TRIBUNALE DI PERUGIA – II SEZ. CIVILE

RELAZIONE DI CTU nelle procedure esecutive riunite

n. 649/10 n. 679/11 n. 170/12 n. 176/12 n. 273/12 RR.GG. Es.

(Udienza di rinvio: 25 marzo 2015)

Promosse da:

ING LEASE (ITALIA) S.P.A. (nella E.I. n. 649/10)

[redacted]

BANCA POP. DELL'ETRURIA E DEL LAZIO S.C. A R.L. (nella E.I. n. 679/11)

[redacted]

UNICREDIT S.P.A. (nella E.I. n. 170/12)

[redacted]

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (nella E.I. n. 176/12)

[redacted]

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (nella E.I. n. 273/12)

[redacted]

Contro

[redacted]

Esecutati

****

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

[redacted]

con provvedimento del 21 settembre 2013, l'Ill.mo Giudice [redacted] ha nominato me sottoscritto [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Perugia [redacted] e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile e Penale di Perugia [redacted], consulente tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al R.G. n. 649/10 Es., invitandomi a comparire all'udienza del 20 dicembre 2011, per il giuramento di rito e la formulazione di apposito quesito; il G.E. ha quindi assegnato il termine per rispondere al quesito con relazione scritta; l'udienza veniva fissata al giorno 9 maggio 2012, poi rinviata al 9 gennaio 2013.

La S.V.I., successivamente, con provvedimento del 12 novembre 2012, ha disposto – nel corso delle operazioni di consulenza n. 649/10 – l'ulteriore richiamo per la riunione delle procedure in epigrafe, invitandomi a comparire all'udienza del 22 gennaio 2013 per la formulazione del seguente quesito:

"*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del 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'emissione 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 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

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

altro complesso immobiliare con arti 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 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 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;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo 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);

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

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

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

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 della 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 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 nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) 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 ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione 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 vizzi 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;

12) a valutare nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comodo divisibilità del bene, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

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 in sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

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;

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 una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 30 settembre 2013, poi differita fino all'udienza del 25 marzo 2015, la S.V.I. ha stabilito il termine per rispondere al quesito con relazione scritta; in tale lasso di tempo si è reso necessario procrastinare il termine previsto per il deposito dell'elaborato peritale, in particolare a causa del tempo resosi necessario allo svolgimento delle indagini presso i pubblici Uffici.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Con lettere in raccomandata A/R del 18 aprile 2014 che si producono in allegato (**Cfr. All.ti n. 1/a - d**), precedute da vari contatti per le vie brevi, è stato comunicato alle parti (ciascuna per la propria porzione pignorata) l'inizio delle operazioni peritali previsto rispettivamente nei seguenti giorni: giovedì 8 maggio 2014 ore 10,00 e ore 15,00, martedì 13 maggio 2014 ore 11,00 e ore 15,30; si è reso poi necessario effettuare ulteriori accessi presso i luoghi.

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata e per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato riguardanti i beni esecutati, presso l'Archivio notarile di Perugia e presso gli studi notarili [redacted] (PG) e [redacted] per lo studio degli atti di provenienza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia per verificare la regolarità urbanistica degli immobili, presso il Comune di Magione per la verifica della regolarità e della destinazione urbanistica dei beni, presso gli Studi di consulenza immobiliare per l'aggiornamento delle posizioni condominiali e, infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico degli Esecutati.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

1) Identificazione catastale degli immobili pag. 10

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

1.1) [redacted] pag. 10

1.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 10

1.3) [redacted] pag. 10

1.4) [redacted] pag. 10

2) Premessa e verifiche ipotecarie pag. 10

- *Pignoramento del novembre 2010 (E.I. n. 649/10)* pag. 10

- *Pignoramento dell'ottobre 2011 (E.I. n. 679/11)* pag. 11

- *Pignoramento del febbraio 2012 (E.I. n. 170/12)* pag. 12

- *Pignoramento del febbraio 2012 (E.I. n. 176/12)* pag. 13

- *Pignoramento del marzo 2012 (E.I. n. 273/12)* pag. 13

3) Descrizione degli immobili pignorati pag. 15

3.1) [redacted] pag. 15

3.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 22

3.3) [redacted] pag. 27

3.4) [redacted] pag. 33

4) Indagini urbanistiche pag. 38

4.1) [redacted] pag. 38

4.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 40

4.3) [redacted] pag. 41

4.4) [redacted] pag. 42

5) Vincoli e gravami pag. 43

5.1) [redacted] pag. 43

5.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 43

5.3) [redacted] pag. 43

5.4) [redacted] pag. 44

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

6) Posizione condominiale pag. 44

6.1) [redacted] pag. 44

6.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 44

6.3) [redacted] pag. 44

6.4) [redacted] pag. 45

7) Criteri estimativi e giudizio di stima pag. 46

7.1) [redacted] pag. 47

7.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 47

7.3) [redacted] pag. 48

7.4) [redacted] pag. 48

8) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita pag. 51

LOTTO n. 1: [redacted] pag. 52

LOTTO n. 2: Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 53

LOTTO n. 3: [redacted] pag. 54

LOTTO n. 4: [redacted] pag. 54

9) Elementi necessari per la vendita e decreto di trasferimento pag. 55

10) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari pag. 55

Cronistoria nel ventennio pag. 55

10.1) [redacted] pag. 55

10.2) Perugia, via Baldeschi n. 8 pag. 56

10.3) [redacted] pag. 57

10.4) [redacted] pag. 57

Certificazioni ipotecarie in atti nei fascicoli pag. 58

Aggiornamenti ipotecari pag. 64

* * *

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Come sopraindicato tutte le porzioni immobiliari pignorate verranno di seguito, nei vari capitoli, previa suddivisione in punti (**da 1 a 4**), distintamente analizzate nello stesso ordine con il quale ne saranno redatti i relativi (**n. 4**) lotti.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nella riunione delle procedure in epigrafe risultano, nell'insieme:

1.1) [redacted]

1.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*

- C.F. fgl. 401, p. 543, s.13, p.1S-1, cat.A/2, cl.6, cons.7,5 vani, rend. €1.258,86;

1.3) [redacted]

1.4) [redacted]

- [redacted]

A riguardo si produce la documentazione catastale attuale (planimetrie e visure) dei beni in oggetto (**Cfr. All.ti n. 2/a - d**).

2) PREMESSA E VERIFICHE IPOTECARIE

La presente procedura riunita comprende cinque esecuzioni immobiliari, basate sui seguenti pignoramenti:

- Pignoramento del novembre 2010 (Es. Imm. n. 649/10), promosso da ING LEASE (Italia) S.p.A., basato su decreto ingiuntivo ed atto di precetto, notificati solo [redacted] La procedura pertanto colpisce solo i diritti in capo a quest'ultimo, indicati come da prospetto allegato (**Cfr. All. 3**). Si precisa

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

fin da subito che non vi è perfetta corrispondenza tra quote di diritto pignorate e quote effettivamente spettanti all'Esecutato, ad eccezione della porzione immobiliare [redacted] era effettivamente – ed è tuttora – comproprietario per i diritti di 1/3 della piena proprietà. Infatti [redacted] la porzione immobiliare sita in Perugia, via Baldeschi, erano stati interessati dapprima da un atto di stralcio divisionale stipulato dal Notaio [redacted] con rep. 26755 del 2/12/11, trascritto a Perugia il 5/12/11 al n. 20243 di formalità (**Cfr. All. n. 4/a**) ed in seguito da un atto di trasferimento immobili in esecuzione di accordi modificativi di separazione consensuale tra coniugi, stipulato dal Notaio [redacted] con rep. 26756 del 2/12/11 regolarmente trascritto a Perugia il 5/12/11 al n. 20244 di formalità (**Cfr. All. n. 4/b**). Peraltro il trasferimento di immobili in esecuzione di accordi modificativi di separazione consensuale era stato preceduto da un preliminare, stipulato dal Notaio [redacted], con repertorio n. 21245 del 26/05/09, trascritto a Perugia il 28/05/09 al n. 9533 di formalità (**Cfr. All. n. 4/c**). Con esso il [redacted] si era impegnato a "*[…] trasferire gli attuali diritti di 1/6, salvo la riserva a favore dello stesso del diritto di usufrutto o del diritto di abitazione per la corrispondente quota di diritto, o comunque gli eventuali diritti di cui dovesse essere il medesimo titolare in tutto o in parte a seguito di un'eventuale divisione ereditaria che dovesse intercorrere nelle more del presente procedimento con gli altri comproprietari*". Pertanto alla data del pignoramento [redacted] non era più titolare del diritto di 1/6 della piena proprietà sui beni di cui sopra, ma solo del diritto di 3/6 della nuda proprietà, avendo ceduto il diritto di abitazione [redacted]

- Pignoramento dell'ottobre 2011 (Es. Imm. n. 679/2011), promosso da

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Scarl basato su decreto ingiuntivo, notificato a [redacted] La procedura pertanto colpisce i diritti in capo a detti Soggetti, indicati come da prospetto allegato (**Cfr. All. 3**). Anche in questo caso non vi è perfetta corrispondenza tra quote di diritto pignorate e quote effettivamente spettanti agli Esecutati. Infatti [redacted] la porzione immobiliare sita in Perugia, via Baldeschi, erano stati interessati dagli atti e dal preliminare già sopra citati ed inoltre le porzioni immobiliari di via Imbriani da un atto di trasferimento immobili in esecuzione di accordi modificativi di separazione consensuale tra coniugi, stipulato dal Notaio [redacted] con il rep. 26603 del 9/11/11 regolarmente trascritto a Perugia il 18/11/11 al n. 19351 di formalità (**Cfr. All. n. 4/d**), in adempimento di obblighi contratti [redacted] con il preliminare del maggio 2009, già sopra citato. Pertanto alla data del pignoramento gli Esecutati non erano più titolari dei diritti indicati nell'atto di pignoramento. [redacted] era titolare del diritto di 3/6 della nuda proprietà sui beni [redacted] di via Baldeschi nonché del diritto di abitazione sull'intero dei beni [redacted], mentre [redacted] era titolare del diritto di abitazione per l'intero [redacted] su quelli di via Baldeschi.

- Pignoramento del febbraio 2012 (Es. Imm. n. 170/2012), promosso da UNICREDIT S.p.A. basato su decreto ingiuntivo, notificato [redacted]. In seguito è intervenuta la riduzione del pignoramento, limitatamente ai diritti di 1/6 e con riferimento al Soggetto [redacted] (**Cfr. All. n. 8** - domanda di annotazione n. 2395 del 28/09/2012). La procedura pertanto colpisce i diritti in capo ai sig.ri

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted], indicati come da prospetto allegato (**Cfr. All. 3**). Anche in questo caso non vi è perfetta corrispondenza tra quote di diritto pignorate e quote effettivamente spettanti agli Esecutati, per tutto quanto illustrato ai punti precedenti, ai quali si rimanda. Fanno eccezione le porzioni immobiliari [redacted] riguardo alle quali i diritti di proprietà spettanti [redacted] sono sempre state pari ad 1/3 della piena proprietà.

- Pignoramento del febbraio 2012 (Es. Imm. n. 176/2012), promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. basato su atti di precetto ed in forza di contratto di mutuo ipotecario del dicembre 2007, notificati a [redacted]

In questo caso vi è corrispondenza tra quote di diritto pignorate e quote spettanti agli Esecutati al momento della iscrizione ipotecaria (n. 122 del 7/01/08), anche se successivamente sono intervenuti vari passaggi di proprietà, già illustrati ai punti precedenti, ai quali si rimanda.

- Pignoramento del marzo 2012 (Es. Imm. n. 273/2012), promosso da MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. basato su decreti ingiuntivi del 2009, notificato solo a [redacted]. Anche in questo caso non vi è corrispondenza tra quote di diritto pignorate e quote spettanti all'Esecutato a causa di preliminare ed atti, già illustrati ai punti precedenti, ai quali si rimanda.

Tutto ciò premesso si rileva una non conformità in quasi tutti i casi tra quote di diritto pignorate e quote di proprietà effettivamente spettanti agli esecutati al momento dei pignoramenti. Pertanto nei capitoli successivi si provvederà ad identificare, descrivere e stimare tutti i beni pignorati, proponendo dei lotti per le vendite, ma lasciando alla S.V.I. il merito circa l'effettiva efficacia delle

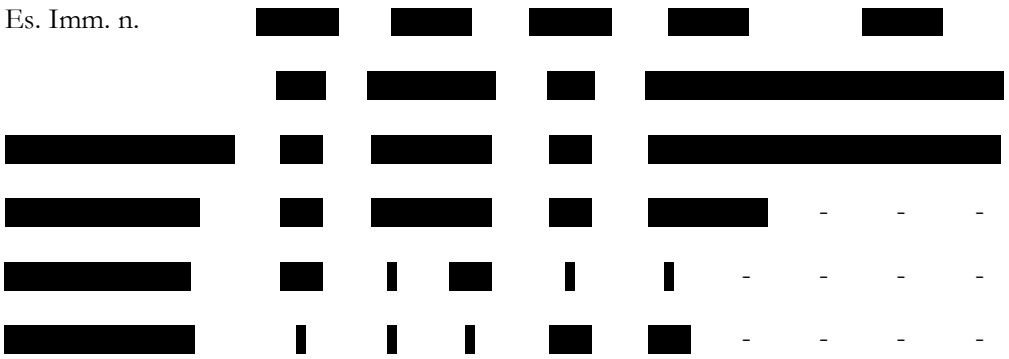
Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

procedure.

Si riepilogano nelle seguenti tabelle i dati in forma sintetica.

Tabella 2.1 – *Quote di diritto pignorate***.**

Es. Imm. n. [redacted]

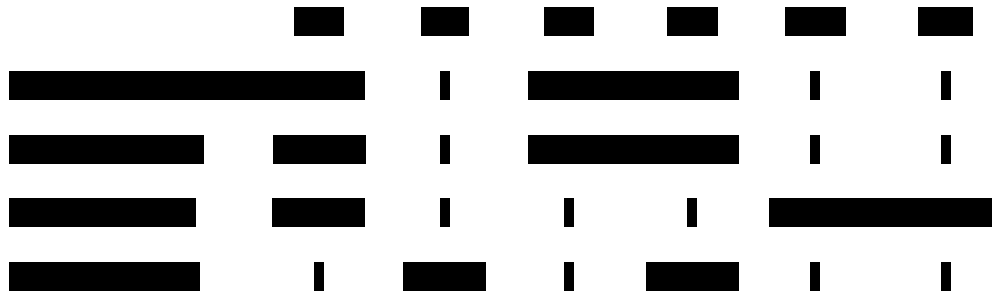


Legenda:

Le quote sopra indicate sono tutte di piena proprietà.

[redacted]

Tabella 2.2 – *Quote spettanti al momento dei pignoramenti.*



Legenda:

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tutte le porzioni immobiliari pignorate, verranno di seguito, nei vari capitoli, previa suddivisione in punti (**da 1 a 4**), distintamente analizzate nello stesso ordine con il quale ne è stata fatta in precedenza la distinzione catastale.

3.1) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

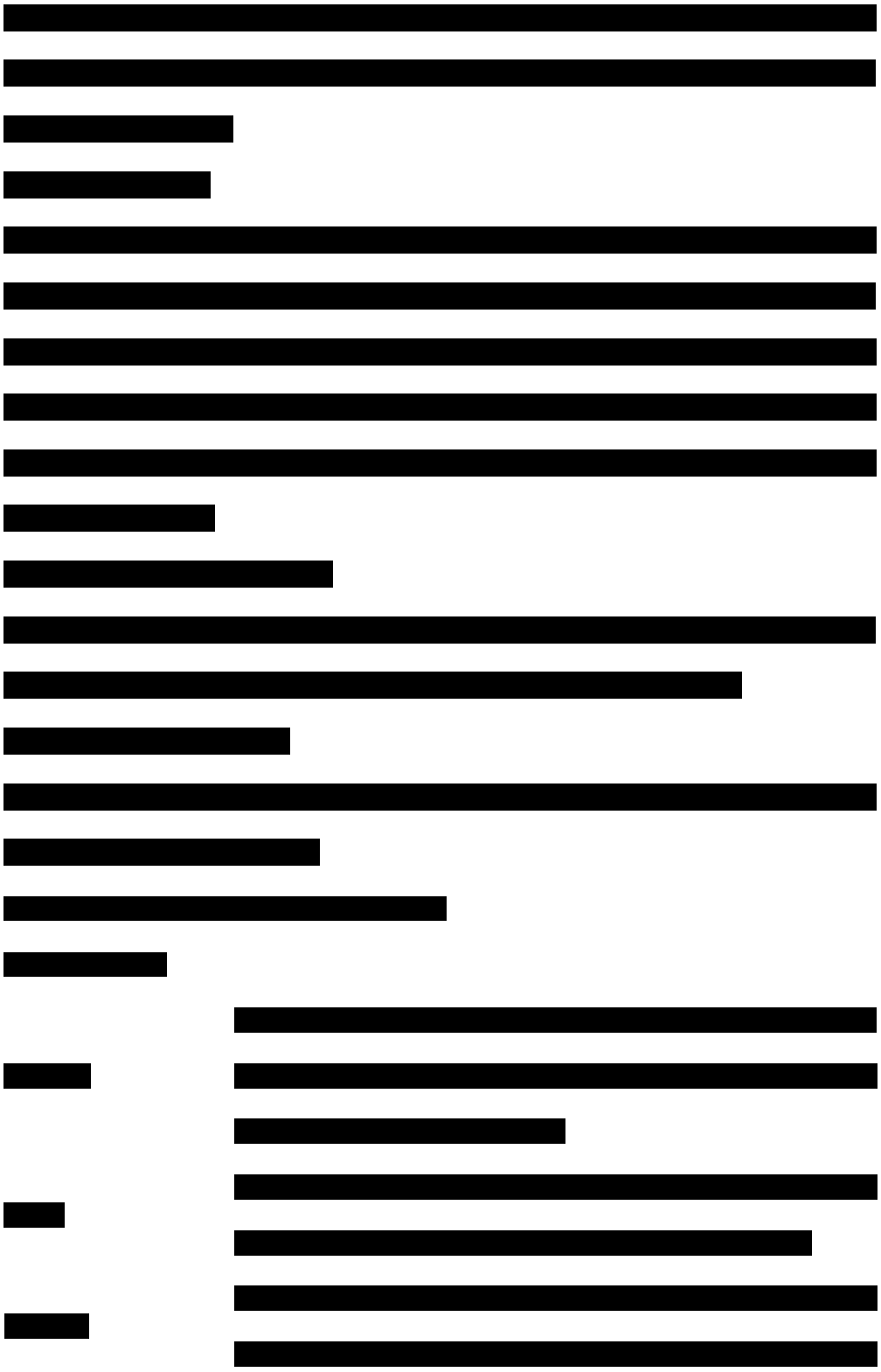
Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

,

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

a.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

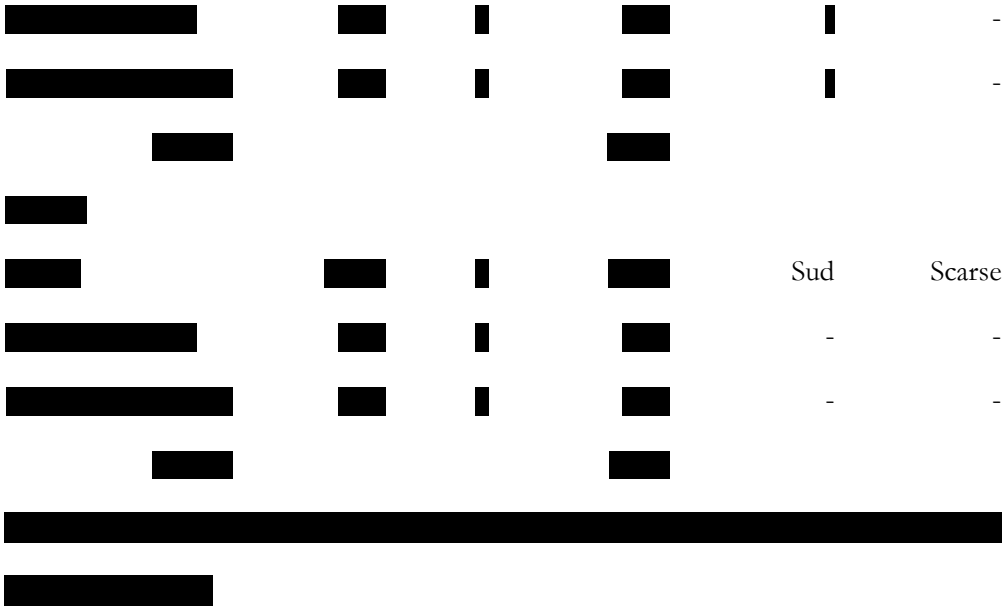
- [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

Scarse

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



3.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8.*

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio di maggior consistenza, di tipo monumentale, posto nel centro storico del Comune di Perugia, alla via Baldeschi n. 8, costituite da: un appartamento al piano primo, con un fondo di due locali al piano interrato. Il palazzo, che ricomprende le unità immobiliari in questione, sorge presso uno degli accessi alle mura etrusche e principali del centro storico, lungo detta via, tra piazza Felice Cavallotti e piazza Ansidei. La struttura portante dell'edificio è quella tipica, esternamente la finitura è a intonaco con parti ornate. L'atrio d'ingresso del palazzo è internamente ben rifinito, scoperto, intorno ad esso si sviluppa in altezza la scala interna, condominiale alle altre unità immobiliari, che collega i vari pianerottoli di piano che affacciano sull'ingresso; la scala è rifinita con gradini in pietra e pianerottoli in cotto; le pareti delle rampe di collegamento al piano primo sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è dotato di due ingressi indipendenti sul pianerottolo, senza accessi ad altre proprietà (**foto da n. 11 a n. 21**).

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano primo).

Composto d'ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazzino panoramico, bagno, camera, studio, disimpegno, camera, bagno, cucina e retrocucina (o secondo ingresso). Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e persiane in legno di colore marrone chiaro, le porte interne ed i due portoncini che affacciano sul pianerottolo d'ingresso all'appartamento sono in legno, i pavimenti sono in marmo nella zona centrale dell'appartamento (disimpegni e studio), nel soggiorno e nelle camere sono in parquet, nei bagni, in cucina e nel dietro cucina sono in piastrelle di monocottura; il locale dietro cucina non è utilizzato come ingresso, pur essendo comunicante con il pianerottolo. Le pareti sono tinteggiate, l'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali autonomi e funzionanti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale; il terrazzino del soggiorno ha ottima panoramicità con vista esclusiva sulla via dell'acquedotto, esso è pavimentato in piastrelle di cotto e dotato di ringhiera in ferro. L'altezza media dei vani è variabile tra circa m. 2,78 (ingresso principale) e m. 2,62 (cucina e disimpegno).

Fondo (piano interrato).

Collegato da una breve rampa all'atrio d'ingresso, il fondo è ad archi e volte in mattoni a vista con pareti in parte intonacate. Sono presenti gli impianti acqua e luce.

Stato conservativo e presenza di attività di cantiere.

L'appartamento si presenta in *buono* stato conservativo; dello stesso grado manutentivo anche le porzioni condominiali del palazzo (in prevalenza *buono*), mentre il locale garage risulta allo stato grezzo e parzialmente rifinito.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenta d'interventi di ristrutturazione in corso.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento

Elettrico	*Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: da verificare.*
Idrico	*Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: da verificare.*
Termico	*Tipologia: autonomo, con caldaia interna, elementi radianti a parete in ghisa, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: parziale.*
Gas	*Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: parziale.*
Telefonico	*Tipologia: sottotraccia; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: si.*
Citofonico	*Tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: si.*
Tv	*Tipologia: sottotraccia, centralizzata; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: da verificare.*

Fondo

Elettrico	*Tipologia: sottotraccia e esterna con unici punti luce a soffitto; condizioni: minime; conformità dell'impianto: parziale.*
Idrico	*Tipologia: esterna a vista con allaccio ad un lavatoio; derivazione: da acquedotto comunale; condizioni: sufficienti; conformità dell'impianto: da*

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

verificare.

Altri impianti *Assenti.*

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, da un esame esclusivamente visivo, si ritiene anzitutto che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima. Ciò premesso, tenuto conto dello stato di uso e funzionamento degli impianti al momento degli accessi, considerati inoltre tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di difficile determinazione e che, inevitabilmente, potrebbero influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile, tuttavia, riferire che sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico, di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (escluse opere murarie connesse): € 5.500,00.

Si ricava, così, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente, che il costo complessivo dell'intervento è pari a **€ 5.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Difformità.

Si evidenzia che l'appartamento risulta interamente ad uso abitativo mentre dall'ultimo titolo edilizio rilasciato risultano destinazioni ad uffici. Si rimanda per ulteriori ragguagli al paragrafo 4.2). Non sono emerse altre sostanziali difformità.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI EN 15733, che ha abrogato in data 20/01/2011 la norma UNI 10750/2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (**Scv**) venga effettuato considerando:

a) il 100% delle superfici calpestabili;
b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
d) il 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Nel calcolo della superficie effettiva si è tenuto conto che il computo delle superfici di cui al punto c) non superi il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Quindi si ha:

Destinazione	**Sup. netta**	**Coeff.**	**Sup. comm.**	**Esposiz.**	**Condizioni**
Appartamento					
Ingresso	8,25	1	8,25	Interno	Buone
Disimpegno	7,24	1	7,24	Interno	Buone
Soggiorno	29,77	1	29,77	Nord-ovest	Buone
Bagno	4,32	1	4,32	Interno	Buone

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

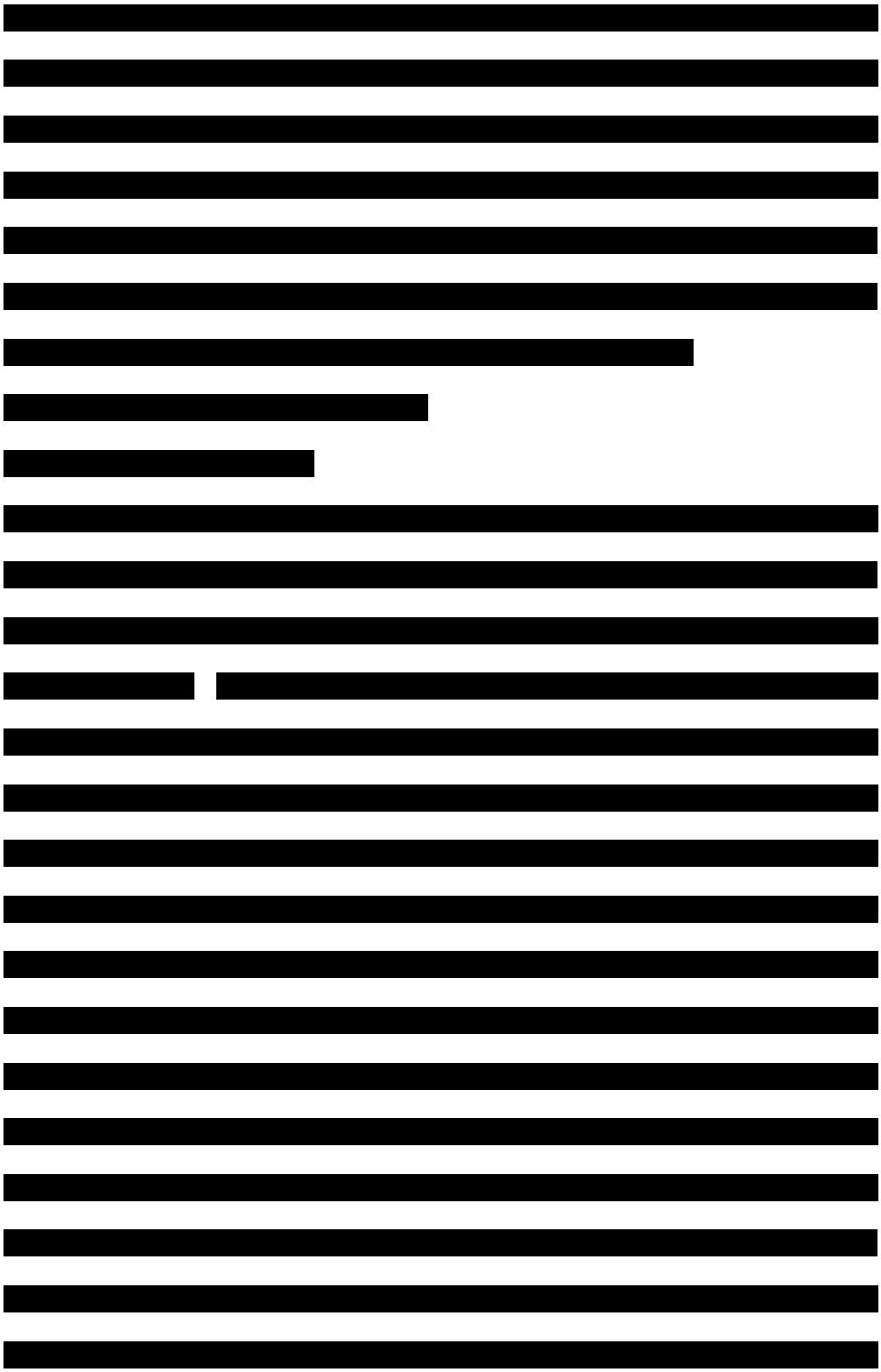
Camera	16,31	1	16,31	Nord-ovest	Buone
Studio	19,44	1	19,44	Interno	Buone
Disimpegno	5,43	1	5,43	Interno	Buone
Camera	15,45	1	15,45	Sud-est	Buone
Bagno	3,54	1	3,54	Sud-est	Buone
Cucina	11,96	1	11,96	Sud-est	Buone
Dietrocucina	8,31	1	8,31	Interno	Buone
Sommano			*130,02*		
Terrazza	6,72	0,25	1,68	Nord-ovest	Buone
Muri divisori int.	8,92	1	8,92		
Muri divisori perim.	11,02	1	11,02		
Muri perim. conf.	13,08	0,5	6,54		
Totale			**158,18**		
Fondo					
Locale 1	20,44	1	20,44	Interno	Grezzo
Locale 2	14,70	1	14,70	Interno	Grezzo
Sommano			*35,14*		
Muri div. int.	0,94	1	0,94		
Muri div. perim.	3,60	0,5	1,80		
Totale			**37,88**		

In definitiva la superficie commerciale totale delle porzioni pignorate è risultata pari a mq. **196,06**.

3.3) [redacted]

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

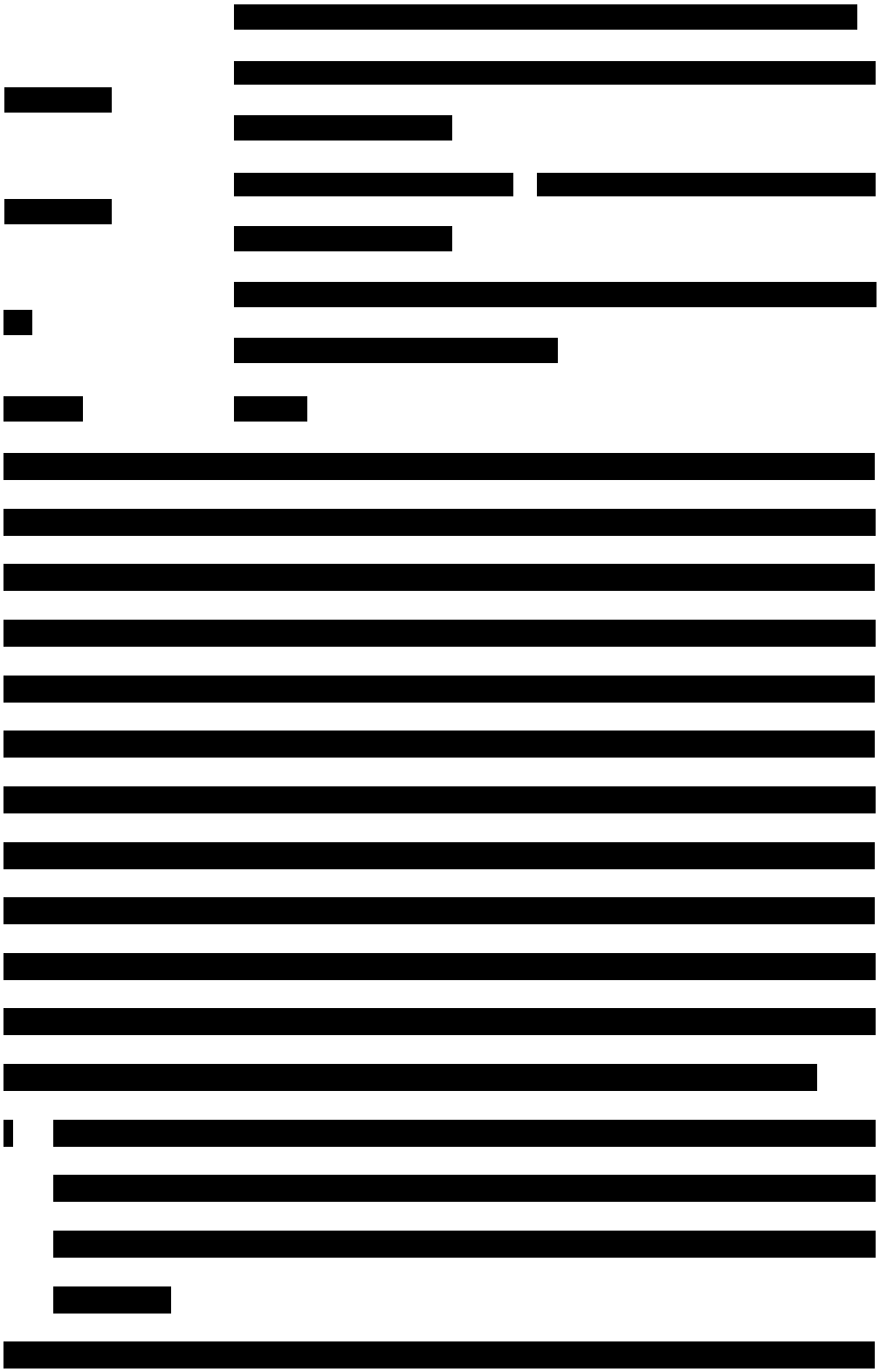


Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

Termico

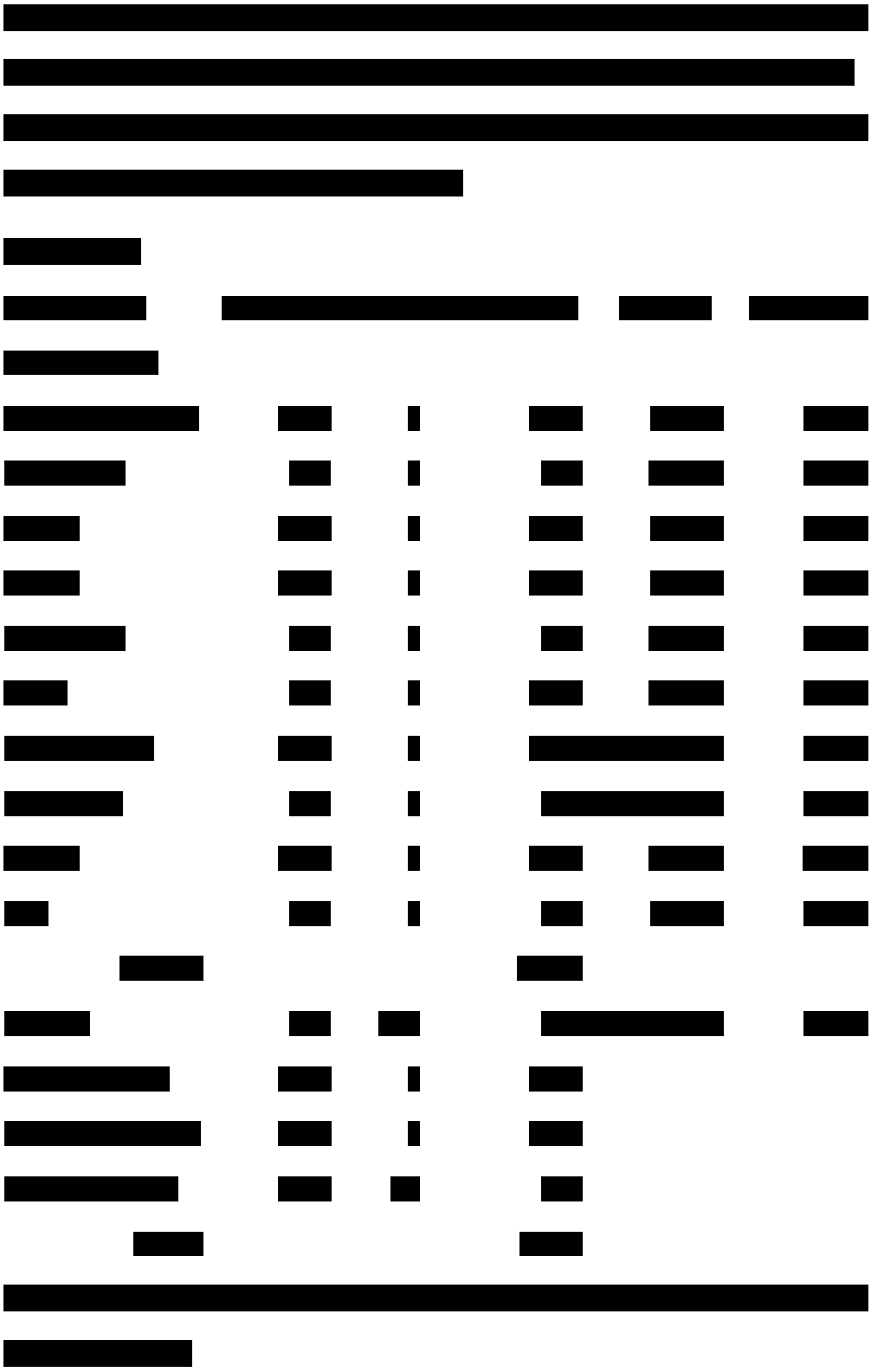
Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

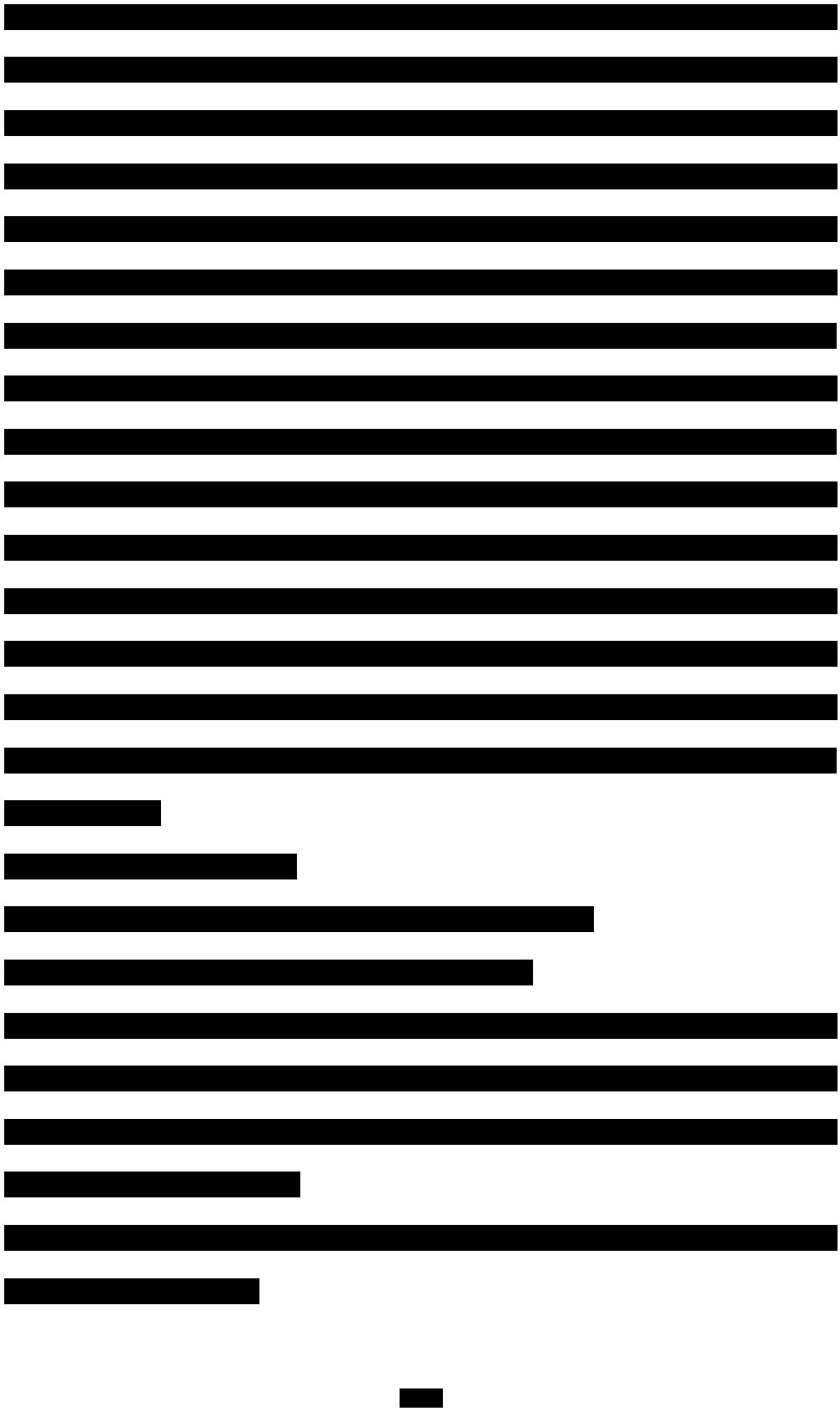


3da0ac6680

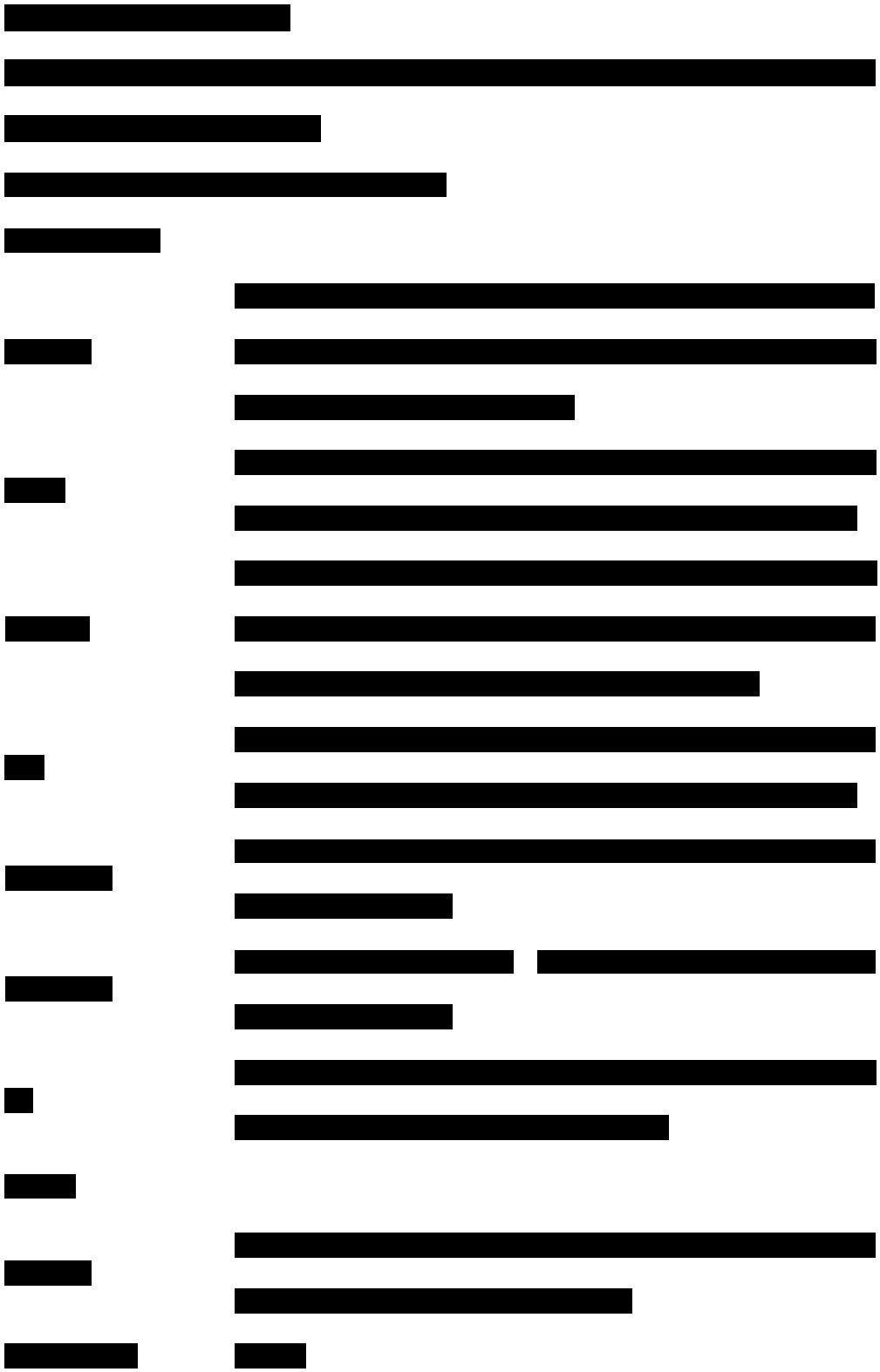
3.4) [redacted]

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



irmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



A 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

[redacted]

[redacted]

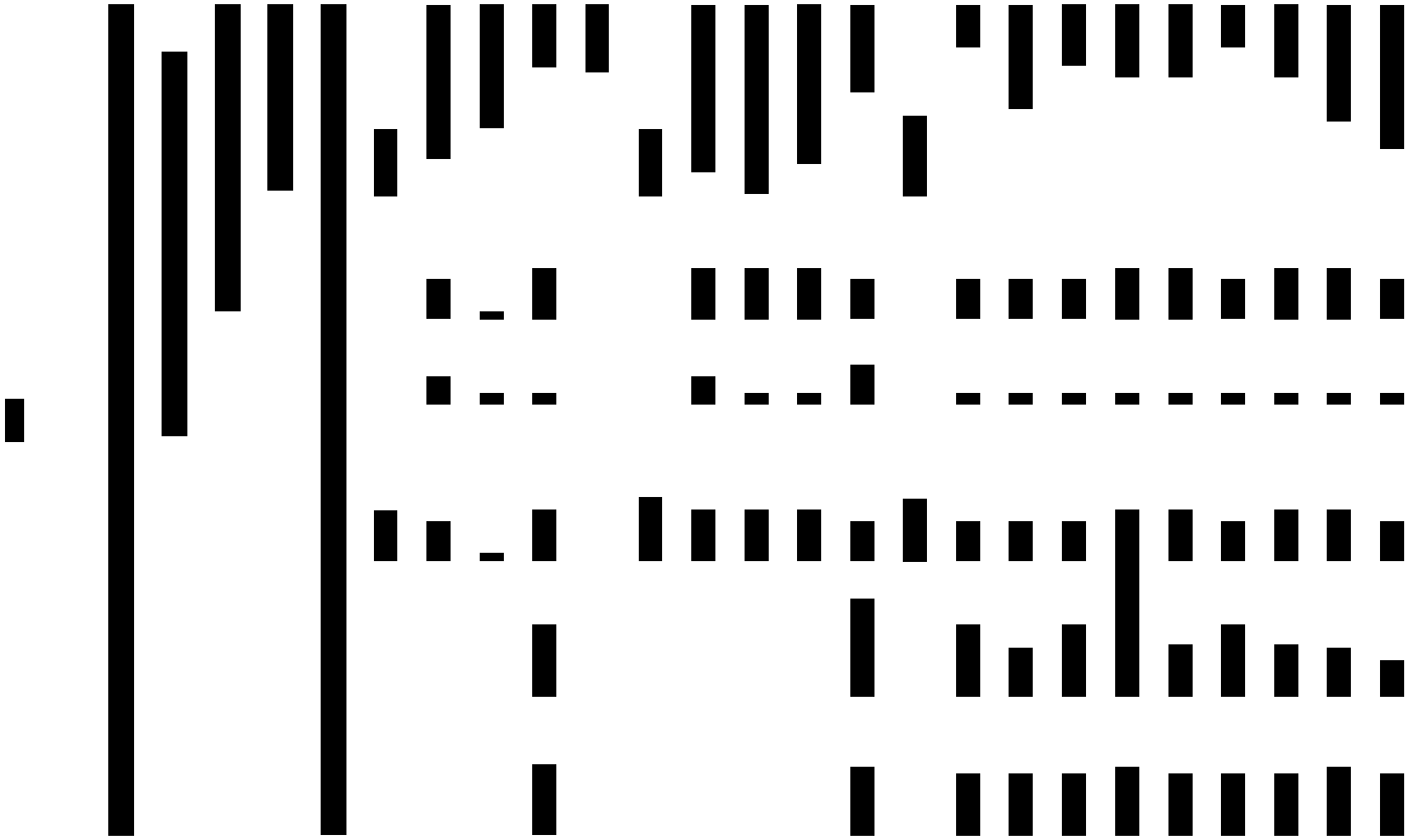
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- e) [redacted]

[redacted]

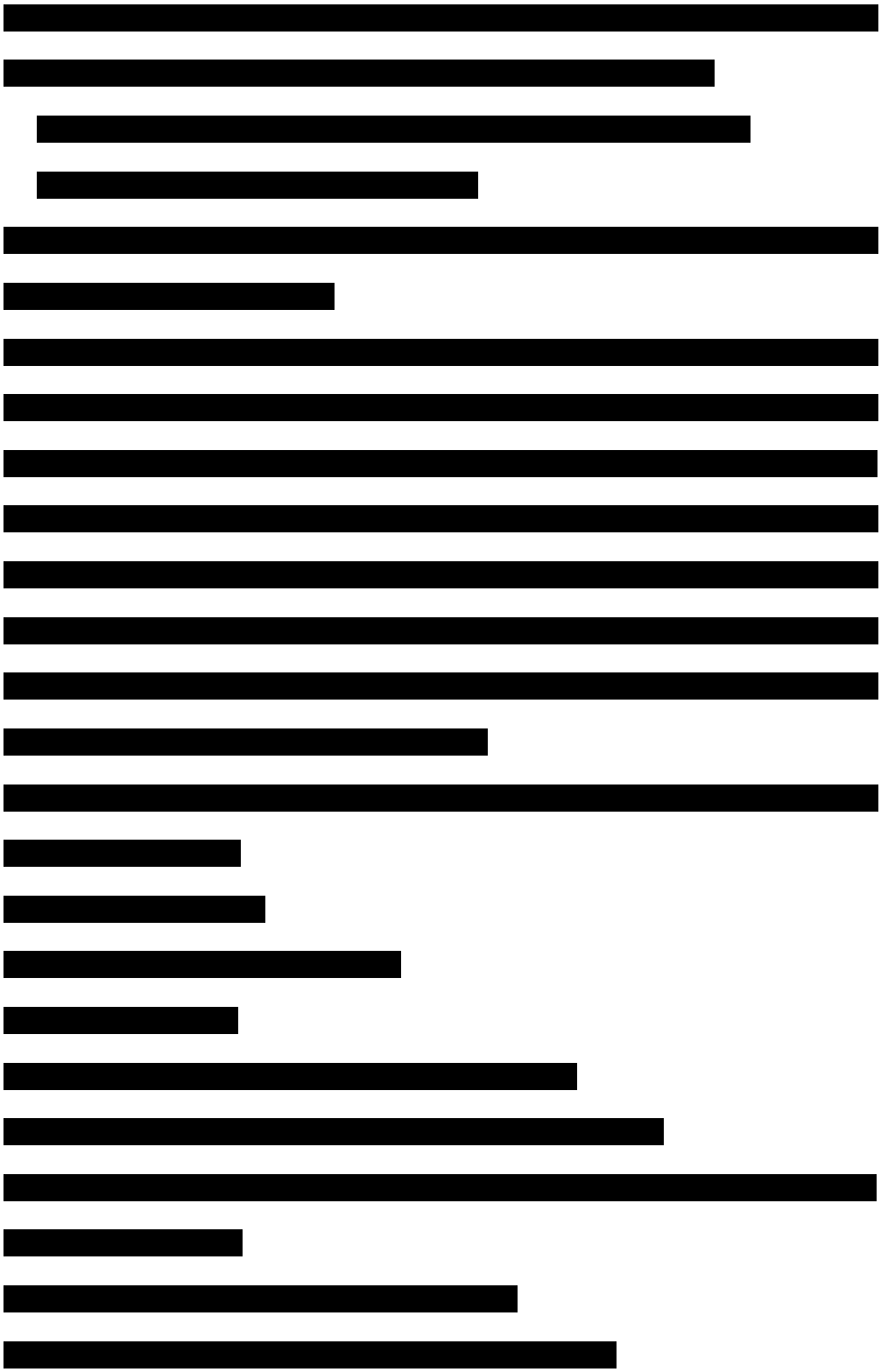
[redacted]

[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]
[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

4.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

Le porzioni oggetto di pignoramento fanno parte di edificio storico di remota realizzazione. In occasione della stipula dell'atto di trasferimento del 1996 i venditori [redacted] ichiararono che: "*[…] ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni che il fabbricato in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che sullo stesso sono stati compiuti abusi edilizi, ai sensi della richiamata normativa per i quali sono state rilasciate dal Comune di Perugia concessioni in sanatoria in data 21.9.1998 n. 775 e n. 839 in data 4 ottobre 1998; […]*" (**Cfr. All. n. 4/d**: atto notaio [redacted]i del 20 giugno 1996, rep. 52227, pag. 4).

Dagli accertamenti effettuati presso l'UTC di Perugia è emerso che, per l'appartamento in questione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi (**Cfr. All.ti n. 5/f - h**):

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

- Concessione a Sanatoria n. 775 del 21 settembre 1988;

- Concessione a Sanatoria n. 839 del 4 ottobre 1988;

- Provvedimento n. 344 del 15 marzo 2001 (pratica n. 4280/2000).

I primi due provvedimenti (che risalgono al 1988) riguardano Condoni edilizi ai sensi della legge n. 47/85 per lavori eseguiti senza titolo che, come si legge, hanno previsto nell'anno 1965 il cambio di destinazione d'uso da abitazione, rispettivamente, a studio oculistico, e a studio. Quindi, l'appartamento in questione, che all'attualità risulta ad uso abitativo e interamente accorpato, all'epoca risultava ad uso non abitativo e frazionato in due parti tra loro complementari e funzionalmente indipendenti (con distinti accessi sul piano d'ingresso). Non è stato possibile rintracciare provvedimenti susseguenti alle pratiche di Condono succitate anche se con ogni probabilità essi esistono visto che nell'anno 1990 i due subalterni (numeri 6 e 9) corrispondenti alle preesistenti porzioni ad uso studio, condonate nel 1988, sono stati nuovamente fusi dando origine al sub. 13, a destinazione abitativa, in conformità con lo stato attuale.

Il provvedimento n. 344/2000 è stato rilasciato a "Condominio via Baldeschi n. 8" e riguarda opere di manutenzione straordinaria.

4.3) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

- [redacted]

- [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

5) VINCOLI E GRAVAMI

Le ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, di competenza territoriale per i comuni di Magione e Perugia, non hanno rilevato l'esistenza di contratti di locazione o comodato riferibili alle porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento. Si producono "istanza del CTU di accesso atti" del 24 aprile 2014 e relative "attestazione" del 20 agosto 2014 e "certificazione" dell'8 ottobre 2014, rilasciate dall'Agenzia (**Cfr. All. n. 6/a - c**).

Lo stato di occupazione dei beni, riscontrato nei vari accessi, è il seguente.

5.1) [redacted]

5.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

Il CTU, all'atto della sua visita, ha riscontrato che i beni di che trattasi risultano occupati a titolo abitativo stabile [redacted]

5.3) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

6) POSIZIONE CONDOMINIALE

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte risulta la seguente.

6.1) [redacted]

6.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, in cui risulta che l'amministratore di condominio è la Società [redacted]. Dalle informazioni assunte, non risultano deliberati lavori alla data del 19 giugno 2014. Inoltre, dalla documentazione ricevuta, in particolare, risulta che gli Esecutati alla data del 19 giugno 2014 risultano debitori nei confronti del Condominio della somma di **€ 3.673,93**, oltre possibili accrediti per morosità (**Cfr. All. n. 7**).

6.3) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

7) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofi ai beni oggetto di stima nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari, distintamente per ciascuno dei beni:

7.1) [redacted]

7.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

Ha influito positivamente:

- l'apprezzabile ubicazione dell'appartamento, anche dotato di piccolo

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

terrazzino con ammirevole scorcio panoramico;

- la qualità e l'architettura delle porzioni condominiali;
- l'appartamento, di consistenza medio/grande, dispone di zona accessoria (fondo) che ne rende più agevole e comodo l'utilizzo;
- la presenza di due distinti ingressi sul pianerottolo, senza altri accessi.

Di contro ha influito negativamente:

- l'appartamento presenta finiture ed impianti di vetusta realizzazione e quindi può necessitare di interventi di manutenzione.

7.3) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

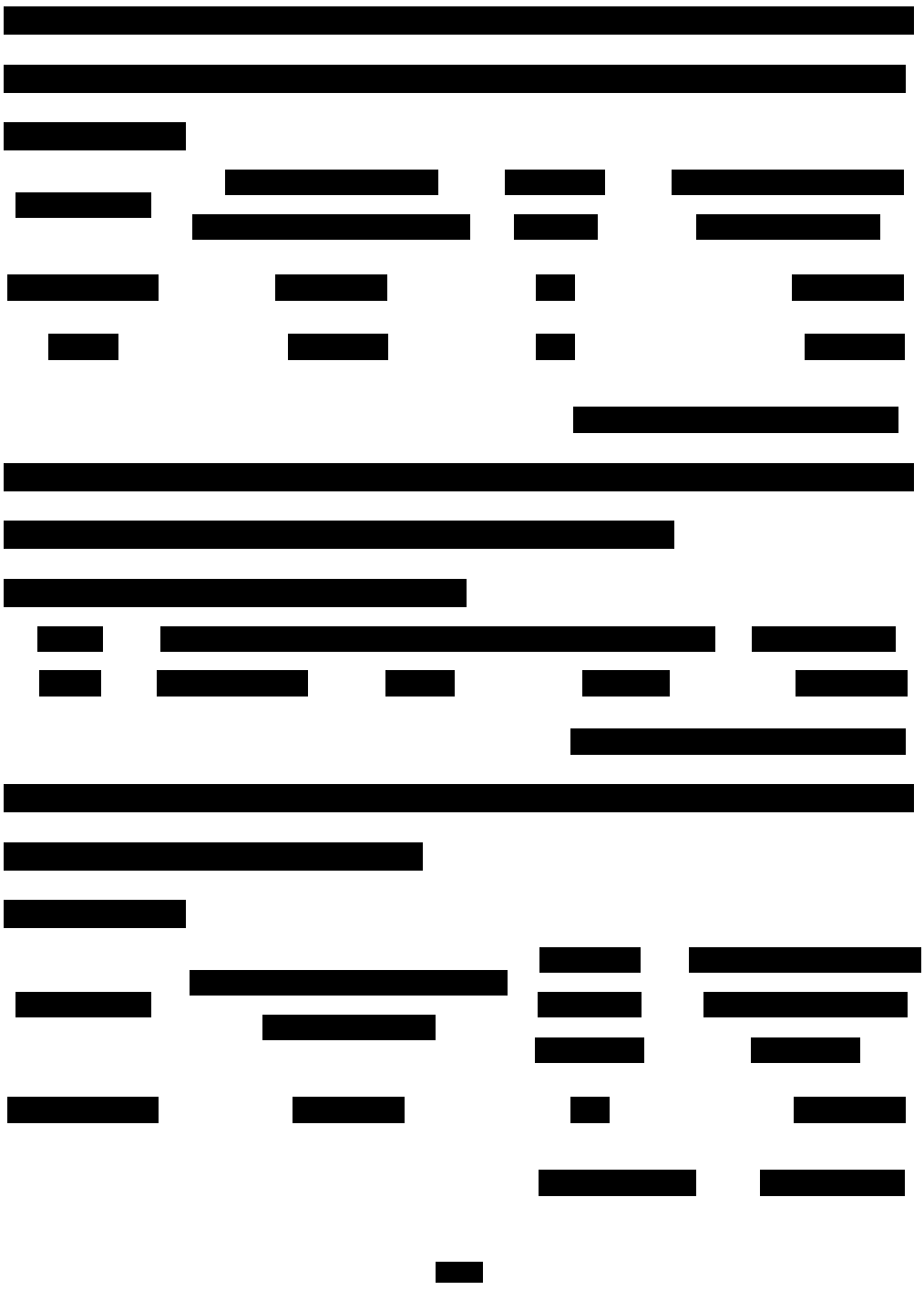
-

Tab. 7.1 –

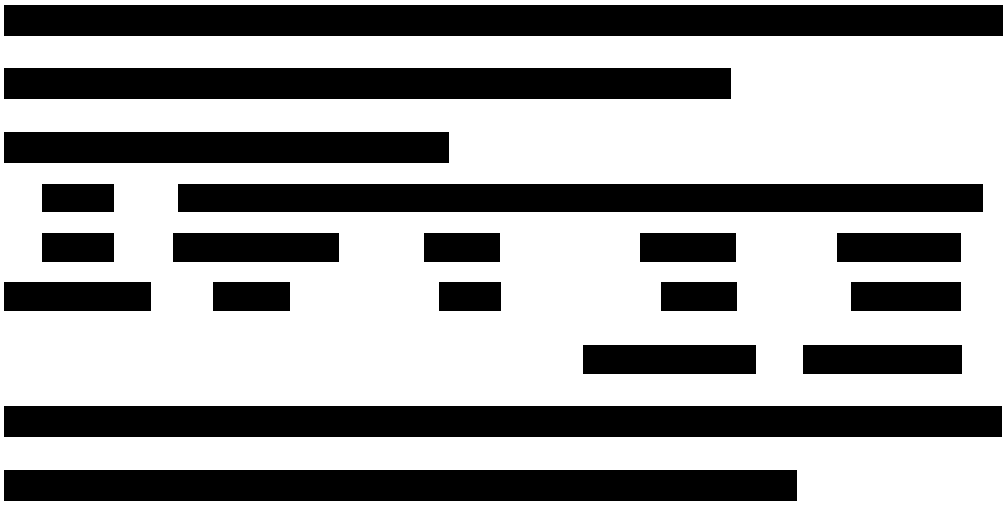
Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Tab. 7.2 – *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

Piano	Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Primo	Appartamento	158,18	1.900,00	300.542,00
Interrato	Fondo	37,88	760,00	28.788,80
			Valore di stima	€ 329.330,80



Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680



8) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Si ritiene che le problematiche evidenziate nel capitolo 2 e relative alla non conformità in quasi tutti i casi tra quote di diritto pignorate e quote di proprietà effettivamente spettanti agli Esecutati al momento dei pignoramenti, impediscono al momento di procedere ad una normale vendita di tutte le quote di diritto pignorate. In ogni caso lo scrivente proporrà di seguito dei lotti per le vendite, ma lasciando al Giudice il merito circa l'effettiva efficacia delle procedure.

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si deduce una logica divisione dei beni in base alle diverse quattro zone di ubicazione, ritenendo però di dover mantenere accorpate in quattro lotti le relative unità immobiliari pignorate; esse infatti vanno a costituire, ciascuna, una unità funzionale comprendente porzioni complementari.

Anche se sarebbe possibile in taluni casi una vendita separata delle singole pertinenze dall'appartamento (locali fondo, ecc.), si ritiene che ciò non sia conveniente in quanto si avrebbe un'inevitabile e sensibile diminuzione dell'appetibilità commerciale dell'appartamento.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede alla formazione di n. 4 (quattro) lotti, di cui lotti n. 1, n. 2 e n. 3 da destinare alla vendita giudiziaria, e lotto n. 4 ad oggi NON destinabile alla vendita giudiziaria.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

LOTTO n. 2

orzioni immobiliari facenti parte di un edificio di maggior consistenza, ubicate in Comune di Perugia, via Baldeschi n. 8, censite al C.E.U. di detto comune come segue:

- foglio 401, part. 543, s. 13, p.1S-1, cat.A/2, cl.6, cons.7,5 vani, rend. €1.258,86;

rappresentate da appartamento al primo piano, composto d'ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazzino panoramico, bagno, camera, studio, disimpegno, camera, bagno, cucina e retrocucina (o secondo ingresso), il tutto in *buono* stato conservativo, con locale uso fondo al grezzo e non rifinito al piano primo sottostrada, il tutto attualmente occupato a confine con: parti comuni da più lati, s.a.

-

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted]

9) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria, [redacted]

Si lascia comunque al Giudice ed ai Legali dei Creditori ogni decisione nel merito, restando a disposizione per eventuali integrazioni e modifiche.

10) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Cronistoria nel ventennio.

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è documentata negli atti di provenienza di seguito riportati, con le precisazioni di cui al precedente cap. 2), al quale si rimanda.

10.1) [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

- [redacted]

10.2) *Perugia, via Baldeschi n. 8*.

- Compravendita a rogito del notaio [redacted] del 20/06/1996, rep. n. 52227, trascritto a Perugia in data 5/07/1996 al n. 8934 di formalità. (**Cfr. All. n. 4/d**);

- Successione in morte di [redacted] giust[redacted] denunzia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 16/05/2006, Den. n. 54, Vol. 1103, trascritta a Perugia in data 24/06/2006 al n. 12922 di formalità, e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 8/02/2008, Den. n. 42, Vol. 1155, trascritta a Perugia in data 17/02/2009 al n. 3148 di formalità;

- Preliminare di beni immobili relativo ad accordi modificativi di separazione consensuale a rogito del notaio [redacted] del 26/05/2009, rep. n. 21245, trascritto a Perugia in data 28/05/2009 al n. 9533 di

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

formalità. (**Cfr. All. n. 4/c**);

- Stralcio divisionale a rogito del notaio [redacted] del 2/12/2011, rep. n. 26755, trascritto a Perugia in data 5/12/2011 al n. 20243 di formalità (**Cfr. All. n. 4/a**);

- Trasferimento di immobili in esecuzione di accordi modificativi di separazione consensuale tra coniugi a rogito del notaio [redacted] del 2/12/2011, rep. n. 26756, trascritto a Perugia in data 5/12/2011 al n. 20244 di formalità (**Cfr. All. n. 4/b**).

10.3) [redacted]

10.4) [redacted]

- [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Certificazioni ipotecarie in atti nei fascicoli.

Dall'esame dei certificati ipotecari ventennali allegati ai fascicoli in atti, risultavano a carico degli Esecutati e gravanti sui beni oggetto di stima, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, qui di seguito riepilogate:

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 7/02/2011 – Reg. part. 2120 Reg. gen. 3206:
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 9/12/2010, rep. n. 5869, in favore di [redacted]

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 5/12/2011 – Reg. part. 20243 Reg. gen. 29740:
Divisione a stralcio – [redacted] rep. n. 26755 del 2/12/2011;

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2012 – Reg. part. 4999 Reg. gen. 6621:
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, in favore di [redacted];

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2012 – Reg. part. 5270 Reg. gen. 6950:
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 29/02/2012, rep. n. 583/2012, in favore di [redacted].

Iscrizioni contro:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 7/01/2008 – Reg. part. 122 Reg. gen. 577:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 169.600,00 di quota capitale, in favore di [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted], per la durata di anni venti (20);

2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2008 – Reg. part. 3304 Reg. gen. 14359:

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99 in favore di [redacted]

per € 30.146,22 di quota capitale;

3) ISCRIZIONE CONTRO del 9/12/2008 – Reg. part. 7908 Reg. gen. 35405:

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99 in favore di [redacted]

per € 16.803,30 di quota capitale;

4) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3808 Reg. gen. 17420:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted]

[redacted] per € 74.434,00 di quota capitale;

5) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3819 Reg. gen. 17457:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted]

[redacted], per € 40.050,81 di quota capitale;

6) ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 – Reg. part. 4351 Reg. gen. 19902:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted]

[redacted] per € 136.701,25 di quota capitale;

7) ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2009 – Reg. part. 5831 Reg. gen. 26153:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per

€ 514.405,68 di quota capitale;

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

8) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 – Reg. part. 6495 Reg. gen. 28598:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 29.584,83 di quota capitale;

9) ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2010 – Reg. part. 195 Reg. gen. 1310:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 138.221,02 di quota capitale;

10) ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 – Reg. part. 5116 Reg. gen. 24345:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 79786,36 di quota capitale.

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 – Reg. part. 9533 Reg. gen. 14801:

Preliminare di compravendita – [redacted]ep. n. 21245 del 26/05/09;

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 1/12/2011 – Reg. part. 20045 Reg. gen. 29459:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 8/11/2011, rep. n. -, in favore di [redacted]

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 5/12/2011 – Reg. part. 20243 Reg. gen. 29740:

Divisione a stralcio – [redacted] rep. n. 26755 del 2/12/2011;

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 5/12/2011 – Reg. part. 20244 Reg. gen. 29741:

Cessione di diritti reali a titolo gratuito – [redacted] rep. n. 26756 del 2/12/2011;

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2012 – Reg. part. 4999 Reg. gen. 6621:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, in favore di [redacted] a;

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2012 – Reg. part. 5270 Reg. gen. 6950:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 29/02/2012, rep. n. 583/2012, in favore di [redacted]; con annotazione n. 2395 del 28/09/2012 relativa alla restrizione del pignoramento, liberando dal vincolo esclusivamente i diritti spettanti a [redacted] ed in particolare: diritti di 1/6 su beni siti in Magione; diritti di 1/6 su unità sita in via Baldeschi; diritti di piena proprietà su unità sita in via Imbriani.

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2012 – Reg. part. 8459 Reg. gen. 11211:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 26/04/2012, rep. n. 1884/2012, in favore di [redacted].

Iscrizioni contro:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 7/01/2008 – Reg. part. 122 Reg. gen. 577:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 169.600,00 di quota capitale, in favore di [redacted]

2) ISCRIZIONE CONTRO del 9/12/2008 – Reg. part. 7909 Reg. gen. 35406:

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99 in favore di [redacted]

per € 24.381,18 di quota capitale;

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

3) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3808 Reg. gen. 17420:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 74.434,00 di quota capitale;

4) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3819 Reg. gen. 17457:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 40.050,81 di quota capitale;

5) ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 – Reg. part. 4351 Reg. gen. 19902:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 136.701,25 di quota capitale;

6) ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2009 – Reg. part. 5831 Reg. gen. 26153:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 514.405,68 di quota capitale;

7) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 – Reg. part. 6495 Reg. gen. 28598:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 29.584,83 di quota capitale;

8) ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2010 – Reg. part. 195 Reg. gen. 1310:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 138.221,02 di quota capitale;

9) ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2010 – Reg. part. 196 Reg. gen. 1311:

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 138.000,00 di quota capitale.

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1992 – Reg. part. 3467:

[redacted]ep. n. 231625/28045 del 22/11/1991;

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 1/12/2011 – Reg. part. 20045 Reg. gen. 29459:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 8/11/2011, rep. n. -, in favore di [redacted];

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 5/12/2011 – Reg. part. 20243 Reg. gen. 29740:

Divisione a stralcio – [redacted]ep. n. 26755 del 2/12/2011;

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2012 – Reg. part. 4999 Reg. gen. 6621:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, in favore di [redacted];

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2012 – Reg. part. 5270 Reg. gen. 6950:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 29/02/2012, rep. n. 583/2012, in favore di [redacted].

Iscrizioni contro:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 7/01/2008 – Reg. part. 122 Reg. gen. 577:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 169.600,00 di quota capitale, in favore di [redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

[redacted], per la durata di anni venti (20);

2) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3808 Reg. gen. 17420:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 74.434,00 di quota capitale;

3) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 – Reg. part. 3819 Reg. gen. 17457:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 40.050,81 di quota capitale;

4) ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 – Reg. part. 4351 Reg. gen. 19902:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 136.701,25 di quota capitale;

5) ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2009 – Reg. part. 5831 Reg. gen. 26153:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted], per € 514.405,68 di quota capitale;

6) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 – Reg. part. 6495 Reg. gen. 28598:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di [redacted] per € 29.584,83 di quota capitale;

7) ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2010 – Reg. part. 6877 Reg. gen. 31029:

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99 in favore di [redacted] per € 35.230,83 di quota capitale.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

Aggiornamenti ipotecari.

A seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 20/06/2014 (**Cfr. All. 8/a - g**), relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi degli Esecutati, a carico degli immobili in oggetto, oltre a quelle suindicate, sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, qui di seguito riportate:

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2012 – Reg. part. 12364 Reg. gen. 16336: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, [redacted]

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2012 – Reg. part. 12364 Reg. gen. 16336: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, in favore di [redacted];

2) ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 28/09/2012 – Part. 2395 Gen. 21241: Restrizione dei beni eseguita in ossequio alle disposizioni del G.E. del Tribunale di Perugia dettate con provvedimento del 22/06/2012 depositato il 26/06/2012 agli atti della Es. Imm. RG n. 170/12, in favore di [redacted]

Nei confronti di [redacted]

Trascrizioni contro:

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2012 – Reg. part. 12364 Reg. gen. 16336: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia in data 16/02/2012, rep. n. 2222, in favore di [redacted].

****

La presente relazione che si compone di n. 66 (sessantasei) pagine dattiloscritte con n. 10 (dieci) allegati, di cui: **All. n. 9** "*Servizio fotografico - illustrativo*", e **All. n. 10** "*Attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia*" ai Creditori procedenti e intervenuti (via posta elettronica certificata) ed agli Esecutati (via raccomandata A/R), con allegato a parte di Ordinanza di vendita con bando, viene depositata in Cancelleria (anche in copia cartacea) unitamente ai fascicoli della documentazione tecnica, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il ritiro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 28 febbraio 2015

Il C.T.U.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57a03c3490c889f1c89da23da0ac6680

TRIBUNALE ORD. DI PERUGIA – III Sez. Civile

II Supplemento alla relazione di CTU nel proc. n. 5144/2020 R.G. Civ.

(Udienza di rinvio: 9 novembre 2023)

Promosso da:

BRAMITO SPV S.R.L.

[redacted]

Contro

[redacted]

E contro

[redacted]

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

-

INTRUM ITALY S.P.A.

[redacted]

BCC NPLS 2022

[redacted]

2WORLDS S.R.L.

[redacted]

BANCA CENTRO CREDITO COOP. TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP.

[redacted]

ING. LEASE ITALIA S.P.A., UNICREDIT S.P.A.

-

****

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b19992226e373071c65271c0fdb5

Ill.mo Sig. Giudice

[redacted]

il sottoscritto [redacted], CTU nel procedimento in epigrafe

premesso

- che in data 3 marzo 2015 ha depositato la propria "Relazione di CTU nel procedimento RG Es. Imm. n. 679/2011 riunito ai procedimenti RG Es. Imm. n. 649/2010, n. 170/2012, n. 176/2012 e n. 273/2012" (più oltre per brevità detta anche Relazione di CTU);

- che in data 30 settembre 2015, relativamente ai suddetti procedimenti, ha depositato il "I supplemento alla relazione di CTU" (più oltre detto anche I supplemento di CTU);

- che all'udienza del 20 luglio 2023, nella causa civile in epigrafe, la SVI ha formulato il seguente quesito:

"Il Giudice [...]; dispone altresì che il perito [redacted] provveda ad aggiornare la perizia di stima dei beni di cui al lotto n. 2, provvedendo, in particolare, all'aggiornamento del valore del predetto lotto, con deposito della relazione entro il 10.10.2023".

Ciò indicato, in risposta al richiamo che precede, il sottoscritto rassegna il presente

II SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DI CTU RG N. 679/2011 + 4

distinto nei seguenti capitoli:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Aggiornamento della perizia di stima dei beni di cui al lotto n. 2;
4. Conclusioni.

****

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5

1. PREMESSA.

La procedura esecutiva rubricata col RG n. 679/2011 + 4 riguarda complessivi n. 4 lotti, come risultanti dalle suddette relazioni depositate, e precisamente:

- lotto n. 1: [redacted]
- lotto n. 2: appartamento in Perugia, Via Baldeschi n. 8 (pignorato solo pro quota);
- lotto n. 3: [redacted]
- lotto n. 4: [redacted]

La presente relazione è dunque relativa al solo lotto n. 2.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In primo luogo, il sottoscritto, considerato l'elevato tempo trascorso dai depositi dei suddetti elaborati peritali (relazione di CTU + I supplemento di CTU), risalenti entrambi all'anno 2015, ha proceduto al riesame del fascicolo di cui alla procedura es. RG n. 679/2011 + 4, nonché allo studio del fascicolo telematico di cui alla presente causa.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono quindi state eseguite varie indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per *l'aggiornamento della perizia di stima dei beni di cui al lotto n. 2*, in particolare: presso gli Uffici del Catasto per l'aggiornamento delle visure catastali, presso l'amministratore di condominio per di verificare l'esistenza di eventuali lavori di natura condominiale eseguiti, in corso o da eseguire nelle parti comuni dei beni di cui al lotto n. 2, nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine, sono stati svolti sopralluoghi presso e all'interno dell'immobile oggetto di mandato (lotto n. 2), al fine di operare una ricognizione dei luoghi.

[1] **Cfr**. Rendiconto dello scrivente custode g. (lotto 1) depositato telematicamente dallo scrivente il 17/10/2018.

[2] **Cfr**. Udienza 24/06/2020 GE [redacted] cui è stata dichiarata la "*procedura improcedibile per il lotto n. 4*" ed è stato sospeso il procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio di divisione.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5

Con note PEC del 26 settembre 2023 e del 7 ottobre 2023, lo scrivente informava le parti che avrebbe eseguito alcuni accessi presso l'immobile di cui alla presente relazione (lotto n. 2) (**Cfr. All. nn. 11/a-b**)[3].

Presso i luoghi sono stati eseguiti complessivamente n. 3 accessi (11, 12 e 15 ottobre 2023) di cui l'ultimo anche all'interno dell'abitazione di Via Baldeschi.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono emersi alcuni impedimenti che hanno comportato il deposito della presente relazione con alcuni giorni di ritardo, le cui motivazioni sono ascrivibili alle reciproche esigenze organizzative emerse, a ridosso del termine del 10 u.s., tra lo scrivente ed il soggetto occupante l'immobile.

3. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI DI CUI AL LOTTO N. 2.

3.1. Stato di occupazione.

L'immobile è attualmente occupato stabilmente [redacted]

Quest'ultimo ha dichiarato al sottoscritto che dall'anno 2015 – epoca risalente alla stesura della relazione di CTU e del primo supplemento peritale – ad oggi, presso l'immobile di cui al lotto 2, non è intervenuta alcuna modifica, in particolar modo di natura edilizio-urbanistica, catastale, condominiale, ecc.

3.2. Verifiche propedeutiche all'aggiornamento della stima.

Le indagini condotte nel corso delle operazioni consulenza, supportate dalle dichiarazioni di cui al precedente paragrafo 3.1 rese dall'occupante [redacted] non hanno introdotto elementi di rilievo tali da stimolare alla rimodulazione degli elaborati peritali già rassegnati. Pertanto, per quanto attiene ai beni di cui al lotto n. 2, possono confermarsi tutte le determinazioni di cui agli elaborati peritali già depositati con riferimento alla loro esatta ubicazione, consistenza, qualità costruttiva, ecc.

[3] La "relazione di CTU" riporta n. 10 allegati mentre il "Primo supplemento di CTU" non contiene allegati. Pertanto, la numerazione degli allegati di cui al presente "Secondo supplemento di CTU" prosegue dal n. 11.

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5

Invece, per quanto attiene allo stato di manutenzione dell'immobile, si rileva soltanto un modesto degrado delle finiture interne ed esterne (es. degli infissi interni ed esterni, del soffitto di una zona bagno, delle balaustre in ferro e del pavimento del terrazzino).

Si produce infine la documentazione fotografica aggiornata dei beni di cui al lotto n. 2 (**Cfr. All. n. 12**).

3.3. Aggiornamento del valore e formulazione del lotto.

Analogamente a come si è proceduto nella relazione di CTU e nel I supplemento peritale, in relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima e dello scopo del presente elaborato (II supplemento peritale), diretto ad aggiornare la valutazione degli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni vengono stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofi ai beni oggetto di stima nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare – come per la relazione di CTU – il procedimento estimativo per confronto diretto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente aggiornata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto – come per la relazione di CTU – il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari, distintamente per ciascuno dei beni.

Dal suddetto processo di aggiornamento, risulta che è possibile confermare il "valore di stima" e la "formulazione del lotto" come in precedenza determinati nella relazione di CTU e nel I supplemento peritale.

Dunque, nel confermare le risultanze di cui alla relazione di CTU[4], risulta ancora oggi che il valore complessivo degli immobili di Via Baldeschi n. 8 (appartamento + fondo) ammonta complessivamente ad € 329.330,80, [redacted]

Si ha dunque:

LOTTO n. 2

Diritti [redacted]

come esistenti antecedentemente alla stipula dell'atto di stralcio divisionale Notaio Dr. Mario Biavati rep. 26755 del 2/12/2011, su porzioni immobiliari facenti parte di un edificio di maggior consistenza, ubicate in Comune di Perugia, via Baldeschi n. 8, censite al C.E.U. di detto comune come segue:

- foglio 401, part. 543, s. 13, p.1S-1, cat. A/2, cl.6, cons.7,5 vani, rend. €1.258,86;

rappresentate da appartamento al primo piano, composto d'ingresso, disimpegno,

[4] **Cfr**. Relazione di CTU, pag. 50.

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5

soggiorno con terrazzino panoramico, bagno, camera, studio, disimpegno, camera, bagno, cucina e retrocucina (o secondo ingresso), il tutto in *buono* stato conservativo, con locale uso fondo al grezzo e non rifinito al piano primo sottostrada, il tutto attualmente occupato dal sig. [redacted], a confine con: parti comuni da più lati, s.a.

[redacted]

4. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la SVI per la fiducia accordata, lo scrivente rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali è giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa ed effettuate le indagini ritenute utili all'espletamento dell'incarico è stato possibile *aggiornare la perizia di stima dei beni di cui al lotto n. 2,* il tutto come descritto ai capitoli 1, 2 e 3 della presente relazione.

A conclusione del suddetto processo di aggiornamento, si riferisce alla SVI che è possibile confermare il "valore di stima" e la "formulazione del lotto" come in precedenza determinati nella relazione di CTU e nel I supplemento peritale, sopra riepilogati.

****

La presente relazione che si compone di n. 8 (otto) pagine dattiloscritte con n. 3 (tre) allegati:

- **All. 11/a-b-c**: corrispondenza CTU/parti/condominio;
- **All. 12**: documentazione fotografica (stato dei luoghi all'ottobre 2023);
- **All. 13**: documentazione catastale attuale;

con allegati a parte:

- "**relazione di CTU n. 649/2011 + 4**" depositata il 3 marzo 2015;
- "**I supplemento alla relazione di CTU n. 649/2011 + 4**" depositata il 30 settembre 2015;

viene depositata a mezzo telematico in Cancelleria e sarà inoltre trasmessa alle parti via

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b19992226e373071c65271c0fdb5

PEC contestualmente al deposito.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 29 ottobre 2023.

Il C.T.U.

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MOSCETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fdb0b1999226e373071c65271c0fdb5