

Geom. LUCA VERDOGLIAK
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia
Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639
e-mail: lucavk@tecnoarea.net
PEC: luca.verdogliak@geopec.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 125/2021 R.G. Es.

Promossa:

- BANCO DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., e per essa domiciliata presso lo studio dell'Avv. Paganelli Francesco in P.zza Danti n° 7 – 06122 - Perugia (PG). Creditore Procedente

contro:

[REDACTED] A

Esecutata

- [REDACTED]

Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rosa Lavanga, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 29 Novembre 2021 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo



prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, 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, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 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 esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del 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 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 coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 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;
- 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 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);
 - 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n°



- 47/85 e n° 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 di 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, ovvero dell'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 11) 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:
- 12) 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;
- 13) 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 di 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 l'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;
- 14) a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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;



- 15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 17) 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;
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

- a) file contenente perizia, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;



- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
- d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;
- e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato



ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 12 Luglio 2022, alle ore 9:00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC e Mail con ricevuta di ritorno (All. 1/1-5), comunicava alle parti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Del Villaggio Santa Livia n° 103 – Perugia (PG), il giorno 9 Maggio 2022 alle ore 9:45.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 09/05/2022 alle ore 9:45 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Del Villaggio Santa Livia n° 103 – Perugia (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia (PG) (All. 2/1-5), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul



luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)



- 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
 - 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
 - 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
 - 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
 - 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
 - 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
 - 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
 - 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
 - 13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
 - 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
 - 14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

* * * * *



1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 125/2021 R.G. Es. (All. 3/1-8), in data 19/07/2021 rep n° 1970 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 11/08/2021 ai Numeri 22307/16517, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro

(PG), colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI PERUGIA (PG)

A) C.F. Foglio 253, part. 886 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/2, Classe 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 923,17, Piano 2°, abitazione civile – Via Del Villaggio Santa Livia n° 103 – Perugia (PG).

I confini sono con Scala Condominiale, r

B) C.F. Foglio 253, part. 884 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Cat. C/6, Classe 4, Cons. 15,00 mq, Rendita € 51,90, Piano T, autorimessa – Via Del Villaggio Santa Livia n° 67 – Perugia (PG).

I confini sono con Via Del Villaggio Santa Livia, proprietà
propriet / salvo altri.

I beni immobili sopra descritti A)-B) sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO :



per 1/4 dei diritti di proprietà;

- L'ESECUTATA

per 3/4 dei diritti di proprietà;

Si allegano la Vax catastale, le planimetrie catastali (All. 4/1-3) e le visure catastali (All. 5/2-4) degli immobili A)-B).

Si specifica che presso gli archivi catastali non sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni degli edifici.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in Via Del Villaggio Santa Livia, 06121 – PERUGIA (PG) sono situate nell'abitato di Perugia, in una zona Residenziale posta a ridosso del Centro Storico, con i servizi principali nelle immediate vicinanze.

L'Unità Immobiliare abitativa è inserita all'interno di un edificio di più ampia estensione che si sviluppa dal piano Terra/rialzato al Piano 4°, di vecchia costruzione e costituito complessivamente da n° 9 Unità Immobiliari destinate a residenze; lo stesso è stato edificato tra il 1956 ed il 1957.

L'Unità Immobiliare autorimessa è inserita all'interno di un edificio di più ampia estensione che si sviluppa al piano Terra, di vecchia costruzione e costituito complessivamente da circa n° 9 Unità Immobiliari destinate ad autorimesse; lo stesso è stato edificato tra il



1956 ed il 1957.

La strada più semplice e diretta per accedere ai fabbricati ubicati uno di fronte all'altro, è quella di passare da Viale Roma posta a ridosso del centro di Perugia e girare in via Del Villaggio Santa Livia.

Il fabbricato ad uso abitativo è isolato e si presenta in buone condizioni, si sviluppa per n° 5 piani fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in Muratura, è dotato di solai intermedi in laterocemento e la copertura è costituita in parte da tetto inclinato a più falde sfalsate a capanna in laterocemento e rivestito in tegole ed in parte da un lastrico solare di proprietà esclusiva; le facciate del palazzo sono in parte intonacate e tinteggiate di colore giallo ed in parte rivestite in pietra facciavista; il fabbricato ad uso autorimesse è in aderenza ad altri edifici ad uso abitativo si presenta in buone condizioni, si sviluppa per n° 1 piano fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in Muratura, è dotato di solaio di copertura piano in laterocemento e rivestito con guaina ardesiata; le facciate del palazzo sono intonacate e tinteggiate di colore giallo (Foto n° 100-101-102-103).

Il fabbricato ad uso abitativo è dotato di un unico accesso comune dotato di portoncino in vetro e metallo che da l'accesso alla scala condominiale, comune a tutte le abitazioni (Foto n° 104), è privo di ascensore e si sviluppa su un piano terra/Rialzato ed i piani primo, secondo, terzo e quarto (attico); l'unità immobiliare A) abitazione oggetto di pignoramento è ubicata al Piano Secondo; Il fabbricato ad uso autorimesse è dotato di accessi plurimi esclusivi per ciascuna



autorimessa direttamente dalla via pubblica che sono costituiti da portoni carrabili di fattura diversa (Foto n° 105); l'unità immobiliare B) autorimessa oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra.

Le Unità Immobiliari sono di seguito descritte.

A) L'Unità Immobiliare con destinazione Abitazione part. 886 sub 5, è posta al Piano Secondo, ed è accessibile dalla scala condominiale tramite un portoncino blindato rivestito in legno (Foto n° 106-107).

L'appartamento è costituito da: Ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, tinello, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno principale con finestra, w.c., bidet, lavabo, vasca e doccia, un bagno di servizio con finestra, w.c., lavatoio e da due terrazzi (Foto n° 108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119).

Per quanto riguarda le finiture, a parte il tinello, la cucina ed il bagno principale che sono rivestiti con piastrelle in monocottura di colore marrone, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in granigliato di vari colori e tipologie, il bagno principale è rivestito fino a ml 2,20 con piastrelle 20x20 beige, il bagno di servizio è rivestito fino a ml 1,50 con piastrelle tipo mosaico celesti, parte della cucina è dotata di una porzione di rivestimento che copre la parete dietro il lavandino con piastrelle 20x20 di colore beige; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in marmo.

Le finestre sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro, avvolgibili in plastica e dotate di doppio infisso esterno in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno di varie tipologie ed alcune in legno e vetro, l'altezza utile interna è h= 2,95 ml.



L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è costituito da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a metano con termostato ambiente che riscalda anche l'acqua sanitaria , l'abitazione è anche dotata degli impianti: elettrico con salvavita, allarme, citofonico, telefonico, TV ed idrosanitario (Foto n° 120-121-122-123).

Gli impianti sono funzionanti anche se datati, l'immobile è dotato del Certificato di Abitabilità n° 240 del 20/09/1957 Prot. Richiesta n° 22397 del 10/09/1957 (All. 6/1-5).

L'Unità Immobiliare non è dotata della certificazione A.P.E..

B) L'Unità Immobiliare con destinazione Autorimessa part. 884 sub 5 è posta ai Piano Terra ed è accessibile direttamente dalla Via pubblica tramite un portone in legno carrabile a due ante di colore verde (Foto n° 105).

L'autorimessa è costituita da un unico vano (Foto n° 124-125).

Per quanto riguarda le finiture, l'autorimessa è dotata di pavimento in laminato tipo legno, le pareti sono lasciate intonacate e tinteggiate con evidenti segni di umidità di risalita lungo le stesse.

L'altezza utile interna è h= 2,50 ml.

L'autorimessa è dotata del solo impianto elettrico.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità/Agibilità.

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:



A) C.F. Foglio 253, part. 886 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/2, Classe 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 923,17, Piano 2°, abitazione civile – Via Del Villaggio Santa Livia n° 103 – Perugia (PG).

B) C.F. Foglio 253, part. 884 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Cat. C/6, Classe 4, Cons. 15,00 mq, Rendita € 51,90, Piano T, autorimessa – Via Del Villaggio Santa Livia n° 67 – Perugia (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO F

per 1/4 dei diritti di proprietà;

- L'ESECUTATA

), per 3/4 dei diritti di proprietà;

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Atto per causa di morte Perugia rp 21254 rg 35786 del 21-10-2006, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 12/1113 del 01-09-2006 Ufficio Del Registro, data morte 01-03-2004. Quote di proprietà: na (favore) nata a 1/4 di piena proprietà,

P 1/4 di piena proprietà,

contro)

1/2 di piena proprietà;



N.B. rettificata la quota di possesso dei beni oggetto di esecuzione la presente den. viene presentate perchè il sig

o-figlio ha rinunciato, per sé e per il proprio figlio / all'eredità con atti del tribunale di Perugia rep 385 n.334/2006 e rep.1376 n.1106/2006; N.B. da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione d'eredità;

- Atto per causa di morte Perugia rp 21215 rg 35747 del 21-10-2006, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 10/1073 del 15-02-2005 Ufficio Del Registro, data morte 01-03-2004. Quote di proprietà: (a (favore) nata a 1/6 di piena proprietà, (b) (favore) nato a 1/6 di piena proprietà, (c) (favore) r 1/6 di piena proprietà, (d) (contro) nato a C.F. 1/2 di piena proprietà;

N.B. rettificata la quota di possesso del bene censito al fg. 253 part.886 sub.5;

- Atto per causa di morte Perugia rp 19272 rg 33631 del 10-10-2005, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 10/1073 del 15-02-2005 Ufficio Del Registro, data morte 01-03-2004. Unità negoziale 1. Perugia NCEU fgl.253 p.lla 884 sub.5, VIA DEL VILLAGGIO DI S.LIVIA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15. Quote di proprietà: (a) (favore) nata a



1/6 di piena
proprietà, (favore) r

1/6 di piena proprietà,
(favore) nato a C.F.

1/6 di piena proprietà, ci
(contro) nato a

1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 2.
Perugia NCEU fgl.253 p.lla 886 sub.5, VIA DEL VILLAGGIO DI S.
LIVIA, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di
proprietà: (favore) nata a F C.F.

1/9 di piena proprietà, (favore) nato a

1/9 di piena proprietà, (favore) nato a
C.F. 1/9 di piena

proprietà, (contro) nato a

1/3 di piena proprietà; 1 -
coniuge 2 - 3 -figli; (successivamente rettificata)

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Francesco Duranti di Perugia (PG) in data 27/02/1967, Repertorio n° 29934/8958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/03/1967 ai n.ri Gen 2965 Part. 2262, a favore di

per la quota complessiva di 1/2 di proprietà

e

per la quota complessiva di 1/2 di



proprietà, contro i
per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio 253, part. 886 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

B) C.F. Foglio 253, part. 884 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- L'ESECUTATO

per 1/4 dei diritti di proprietà;

- L'ESECUTATA

), per 3/4 dei diritti di proprietà;

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da;

- L'ESECUTATA

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A



CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da valutare:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 16/02/2022 (All. 7/1-7).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 1970 del 19/07/2021, Trascritto a Perugia il 11/08/2021 ai n.ri Reg. Part. 16517 Reg Gen. 22307, a favore di BANCO DESIO E



DELLA BRIANZA S.P.A.. controO e

A.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A) B)

- ipoteca della riscossione Iscritta a Perugia ai n.ri rp 4171 rg 28590 del 21-11-2019, atto numero 3187/8019 del 19-11-2019 pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma C.F. 13756881002, importo totale 103.307,54 Euro, importo capitale 51.653,77 Euro. Agenzia delle Entrate-Riscossione (favore) sede di Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Str Delle Fratte 2i Loc Strozzeacaponi Perugia), solo sulla quota di 1/4 di piena proprietà, ontro) nato a 1/4 di piena proprietà;
- Ipoteca volontaria Iscritta a Perugia ai rp 7063 rg 31259 del 13-09-2006, atto pubblico notarile numero 49734 del 12-09-2006 notaio Duranti Filippo di Perugia, per l'importo di € 400.000,00 – Concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale di € 200.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro la totalità delle quote di proprietà di
- Ipoteca volontaria Iscritta a Perugia ai rp 3875 rg 17277 del 20-06-2003, atto pubblico notarile numero 11274/5772 del 18-06-2003



notaio Brufani Filippo di Perugia, per l'importo di € 180.000,00 –
Concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale
di € 90.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E
DEL LAZIO SOC. COOP. A R.L. contro debitore non datore: Il

è la totalità delle quote di proprietà dei datori
d'ipoteca :

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E
STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili
oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il
condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla
data del precedente esercizio chiuso il **31/12/2021** non risulta
un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di
A e che il
preventivo relativo all'esercizio **2022** a carico delle U.I. oggetto
di Esecuzione visti i congruagli degli anni precedenti si presume
possa ammontare a:

IMMOBILE A) B) € 750,00;

Le spese ordinarie di gestione stimate annuali a carico delle



U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa:

IMMOBILE A) B) € 750,00;

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Perugia (PG), l'Ufficio del Registro di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Unità Immobiliari A)-B)

Attuale Proprietari

> _____, per la
quota di 1/4 dei diritti di proprietà;

> _____, per la quota di
3/4 dei diritti di proprietà;

in base a

- Atto per causa di morte Perugia rp 21254 rg 35786 del 21-10-2006, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 12/1113 del 01-09-2006 Ufficio Del Registro, data morte 01-03-2004. Quote di proprietà: _____ (favore) _____ N 1/4 di piena proprietà, F _____



1/4 di piena
proprietà, I
gia il
1/2 di piena proprietà;
rettificata la quota di possesso dei beni oggetto di esecuzione
la presente den. viene presentate perchè il sig I
figlio ha rinunciato, per sé e per il proprio figlio
,
all'eredità con atti del tribunale di Perugia rep 385 n.334/2006 e
rep.1376 n.1106/2006; N.B. da ricerche ipotecarie non risulta
trascritta accettazione d'eredità;

- Atto per causa di morte Perugia rp 21215 rg 35747 del 21-10-2006, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 10/1073 del 15-02-2005 Ufficio Del Registro, data morte 01-03-2004. Quote di proprietà: (favore)
1/6 di
piena proprietà, ano (favore) nato a
1/6 di piena proprietà,
(favore) nato a F
1/6 di piena proprietà,
(contro)
1/2 di piena proprietà;

rettificata la quota di possesso del bene censito al fg. 253
part.886 sub.5;

- Atto per causa di morte Perugia rp 19272 rg 33631 del 10-10-2005, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 10/1073 del 15-02-2005 Ufficio Del Registro, data



morte 01-03-2004. Unità negoziale 1. Perugia NCEU fgl.253 p.lla 884 sub.5, VIA DEL VILLAGGIO DI S.LIVIA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15. Quote di proprietà:

(favore) C.F.
1/6 di piena proprietà,
(favore) C.F.

1/6 di piena proprietà,
(favore) nato
1/6 di piena proprietà,

(contro) nato a
1/2 di piena proprietà. Unità negoziale

2. Perugia NCEU fgl.253 p.lla 886 sub.5, VIA DEL VILLAGGIO DI S. LIVIA, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà:

(favore) C.F.
1/9 di piena proprietà,
(favore) nato a C.F.

(favore) nato a C.F.
1/9 di piena proprietà,
(contro) nato a C.F.

1/3 di piena proprietà; 1 - coniuge 2 - 3 -figli; (successivamente rettificata)

Antecedentemente al 01/03/2004 i precedenti proprietari erano

> _____, per la
quota di 1/2 dei diritti di proprietà;



> () per la quota di
1/2 dei diritti di proprietà;

in base a

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Francesco Duranti di Perugia (PG) in data 27/02/1967, Repertorio n° 29934/8958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/03/1967 ai n.ri Gen 2965 Part. 2262, a favore di ()
() per la quota complessiva di 1/2 di proprietà e () a a () per la quota complessiva di 1/2 di proprietà, contro ()
a () per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

Antecedentemente al 27/02/1967 i precedenti proprietari erano

> () per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

* * * * *

8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da accesso atti presso il Comune di Perugia risultano due pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportate.

L'edificio abitativo nella sua globalità è stato realizzato dalla ditta TARAVELLI ALBERTO insieme ad altri due edifici gemelli ed al



blocco autorimesse con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 397 del 27/09/1956 rilasciata a seguito di Domanda prot n° 22307 del 10/08/1956 e AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in Variante n° 60 del 21/02/1957 rilasciata a seguito di Domanda prot n° 31897 del 21/11/1956 (all. 8/1-18); successivamente per l'edificio oggetto della presente civico 103 è stato ottenuto regolare Certificato di Abitabilità n° 240 del 20/09/1957 Prot. Richiesta n° 22397 del 10/09/1957 (All. 6/1-5).

Per l'esattezza il blocco autorimesse viene citato nella relazione presentata alla commissione edilizia ma non è stato trovato alcun progetto o autorizzazione specifica all'interno del faldone della lottizzazione "Villaggio Santa Livia" messo a disposizione dal comune di Perugia; va comunque sottolineato che all'interno del faldone stesso non sono presenti altri progetti e che alcuni documenti trovati sono in pessime condizioni, aggiungo inoltre che all'epoca della costruzione degli edifici (1956-1957) i grafici, soprattutto per le pertinenze, erano redatti a volte in maniera solo indicativa e descrittiva.

Si specifica che nell'appartamento sono state apportate piccole modifiche interne rispetto alle planimetrie catastali e di progetto che consistono in: chiusura della porta di accesso alla cucina dal disimpegno, spostamento della porta di accesso alla dispensa dalla cucina, realizzazione di un piccolo fondello tra il tinello e la cucina stessa e posizionamento di una porta tra l'ingresso ed il locale contatori/ripostiglio; si sottolinea comunque che tali opere



realizzate presumibilmente in attività libera non pregiudicano la vendita del bene, ma solo, se richiesta, la presentazione di Denuncia di Variazione presso l'Agenzia Delle Entrate di Perugia. Dal punto di vista urbanistico, Strutturale e Catastale, l'edificio, le sue pertinenze ed Unità Immobiliari si possono quindi considerare regolarmente edificate.

L'Unità Immobiliare non è dotata della certificazione A.P.E..

Le spese per ottemperare agli adempimenti normativi ed alle regolarizzazioni catastali ammonterebbero a:

Rilievi, redazione e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG

	€	650,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	<u>250,00</u>
Totale	€	950,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - B5 (Zone di completamento – I.E. 2,25 mc/mq) Artt. 118 e 133 del T.U.N.A.;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.

Comune di Perugia Parte Strutturale:

- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.136, LETT. d) DEL D.Lgs. N. 42/2004 - Immobili ed



- aree di notevole interesse pubblico, Complessi caratteristici e bellezze panoramiche (art.80 del TUNA)
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO RICONOSCIUTE CON D.G.R. N.5847/96 AI SENSI DELL'ART. 142 LETT. m) DEL D.Lgs. N.42/2004 - Aree tutelate per legge, interessate da strutture archeologiche o materiali antichi (art.77 del TUNA)
 - AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI e VISUALI AD AMPIO SPETTRO (art.53 del TUNA)
 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (art.92 del TUNA)

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UN UNICO LOTTO**.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

LOTTO UNICO

Quota di 1/4 dei diritti della proprietà di

C.F.



Quota di 3/4 dei diritti di proprietà di

costituiti da:

Unità immobiliare A)

Porzione di fabbricato a destinazione Abitazione.

L'appartamento A) si sviluppa al Piano Secondo ed è costituito da: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, tinello, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno principale con finestra, w.c., bidet, lavabo, vasca e doccia, un bagno di servizio con finestra, w.c., lavatoio per complessivi mq 108,60 ed altezza interna di ml 2,95 e da due terrazzi per complessivi mq 18,15.

L'autorimessa B) è ubicata al Piano terra ed è costituita da un unico locale con altezza interna di h= 2,50 ml e superficie netta di mq 14,35.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano secondo</u>						
Appartamento	108,60	1,13	122,72	100%	122,72	Normale
Terrazzi	18,15	1,00	18,15	30%	5,45	Normale
<u>U.I. B) - Piano terra</u>						
Autorimessa	14,35	1,08	15,50	50%	7,75	Scadente
<u>Totale</u>					135,92	

RIEPILOGO LOTTO UNICO

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE A)-B)= mq 135,92

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O
USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi



informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE
STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del precedente esercizio chiuso il **31/12/2021** non risulta un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di A e che il preventivo relativo all'esercizio **2022** a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione visti i conguagli degli anni precedenti si presume possa ammontare a:

IMMOBILE A) B) € 750,00;

Le spese ordinarie di gestione stimate annuali a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa:

IMMOBILE A) B) € 750,00;

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)



13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per l'unità Immobiliare del Lotto Unico, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione dello stato di conservazione, dell'assenza dell'ascensore, della panoramicità e luminosità degli immobili,



considerando quindi i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 9/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 10) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 11), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO UNICO

A) C.F. Foglio 253, p.lla 886 sub. 5	Abitazione
B) C.F. Foglio 253, p.lla 884 sub. 5	Autorimessa
Residenziale mq 135,92 x 1,00 x €/mq 1.060,00 = €	144.075,00=
Totale	€ 144.075,00=

che si arrotonda **€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00)** che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/4 dei diritti di proprietà dell'esecutato

3/4 dei diritti di proprietà dell'esecutata

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a



misura.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che le:

Unità immobiliari A) B) LOTTO UNICO

non comprendono quote indivise, essendo gli esecutati gli unici proprietari.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **del LOTTO UNICO**.

* * * * *

CONCLUSIONI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

- L'ESECUTATO :

per 1/4 dei diritti di proprietà;

- L'ESECUTATA :

0€), per 3/4 dei diritti di proprietà;

Da accesso atti presso il Comune di Perugia risultano due



pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportate.

L'edificio abitativo nella sua globalità è stato realizzato dalla ditta TARAVELLI ALBERTO insieme ad altri due edifici gemelli ed al blocco autorimesse con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 397 del 27/09/1956 rilasciata a seguito di Domanda prot n° 22307 del 10/08/1956 e AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in Variante n° 60 del 21/02/1957 rilasciata a seguito di Domanda prot n° 31897 del 21/11/1956 (all. 8/1-18); successivamente per l'edificio oggetto della presente civico 103 è stato ottenuto regolare Certificato di Abitabilità n° 240 del 20/09/1957 Prot. Richiesta n° 22397 del 10/09/1957 (All. 6/1-5).

Per l'esattezza il blocco autorimesse viene citato nella relazione presentata alla commissione edilizia ma non è stato trovato alcun progetto o autorizzazione specifica all'interno del faldone della lottizzazione "Villaggio Santa Livia" messo a disposizione dal comune di Perugia; va comunque sottolineato che all'interno del faldone stesso non sono presenti altri progetti e che alcuni documenti trovati sono in pessime condizioni, aggiungo inoltre che all'epoca della costruzione degli edifici (1956-1957) i grafici, soprattutto per le pertinenze, erano redatti a volte in maniera solo indicativa e descrittiva.

Si specifica che nell'appartamento sono state apportate piccole modifiche interne rispetto alle planimetrie catastali e di progetto che consistono in: chiusura della porta di accesso alla cucina dal



disimpegno, spostamento della porta di accesso alla dispensa dalla cucina, realizzazione di un piccolo fondello tra il tinello e la cucina stessa e posizionamento di una porta tra l'ingresso ed il locale contatori/ripostiglio; si sottolinea comunque che tali opere realizzate presumibilmente in attività libera non pregiudicano la vendita del bene, ma solo, se richiesta, la presentazione di Denuncia di Variazione presso l'Agenzia Delle Entrate di Perugia. Dal punto di vista urbanistico, Strutturale e Catastale, l'edificio, le sue pertinenze ed Unità Immobiliari si possono quindi considerare regolarmente edificate.

L'Unità Immobiliare non è dotata della certificazione A.P.E..

Le spese per ottemperare agli adempimenti normativi ed alle regolarizzazioni catastali ammonterebbero a:

Rilievi, redazione e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG

	€	650,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	<u>250,00</u>
Totale	€	950,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - B5 (Zone di completamento – I.E. 2,25 mc/mq) Artt. 118 e 133 del T.U.N.A.;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei



seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.
Comune di Perugia Parte Strutturale:

- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.136, LETT. d) DEL D.Lgs. N. 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, Complessi caratteristici e bellezze panoramiche (art.80 del TUNA)
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO RICONOSCIUTE CON D.G.R. N.5847/96 AI SENSI DELL'ART. 142 LETT. m) DEL D.Lgs. N.42/2004 - Aree tutelate per legge, interessate da strutture archeologiche o materiali antichi (art.77 del TUNA)
- AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI e VISUALI AD AMPIO SPETTRO (art.53 del TUNA)
- AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (art.92 del TUNA)

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in **un UNICO LOTTO** come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO UNICO

U.I. A) C.F. Foglio 253, part. 886 sub. 5 - Abitazione

U.I. B) C.F. Foglio 253, part. 884 sub. 5 - Autorimessa

Valore del LOTTO UNICO - € 144.000,00

(euro centoquarantaquattromila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

- 1/4 dei diritti di proprietà dell'Esecutato



- 3/4 dei diritti di proprietà dell'Esecutato

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del **LOTTO UNICO**.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 12 giugno 2022

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. Comunicazione alle parti Accesso e Sopralluogo;
- 2. Richiesta di accesso agli atti Comune di Perugia;
- 3. Atto di pignoramento;
- 4. Vax catastale e planimetrie catastali degli immobili;
- 5. Visure catastali degli immobili;
- 6. Certificato di Abitabilità;
- 7. Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
 - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, al 16/02/2022;
- 8. Autorizzazioni Edilizie, Documenti e Grafici;
- 9. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 10. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
- 11. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
- 12. Attestazione invio Relazione Peritale agli Esecutati - PEC all'Avv Cristina Valentini
- 13. Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente Avv. Francesco Paganelli.

