soggiorno/pranzo	26,00	30,20	e	scarso
Cucina	9,00	12,60	e	scarso
Ripostiglio/lavanderia	2,50	3,30		pessimo
Disimpegno	7,20	7,20		pessimo
Camera 1	9,50	11,70	o	pessimo
Camera 2	17,20	21,90	n	mediocre
Bagno	3,60	5,90		scarso
SUPERFICI TOTALI	MQ. 89,00	110,00		

Corte esterna 80,00 e

^

11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia – Loc. Casaglia (PG), mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione d'uso;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

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

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- i valori espressi per gli immobili tengono conto del pessimo stato di manutenzione generale dell'appartamento, ivi compresi impianti, infissi,



pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;

- per la valutazione dei fabbricati e delle corti pertinenziali ai fabbricati il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Altro fattore che lo scrivente tiene conto nell'attribuzione del valore al fabbricato è la scarsa appetibilità che producono gli immobili inseriti all'interno di una procedura esecutiva. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento alla formazione dei lotti di cui al precedente capitolo 9 e della consistenza del capitolo 10:

STIMA LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra

Appartamento mq. 110,00 x €/mq. 550,00 = € 60.500,00

Corte esterna mq. 80,00 x €/mq. 50,00 = € 4.000,00

Valore complessivo immobili € 64.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO - € 64.500,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore sopra indicato di € 64.500,00 (euro sessantaquattromilacinquecento virgola zero) rappresenta il prezzo per la



base d'asta attribuito al lotto da indicare nel bando di vendita.

12 - DIVISIBILITA' DEL BENE

In relazione al bene sopra descritto e stimato, dopo aver verificato la sua natura e conformazione ritengo che il bene non sia divisibile al fine di identificare e/o individuare la quota di piena proprietà di 1/2 spettante all'esecutata.

Il valore della quota pignorata all'esecutata pari ai diritti di piena proprietà di 1/2, è di € 32.250,00 (diconsi euro trentaduemiladuecentocinquanta virgola zero).

^

14 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto a pubblicare l'avviso per il ritiro della perizia a mezzo albo pretorio del Comune di Perugia al debitore esecutato e mezzo pec al creditore precedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute pec che si allegano in copia. (Allegato n. 18)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Passaggio di Bettona, 29 Maggio 2018

ALLEGATI:

"1" - Accettazione incarico;

"2" - Verbale inizio operazioni peritali;

"3" - Atto di provenienza;



"4" – Visure catastali;

"5" – Visura storica;

"6" – Planimetria catastale dell'immobile;

"7" – Estratto di mappa;

"8" – Elaborato planimetrico;

"9" – Accesso atti Agenzia Entrate – contratti di affitto;

"10" – Licenza di Costruzione n. 948 del 14/08/1971;

"11" – Licenza di Costruzione n. 1744 del 23/07/1975;

"12" – Concessione in Sanatoria n. 4249 del 16/10/1989;

"13" – Concessione Edilizia n. 1955 del 02/10/1995;

"14" – Permesso di Costruire n. 1743 del 30/09/2003;

"15" – Permesso di Costruire n. 967 del 17/10/2007;

"16" – Ispezione e visure ipotecarie;

"17" – Documentazione fotografica;

"18" – Copia ricevute trasmissione perizia alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Stefano Longetti

