

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI**

nell'esecuzione immobiliare : Proc. n°31/2016

PROMOSSO DA:

Unicredit S.p.a. - doBank S.p.a. – esecutante (Avv.to Gabriele Gianese).

Contro

-OMISSIS - – eseguita in contumacia.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio Giorgi**, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Perugia al n°4285 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale Civile di Perugia al n°2000, con studio in Via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina di Città di Castello, con provvedimento del **13.02.2017** veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui sopra ed invitato a comparire all'udienza del **28.02.2017**. A tale udienza, previa prestazione del giuramento di rito e accettazione dell'incarico, il sopra detto C.T.U. veniva incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: "**...PROVVEDA**

- 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, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più eseguiti, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compreso 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, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti 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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
 - 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 tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazione 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);

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;

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;



- 8) *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;*
- 9) *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 di stima di cui sub 04; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in forma 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, porte d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- 10) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 11) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- 12) *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 vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
- 13) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 14) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene esaminato 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del*



codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una 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 del custode giudiziario;*
- 16) 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 aderiscono 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.".*

La presente relazione è suddivisa nelle seguenti parti:

- | | |
|---|---------|
| 1) Svolgimento delle operazioni peritali: | pag. 7 |
| 2) Individuazione dei beni: | pag. 9 |
| 2.1) Individuazione di beni secondo l'atto di pignoramento: | pag. 9 |
| 2.2) Individuazione catastale: | pag. 10 |
| 2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati: | pag. 10 |
| 2.4) Confini: | pag. 11 |
| 3) Proprietà nel ventennio: | pag. 11 |
| 4) Disponibilità del bene: | pag. 12 |
| 5) Vincoli ed oneri giuridici: | pag. 12 |
| 5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: | pag. 12 |
| 5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati
dalla procedura: | pag. 13 |
| 6) Posizione ed oneri condominiali: | pag. 14 |
| 7) Regolarità urbanistica e catastale: | pag. 14 |



8) Formazione dei lotti:	pag. 15
9) Descrizione analitica dei beni pignorati:	pag. 16
10) Criteri di stima e valutazione degli immobili pignorati:	pag. 21
11) Formulazione del bando di vendita:	pag. 22
12) Attestazione di avvenuto invio della C.T.U. alle parti:	pag. 23
13) Conclusioni:	pag. 23
14) Elenco allegati:	pag. 24

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'inizio delle operazioni peritali, previa verifica della completezza della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed individuazione dei beni da valutare, veniva stabilito per il giorno **06 aprile 2017** alle ore 9.00 presso l'ufficio del sottoscritto ubicato in Fraz. Trestina del comune di Città di Castello via Unione Sovietica n°1 con avviso inviato al legale del creditore procedente, a mezzo Posta Elettronica Certificata, ed all' eseguita, tramite lettera raccomandata del 01 aprile 2017 con avviso di ricevimento (**allegato n°1**).

Nella medesima comunicazione veniva inoltre fissato per il giorno **11 aprile 2017** alle ore 9.30 un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ubicato in loc. Villa Col de Canali del comune di Costacciaro via Bernabei n°11 (**allegato n°1**).

Come stabilito il C.T.U. nel giorno e all'ora fissata si recava sul posto per effettuare il sopralluogo e visionare i beni pignorati, senza però poter accedere all'interno del fabbricato poiché nessuno dei convocati era presente per aprire le unità immobiliari; si procedeva quindi all'individuazione ed identificazione del bene oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati) rilevando, anche da informazioni assunte sul posto, che l'immobile risultava disabitato da molto tempo (**allegato n°2**).

Lo stesso giorno il C.T.U. si recava:



- presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Costacciaro (PG) al fine di prendere visione ed acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività, certificati di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e la modifica del fabbricato oggetto di pignoramento, al fine di verificare la regolare posizione urbanistica di detto bene (**allegato n°2**); veniva inoltrata "Istanza di accesso agli atti" acquisita dal comune al prot. n°0001654 del 11.04.2017 (**allegato n°3**);
- presso l'ufficio anagrafe del Comune di Costacciaro (PG) per richiedere il certificato di residenza dell'esecutata che è risultata sconosciuta alla detta Amministrazione Comunale (**allegato n°4**).

Alcuni giorni dopo l'invio della comunicazione all'esecutata, la lettera raccomandata trasmessa veniva restituita al sottoscritto con la dicitura "**al mittente compiuta giacenza**" (**allegato n°5**).

In data **25.04.2017**, dopo vari tentativi espletati per rintracciare l'esecutata, risultati vani, Il C.T.U. presentava istanza al Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Francesca Altrui**, affinché lo autorizzasse ad accedere forzatamente, alla presenza della forza pubblica e di un fabbro ferraio, all'immobile oggetto della presente consulenza (**allegato n°6**); il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il sottoscritto all'accesso forzoso con proprio provvedimento del **20.05.2017**.

Lo scrivente contattava telefonicamente il fabbro ferraio, sig. Ermes Aretini della ditta C.A.F. di Aretini Ermes, ed i Carabinieri del Comando Stazione di Sigillo a mezzo fax del 05.06.2017 fissando con gli stessi il giorno **07.06.2017** alle ore 8.30 per eseguire l'accesso all'immobile pignorato (**allegato n°7**).

Il giorno e all'ora stabilita il C.T.U. eseguiva l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento alla presenza dei Carabinieri della locale stazione di Sigillo, Maresciallo Ordinario Guglielmo Iezza e Appuntato Scelto Renzo Caredda, e del fabbro ferraio, sig. Ermes Aretini, che provvedeva ad aprire la porta in ferro al piano terra, attraverso la quale si accede al garage e quindi agli altri vani; successivamente lo scrivente prendeva visione completa dei beni raccogliendo tutte le informazioni tecniche ed i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, stato conservativo, funzionalità degli impianti tecnologici, etc. etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per



una corretta valutazione del compendio immobiliare nonché eseguiva il rilievo fotografico e architettonico dei luoghi (**allegato n°8**); procedeva poi a richiudere la porta del garage precedentemente aperta con n°2 lucchetti le cui chiavi vengono **allegate** alla presente relazione con il n°20.

Successivamente:

- venivano eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione dei beni e rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili di proprietà dell'esecutata oltre a quelli già risultanti nel "Fascicolo della documentazione tecnica";
- veniva acquisito dal Notaio **-OMISSIS-** di Roma copia dell'atto di provenienza degli immobili eseguiti;
- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato dell'indagine svolta, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

2.1) Individuazione dei beni secondo l'atto di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'**Avv. Gabriele Gianese** e del certificato notarile del Notaio **-OMISSIS-** si identifica il soggetto nei confronti del quale viene eseguito il pignoramento immobiliare ovvero la sig.ra **-OMISSIS-** nata a **FO...** il **-OMISSIS-**, C.F.: **-OMISSIS-** ed ivi residente in via Guido Calcagnini n°31, mentre i beni pignorati vengono descritti e individuati nel modo che segue: "...immobili di piena proprietà della sig.ra **-OMISSIS-** ..., siti nel Comune di Costacciaro (PG), località Villa Col dei Canali, via Bernabei n.11 e precisamente: "abitazione sviluppatasi su quattro livelli con



il garage, composta al piano terra da: garage di pertinenza; al piano primo da: disimpegno, cucina e soggiorno; al piano secondo da: disimpegno, camera e bagno e al piano terzo da: soffitta; il tutto confinante con - OMISSIS - detta via, salvo altri".

Il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio -0-, particella -0-, subalterno -0- P. 1, 2, 3, cat. A/3, classe -0-, vani 4,5, R.C. Euro -0- (l'abitazione) e al Foglio -0-, particella -0-, subalterno -0- P. T, cat. C/6, classe -0- mq 30, R.C. Euro -0- (il garage)".

Dall'analisi della documentazione presente in atti emerge la piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.2) Individuazione catastale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica all'attualità è censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Costacciaro (PG) al **foglio n°-0- particella:**

- o n°-0- sub-0-; Categoria A/3, Classe -0-, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 87,00 mq, Rendita € -0- indirizzo via Bernabei n°11, Piano primo, secondo e terzo;
- o n°-0- sub-0-; Categoria C/6, Classe -0-, Consistenza 30,00 mq, Superficie Catastale 41,00 mq, Rendita € -0-, indirizzo via Bernabei Sn, Piano terra (**allegato n°9**).

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sulle aree condominiali rappresentate esclusivamente vano scala che si sviluppa al piano terra, primo, secondo e terzo del fabbricato in parola non identificato catastalmente con un proprio subalterno.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate alla sig.ra - OMISSIS - nata a -0- il - OMISSIS -, C.F.: (C.F.: - OMISSIS -) - Proprietaria per la quota di 1/1 - in forza dell'atto di compravendita stipulato il 19.05.2009 dal Notaio - OMISSIS - di Roma, Rep. n°9280, Racc. n°5002 (**allegato n°9**).

2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono inserite in un edificio di maggior consistenza di vecchia edificazione



sito in comune di Costacciaro (PG), loc. Villa Col de Canali.

L'unità immobiliare destinata ad appartamento identificata catastalmente con il sub-~~o~~ si distribuisce su tre livelli e si compone di cucina, soggiorno e disimpegno al piano primo, camera, bagno e corridoio al piano secondo e soffitta al piano terzo, il tutto per una superficie netta complessiva di mq 52.16 circa per l'appartamento e di mq 31.40 per la soffitta. L'accesso all'unità immobiliare, diversamente da quanto riportato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali, avviene dal civico n°7 di via Bernabei anziché dal civico n°11, tramite un portone in legno che immette direttamente nel vano scala comune con l'adiacente corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. del comune di Costacciaro al foglio n°-~~o~~-part. n°-~~o~~-sub-~~o~~; unico collegamento verticale tra i vari piani in cui è suddiviso lo stabile.

L'autorimessa con annesso piccolo ripostiglio/sottoscala, censita con il sub-~~o~~; ubicata al piano terra, si sviluppa per una superficie calpestabile di mq 29.75 circa ed un'altezza utile interna di ml 2.60; la predetta porzione immobiliare ha accesso direttamente dall'esterno dal civico n°46 di via Ettore Viviani diversamente da quanto riportato nel "Fascicolo della documentazione tecnica".

2.4) Confini.

L'unità abitativa identificata al N.C.E.U. al foglio n°-~~o~~- part. n°-~~o~~- sub-~~o~~-confina con parti comuni (vano scala), ~~o~~-~~MISSIS~~- (part. n°-~~o~~-), via Bernabei e via Ettore Viviani salvo altri e più esatti confini, mentre l'autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio n°-~~o~~-part. n°-~~o~~- sub-~~o~~-confina con parti comuni (vano scala), ~~o~~-~~MISSIS~~- e ~~o~~-~~MISSIS~~- (sub-~~o~~-), ~~o~~-~~MISSIS~~- (part. n°-~~o~~-), via Bernabei, via Ettore Viviani, salvo altri e più esatti confini (allegato n°10).

3) PROPRIETA' NEL VENTENNIO.

A seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni oggetto di pignoramento è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di divisione del 05.03.1973 a rogito Notaio ~~o~~-~~MISSIS~~- di Gubbio Rep. n°53076,**



Racc. n°12396, trascritto a Perugia il 03.04.1973 al n°4888 del Registro Particolare con cui veniva assegnato al sig. -OMISSIS- la piena proprietà di una porzione di fabbricato rurale censito al vigente catasto del comune di Costacciaro (PG) al foglio n°0 part. n°03 sub 0 e 0; originari subalterni di quelli attuali oggetto di esecuzione (allegato n°11).

- **Denuncia di successione** in morte di -OMISSIS- avvenuta il 09.10.2007 presentata il 08.10.2008 all'Ufficio del Registro di Roma al n°9 volume n°611 trascritta a Perugia il 05.02.2009 al n°2343 del Registro Particolare e al n°3416 del Registro Generale con cui i sig.ri -OMISSIS-

- O M I S S I S -
- O M I S S I S -

-OMISSIS- ereditavano dal de cuius il compendio immobiliare identificato al N.C.E.U. del comune di Costacciaro (PG) al foglio n°11 part. n°178 sub 7 e 8 (allegato n°12).

- **Atto di compravendita** stipulato il 19.05.2009 dal Notaio -OMISSIS- di Roma, Rep. n°9280, Racc. n°5002, trascritto a Perugia il 22.05.2009 al n°9276 del Registro Particolare e al n°14334 del Registro Generale con cui la sig.ra -OMISSIS- acquistava dai sig.ri -OMISSIS-

- O M I S S I S -
- O M I S S I S -

l'intera proprietà della porzione immobiliare oggetto della presente consulenza censita al N.C.E.U. del comune di Costacciaro (PG) al foglio n°0 part. n°03 sub 0 e 0 (allegato n°13).

4) DISPONIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile è attualmente disabitato e risulta libero da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodato.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente.



5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico degli immobili identificati al vigente catasto del comune di Costacciaro (PG) al foglio n part. r. sub . e sub è stato rilevato che gli stessi risultano gravati dalle seguenti formalità:

- a) **Iscrizione del 22.05.2009**, Registro Generale n°14335, Registro Particolare n°3028: **Ipoteca volontaria per la somma di € 135.000,00** a garanzia di mutuo di € 90.000,00 da rimborsare in 12 anni - costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio *- OMISSIS -* di Roma in data 19.05.2009, repertorio n°9281, raccolta n°5003, a favore di **Unicredit Family Financing Bank S.p.a.** con sede in Milano (MI) e contro la sig.ra *- OMISSIS -*
- Ipoteca che grava su unità immobiliare (appartamento) con relativo garage situati in comune di Costacciaro (PG) loc. Villa Col de Canali e censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°-a- particella n°-o- sub-0a sub-0 in proprietà, per la quota di 1/1, alla sig.ra *- OMISSIS -*
- b) **Trascrizione del 10.11.2010**, Registro Generale n°29738, Registro Particolare n°18165: **Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 CP.P.** come da atto giudiziario del **Tribunale Penale di Roma** del 27.10.2010, repertorio n°6797/10, a favore del **Tribunale di Roma** e contro la sig.ra *- OMISSIS -*
- Trascrizione che grava su immobili siti in comune di Costacciaro (PG) loc. Villa Col de Canali costituiti da un'unità immobiliare destinata ad appartamento con annesso garage censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n°-a- particella n°-o- sub-0a e sub-0 in proprietà, per la quota di 1/1, alla sig.ra *- OMISSIS -*
- c) **Trascrizione del 01.02.2016**, Registro Generale n°2453, Registro Particolare n°1869: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto esecutivo o cautelare dell'**Ufficiale Giudiziario di Perugia** del 30.12.2015, repertorio n°64500, a favore di **Unicredit S.p.a.** con sede in Roma e contro la sig.ra *- OMISSIS -*



Trascrizione che grava su unità immobiliare (appartamento) con relativo garage situati in comune di Costacciaro (PG) loc. Villa Col de Canali e censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n. 000 partecella n. 000 sub. 000 e sub. 000 in proprietà, per la quota di 1/1, alla sig.ra **-OMISSIS-**

d) **Annotazione del 14.06.2017**, Registro Generale n°15049, Registro Particolare n°2379: **Sentenza dissequestro** come da atto giudiziario del **Tribunale di Roma** del 19.04.2017, repertorio n°17405/2012, a favore (come nella formalità originaria Reg. Part. n°18165 del 10.11.2010) del **Tribunale di Roma** e contro (come nella formalità originaria Reg. Part. n°18165 del 10.11.2010) la sig.ra **-OMISSIS-**

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato si rimanda alla visione dell'**allegato n°14**.

6) POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI.

Non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; si è accertato inoltre che non vi sono cause in corso.

7) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Costacciaro lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati sono stati realizzati antecedentemente al 01.09.1967; successivamente a tale data, come si evince dalla nota prot. n°1929 a firma del Responsabile del Procedimento del Servizio Edilizia e Protezione Civile del comune di Costacciaro, Geom. Maria Elena Morotti, pervenuta al sottoscritto a mezzo PEC il 28.04.2017, non sono stati rilasciati titoli abilitativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, domande di sanatoria e certificati di abitabilità/agibilità) a nome dell'esecutata sig.ra **-OMISSIS-**

né tantomeno atti autorizzativi intestati all'originario proprietario Sig. **-OMISSIS-** (**allegato n°15**).

Pertanto trattandosi di edificio di vecchia edificazione e non oggetto di interventi edilizi nel corso degli anni non risulta presente il certificato di agibilità/abitabilità.



Rispetto alle planimetrie catastali redatte dal Geom. Lanfranco Bellucci, depositate agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano il 24.10.2006 al prot. PG0255685, si evidenzia che:

- al piano terzo non è stata rappresentata graficamente una piccola finestra posizionata nella parete nord-ovest della soffitta;
- nell'elaborato planimetrico depositato agli atti del Catasto Fabbricati non è stato attribuito un subalterno, e quindi nemmeno individuato, il vano scala come bene comune non censibile tra l'immobile oggetto di pignoramento e quello limitrofo identificato al N.C.E.U. del comune di Costacciaro (PG) al foglio n° 107 part. n° 107 sub 1 di proprietà di terze persone estranee alla vertenza in oggetto.

Oltre ciò si può affermare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare e del relativo garage è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (**allegato n°16**).

Dal punto di vista urbanistico si è accertato che la porzione di immobile di cui sopra fa parte del piccolo centro storico di Villa Col de Canali e ricade in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Costacciaro - Parte Strutturale come "*Zone A - Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale*" - Art. 3.2.2.; dette zone risultano soggette ad azioni di mantenimento volte a conservare e tutelare i caratteri fisici, morfologici e funzionali e promuoverne la valorizzazione, attuabili anche a mezzo di interventi edilizi diretti (**allegato n°17**).

8) FORMAZIONE DEI LOTTI.

Vista la natura dei beni oggetto di pignoramento, consistenti in un appartamento di civile abitazione ed in un garage e visto il forte legame di complementarietà che lega tra loro i suddetti immobili, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di un **UNICO LOTTO**, concepito e formulato come di seguito riportato a pag. 22 del presente elaborato peritale.



9) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.

Come già precedentemente detto gli immobili pignorati sono rappresentati da un appartamento di civile abitazione e dal relativo garage situati rispettivamente al piano primo, secondo e terzo e al piano terra di un edificio di remota costruzione ubicato in comune di Costacciaro (PG) nel piccolo centro storico della frazione di Villa Col de Canali all'angolo tra via Bernabei e via Ettore Viviani; la zona, facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria ma con scarsa disponibilità di spazi esterni per il parcheggio, è dotata di alcune infrastrutture ma non tutti i principali servizi comunque presenti a Costacciaro e Sigillo distanti rispettivamente 3 km circa e 7 km circa dall'edificio in oggetto.

Il corpo di fabbrica, posto all'interno di un più ampio complesso immobiliare, ha due lati ciechi, ovvero che confinano con altri edifici e con i quali condivide le murature perimetrali, e due lati che si affacciano sulla strada pubblica (via Bernabei e via Ettore Viviani).

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo si evince che la porzione di edificio presenta una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista di mattoni e pietrame locale esternamente intonacata ma non tinteggiata. L'intonaco esterno è in normale stato di conservazione anche se in alcune zone, soprattutto alla base dei setti portanti, è parzialmente caduto portando in vista la sottostante muratura.

Gli orizzontamenti (solai interpiano) si presume abbiano una struttura portante in travi di cemento armato prefabbricati con interposti elementi in laterizio con i plafoni intonacati civilmente e tinteggiati.

La copertura, ad unica falda inclinata, si ipotizza abbia le stesse caratteristiche strutturali dei solai interpiano (travi prefabbricati ed elementi in laterizio) con sovrastante membrana impermeabilizzante e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le grondaie sono state realizzare con zampini in cemento con interposti elementi di laterizio; la lattoneria esistente (canale di gronda) è limitata alla parte di tetto che sovrasta la parete nord-ovest del fabbricato.

L'ingresso al corpo di fabbrica in oggetto avviene dal civico n°7 di via Bernabei dove si affaccia la porta di accesso, rappresentata da un infisso a due ante in legno verniciato con sopraporta in legno e vetro, che



immette direttamente in un piccolo atrio antistante la scala di accesso al piano primo ad uso comune sia dell'unità immobiliare pignorata che della proprietà attigua.

Percorsa la prima rampa della scala condominiale, si arriva al portoncino di entrata dell'appartamento, posizionato sulla destra rispetto a chi percorre la scala dal basso verso l'alto, superato il quale ci si trova in un corridoio di forma rettangolare, privo di luce ed aereazione naturale, che oltre a svolgere la funzione di ingresso assume anche quella di disimpegno tra i due ampi locali, entrambi di forma rettangolare, in cui è suddiviso il piano, destinati rispettivamente a cucina e soggiorno.

Da una porta interna, posizionata nella parete nord-est del suddetto soggiorno, si accede nuovamente alla scala condominiale che percorsa in tutta la sua lunghezza conduce ad un pianerottolo dove si affaccia una porta che immette al piano secondo dell'unità immobiliare; il livello si sviluppa con andamento orizzontale senza salti di quota e planimetricamente è composto da camera da letto matrimoniale, servizio igienico e disimpegno.

Il piano terzo, che completa l'unità abitativa, è rappresentato da un unico ampio locale privo di partizioni interne destinato a soffitta; l'accesso avviene sempre tramite la scala condominiale.

L'appartamento nel suo complesso ha una superficie netta di mq 52.16 circa ed una superficie commerciale complessiva, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di mq 70.00 circa (Tabella n°1) e di mq 31.40 circa netti e mq 36.00 circa lordi (Tabella n°2) per la soffitta come si evince dalla tabella qui di seguito riportata:

Tabella n°1

SUPERFICI UTILI UNITA' IMMOBILIARE (APPARTAMENTO) - FOGLIO N°-0- PART. N°-0- SUB-0-					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (m)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Disimpegno	3.02	2.60	Nord -Est	Mediocri
Primo	Cucina	9.13	2.60	Sud-Ovest	Mediocri
Primo	Soggiorno	13.91	2.60	Nord -Ovest	Mediocri
Secondo	Disimpegno	5.60	2.65	Nord -Est	Mediocri
Secondo	Camera	14.70	2.65	Sud-Ovest	Mediocri



Secondo	Bagno	5.80	2.65	Nord -Ovest	Mediocri
Totale superficie netta		52.16			
Murature perimetrali e interne		17.84			
Totale superficie commerciale		70,00			

Tabella n°2

SUPERFICI UTILI UNITA' IMMOBILIARE (SOFFITTA) - FOGLIO N°:01 PART. N°:01 SUB:01					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (m)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Soffitta	31.40	2.05	Sud-Ovest	Mediocri
Totale superficie netta		31.40			
Murature perimetrali e interne		4.60			
Totale superficie commerciale		36,00			

L'appartamento, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, è in un completo stato di abbandono e di generale trascuratezza e non è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e/o manutenzioni ordinarie e/o straordinarie; presenta finiture e caratteristiche di tipo economico popolare ed in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- L'altezza media gli ambienti dell'unità immobiliare è di ml 2.60 al piano primo e ml 2.55 al piano secondo;
- la soffitta ha un'altezza variabile che segue l'andamento delle falda di copertura, minima in gronda di ml 1.10 e massima al colmo di ml 3.00;
- tutti i locali, ad esclusione dei disimpegni, sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre;
- l'intera unità abitativa ha una pavimentazione in mattonelle maiolicate di forma quadrata di diverso colore e dimensioni (ml 0.25 x 0.25 per la cucina, ml 0.20 x 0.20 per il soggiorno e il disimpegno, ml 0.25 x 0.25 per la camera e il disimpegno e ml 0.10 x 0.10 per il bagno), di qualità media, risalenti come



tipologia in un periodo di tempo compreso fra il 1960 ed il 1970, montate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera";

- la soffitta diversamente dall'unità abitativa ha una pavimentazione in battuto di cemento;
- il servizio igienico ha pareti parzialmente rivestite, fino all'altezza di ml 1.80 circa, in piastrelle maiolicate delle dimensioni di ml 0.10 x 0.20 e risulta normalmente accessoriatato con sanitari in porcellana vetrificata (vaso igienico con cassetta di scarico a zaino , bidet, lavabo e vasca) e rubinetteria;
- gli infissi esterni sono in legno al naturale e vetro a singola lastra con persiane, anch'esse in legno, in un pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- le porte interne sono tutte in legno tamburato, complete di maniglie e serrature;
- le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate a tempera ad eccezione della parete attrezzata dell'angolo cottura della cucina che è rivestita per un altezza di ml 1.50 in piastrelle maiolicate di ceramica delle dimensioni di ml 0.15x 0.15; differentemente i paramenti murari della soffitta sono intonacati ma non tinteggiati;
- le alimentazioni delle utenze di acqua ed energia elettrica avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a gasolio (installata all'interno del sottoscala/ripostiglio al piano terra) ed è utilizzato per il riscaldamento dell'appartamento garantito da termosifoni a parete ad elementi modulari di ghisa presenti in ogni locale; per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un scaldacqua elettrico installato nel servizio igienico del piano secondo.
- l'impianto idrico-sanitario così come quello fognario si presenta funzionante ma bisognoso di manutenzione;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e nel suo complesso non risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minimi previste dalla Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08.
- tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) sono sprovvisti della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" e del relativo "Libretto di Impianto";



- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in un normale stato di manutenzione;
- alcune delle murature perimetrali ai vari piani, così come i solai, sono bisognose di opere di manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale per la presenza di lesioni, in certi casi passanti dall'interno all'esterno, forse causate dagli eventi sismici che hanno interessato la zona in un passato molto recente e non;

La suddetta unità abitativa dispone anche di un garage con annesso piccolo sottoscala/ripostiglio della superficie netta di mq 29.75 circa (garage mq 26.09 circa e ripostiglio mq 3.66 circa) e della superficie commerciale complessiva di mq 38.50 circa ubicato al piano terra del medesimo fabbricato, raggiungibile sia dall'esterno dal civico n°46 di via Ettore Viviani, tramite un'ampia porta sezionale carrabile in metallo con apertura manuale, sia dall'interno dell'immobile a mezzo di un'apertura che lo mette direttamente in comunicazione con il vano scala ad uso condominiale.

Detti locali, il primo (garage) adibito a ricovero per le autovetture e ripostiglio di piccoli oggetti ed il secondo (sottoscala/ripostiglio) utilizzato per l'alloggio della caldaia, hanno le seguenti caratteristiche e finiture:

- pavimentazione in battuto di cemento non rifinito;
- soffitto e muri perimetrali intonacati ma non tinteggiati;
- impianto elettrico del tipo sottotaccia con corpo illuminante installato a soffitto;
- infissi esterni in legno al naturale e vetro semplice con persiane del medesimo materiale notevolmente deteriorate dall'azione degli agenti atmosferici;
- porte interne in legno tamburato.

Complessivamente la porzione di edificio, al momento del sopralluogo, è risultata in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, dovuto alla vetustà degli elementi costruttivi unito ad un inutilizzo e abbandono dell'immobile e necessita di un importante intervento strutturale di restauro e/o ristrutturazione.

Si fa presente inoltre che gli immobili sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°18**) e delle planimetrie catastali reperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio ed **allegate** alla presente consulenza tecnica con il **n°16**.

10) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per la valutazione del compendio immobiliare si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando gli immobili di cui si tratta, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione etc. etc. presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili.

I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;
- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione dei fabbricati è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie dell'edificio comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali e da misurazioni effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime, così come previsto anche dalla Norma UNI 10750 attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011.



Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione delle superfici commerciali dell'appartamento e del garage sono incluse le superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 come previsto dal DPR 138/98.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, dell'ubicazione dell'edificio rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato, della vetustà dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della dotazione d'impianti tecnologici, del pessimo stato di manutenzione e conservazione e degli interventi strutturali da eseguire sulle pareti portanti e sui solai.

In base ai criteri innanzi riportati ed ai valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:

Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
9)	Garage (P. T)	38.50	50%	19.25	450,00	8.662,50
9)	Appartamento (P. 1° e P.2)	70.00	100%	70.00	450,00	31.500,00
9)	Soffitta (P. 3°)	36.00	30%	10.80	450,00	4.860,00
Totale		144.50		100.05		45.022,50
che si arrotonda a						45.000,00

Il valore sopra determinato rappresenta il prezzo di comune commercio per i beni esaminati nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

11) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA.

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in un **LOTTO UNICO**, così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà spettante per l'intero alla sig.ra **0715515** su unità immobiliare (appartamento)



sito comune di Costacciaro (PG) Loc. Villa Col de Canali via Bernabei n°7 con annesso garage ubicato in comune di Costacciaro (PG) Loc. Villa Col de Canali via Ettore Viviani n°46 costituenti porzione di più ampio complesso immobiliare.

Il compendio immobiliare risulta costituito da: 1) appartamento posto su tre livelli composto da cucina, soggiorno e disimpegno al piano primo, camera, bagno e disimpegno al piano secondo e soffitta al piano terzo della superficie commerciale di circa mq 70.00 per l'appartamento e di circa mq 36.00 per la soffitta 2) garage con annesso piccolo sottoscala/ripostiglio utilizzato come locale caldaia situato al piano terra della superficie commerciale di circa mq 38.50.

Il tutto posto a confine con scala condominiale, via Bernabei, via Ettore Viviani, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Costacciaro (PG) al foglio n°. **particella n°** **sub** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 87,00 mq, Rendita € 230,08, indirizzo via Bernabei n°11, Piano primo, secondo e terzo e n° **sub** , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30,00 mq, Superficie Catastale 41,00 mq, Rendita € 18,59, indirizzo via Bernabei Sn, Piano terra.

Si da atto che la scala condominiale non è catastalmente identificata con un subalterno proprio.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 45.000,00 (diconsi euro Quarantacinquemila/00).

12) ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI.

Lo scrivente C.T.U. ha inviato, a mezzo plico raccomandato, agli esecutati e tramite Posta Elettronica Certificata al legale del creditore procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copie delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (**allegaton°19**).

13) CONCLUSIONI.

Il valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, descritti nella trattazione che precede, sulla base



degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammonta ad € 45.000,00 (diconsi euro Quarantacinquemila/00).

14) ELENCO ALLEGATI.

1. Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo datato 01.04.2017 ed inviata alle parti;
2. Verbale di operazioni peritali datato 11.04.2017;
3. Istanza di accesso agli atti datato 10.04.2017 ed inoltrato al comune di Costacciaro il 11.04.2017;
4. Attestazione dell'Ufficiale d'Anagrafe del comune di Costacciaro datata 11.04.2017
5. Raccomandate restituite al mittente per compiuta giacenza;
6. Istanza di sospensione attività peritale e accesso forzato agli immobili datata 24.04.2017 ed inoltrata al Tribunale di Perugia a mezzo PEC il 25.04.2017;
7. Comunicazione inoltrata a mezzo fax alla Stazione dei Carabinieri di Sigillo datata 05.06.2017 per accesso forzoso agli immobili pignorati;
8. Verbale di accesso forzoso agli immobili pignorati datato 07.06.2017;
9. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali -Visure catastali;
10. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Estratto di mappa in scala 1:2000;
11. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Nota di trascrizione atto di divisione a rogito Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio del 05.03.1973, Rep. n°53076, Racc. n°12396;
12. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Nota di trascrizione denuncia di successione in morte di OMISSI S presentata il 08.10.2008 all'Ufficio del Registro di Roma al n°9 volume n°611;



13. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Nota di trascrizione e atto di compravendita stipulato il 19.05.2009 dal Notaio Fernando Misiti di Roma, Rep. n°9280, Racc. n°5002;
14. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami;
15. Attestazione dei Servizi Associati Edilizia e Protezione Civile del comune di Costacciaro in merito agli atti autorizzativi rilasciati;
16. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Elaborato planimetrico in scala 1:500 e planimetrie urbane in scala 1:200;
17. Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del comune di Costacciaro;
18. Documentazione fotografica;
19. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U.;
20. Chiavi di n°2 lucchetti installati nella porta del garage al piano terra dopo l'accesso forzoso agli immobili.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto dal sig. Giudice dell'esecuzione e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Trestina, lì 07 dicembre 2017

Il C.T.U.
Geom. Maurizio Giorgi

