

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Dott.ssa Francesca Altrui

Esecuzione Immobiliare n. 155/2013 R.G. promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

AAAAAAAAA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. OMISSIS, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui alla Esecuzione in oggetto, è intervenuto all'udienza del 09.02.2015 nel corso della quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente quesito:

"Il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente,

PROVVEDA

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

- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e***

*all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo in caso di più debitori comproprietari o più esecutati la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all 'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, 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 **sommatoria 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 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 (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,*

e. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,*

d. *eventuali cause in corso;*

7) *ad individuare i **precedenti proprietari nel ventennio** elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di*

registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla **formazione di uno o più lotti** identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; alla **descrizione analitica** di 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti

auto comuni, giardino, ecc);

10) *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;*

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

12) *alla produzione in **allegato** 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 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;

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

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

15) *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;*

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

Il G.E.:

ASSEGNA

al C. T. U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza fissata per il giorno 30/09/2015, per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti. Il

floppy-disk o il cd-rom dovranno comprendere:

- a) un file denominato "Perizia " (in formato Word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno 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 ciascuno 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);*
- b) n. 4 file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);*

DISPONE

che il C T U. intervenga 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;

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente l'immobile pignorato, 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 o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C T U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato

ovvero all 'occupante l'immobile pignorato;

AUTORIZZA il C. T. U. al

ritiro della documentazione tecnica presente agli atti ".

AAAAAA

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

| | | |
|---|------|----|
| OPERAZIONI PERITALI | pag. | 9 |
| DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD. | pag. | 9 |
| RISPOSTA AI QUESITI | pag. | 10 |
| 1. Esatta individuazione | pag. | 10 |
| 2. Sommara elencazione e descrizione sintetica | pag. | 11 |
| 3. Titolo di proprietà | pag. | 11 |
| 4. Stato di possesso | pag. | 11 |
| 5. Formalità, vincoli e oneri | pag. | 12 |
| 6. Altre informazioni | pag. | 12 |
| 7. Precedenti proprietari nel ventennio | pag. | 13 |
| 8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità | pag. | 14 |
| 9. Formazione di uno o più lotti | pag. | 14 |
| 10. Descrizione analitica | pag. | 15 |
| 11. Valore di mercato | pag. | 16 |
| 12. Comoda divisibilità | pag. | 17 |
| 13. Allegati | pag. | 17 |
| 14. Invio copia della perizia | pag. | 17 |
| 15. Accesso all'immobile | pag. | 17 |
| 16. Richiesta di sospensione del corso delle op. per. | pag. | 18 |

17. Osservanza del termine di deposito pag. 18

RIEPILOGO pag. 18

AAAAAA

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono **aperte il 19/02/2015**, presso lo studio del sottoscritto in Spoleto, V.le Trento e Trieste, 107/a ed ad esse non ha partecipato nessuna delle parti; come da avviso del 28/02/2015 inviato tramite raccomandata A/R all'esecutato (allegato n. 1). Con tale avviso, sono state richieste alle parti in causa copie degli eventuali documenti necessari all'espletamento dell'incarico. Le operazioni peritali hanno richiesto:

sopralluogo del 14/03/2015, nel corso del quale il sottoscritto ha preso visione dell'immobile;

n. 2 accessi presso **l'Ufficio Urbanistica del Comune di Panicale** per ricerca, richiesta (Allegato n. 2) e ritiro delle copie dei titoli abilitativi e grafici allegati.

(allegato n. 3)

AAAAAA

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa comprende la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

Nota di trascrizione pignoramento immobiliare;

Certificazione delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative ad ogni possessore al ventennio precedente il pignoramento;

Copia note di trascrizione (n° 3) ;

Certificato storico ventennale per immobile in Panicale F. 7, part. 3 sub 3-2 - 3-3;

- Estratto di mappa per immobile in Panicale F. 7, partt. 3-4-99; (allegato n. 5).

RISPOSTA AI OUESITI

1. Esatta Individuazione

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia con nota RP n. 8982 del 30/05/2013 a favore di OMISSIS (per l'intera quota).

I beni pignorati sono costituiti da appartamento posto al P.T, I° e II° composto da 5,5 vani, edificio unifamiliare con corte annessa. L'edificio, tipo villino, è costituito da undici vani con servizi, è dislocato sui piani seminterrato, terra e primo. È ubicato nel Comune di Panicale, Loc. Casalini, così individuato al catasto fabbricati: (allegato n. 4).

| DIRITTI DI PROPRIETÀ' DI 1/1 SPETTANTI a OMISSIS su: | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------|--------------|------------|---------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Catasto Fabbricati: Comune : di Panicale | | | | | | | | |
| Rif. | Cat. | Foglio | Part. | Sub | Categ. | Class e | Consiste nza | Rendita |
| A | F | | 3 | 3 | A/3 | 2 | 5,5 vani | €204,52 |
| A | F | | 4 | | | | | |
| A | F | | 99 | | | | | |

Confini: OMISSIS, Strada Comunale, residua proprietà, salvo se altri.

* * *

2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

Abitazione posto al P.T. I° e II°.

L'immobile pignorato, censito al C.F. al **F. 7 Particella 3 sub 3 graffato con le partt. 4 e 99**, è rappresentato da una civile abitazione sita in Località Casalini, nel Comune di Panicale, la cui costruzione è risalente ai primi del '900. E' composto da piano **terra** con cantina e ripostiglio; piano primo con cucina e soggiorno, piano secondo con n° 1 camera. Per accedere al P.I° è stata realizzata una scala esterna in ferro.

* * *

Per un maggior dettaglio si vedano:

- visure e planimetrie;
- grafici e allegati di progetto depositati al Comune di Panicale;
- documentazione fotografica

* * *

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a OMISSIS per l'intera quota.

* * *

4. Stato di possesso

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente non risultano abitate.

Dall'accesso presso Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto su detto immobile.

* * *

5. Formalità, vincoli o oneri

Dalla documentazione in atti e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (ispezioni aggiornate al 03/07/2013) risultano:

Trascrizioni

n. 16637 del 09/11/2000 decreto trasferimento immobili a favore di
OMISSIS

- **n. 17536 del 13/09/2005 decreto trasferimento immobili** a favore di
OMISSIS;

- **n. 8982 del 30/05/2013 verbale pignoramento immobili** a favore di
OMISSIS;

- **n. 11038 del 16/10/1985 atto compravendita immobili** a favore di
OMISSIS;

n. 5113 del 29/03/1984 eredità a favore di OMISSIS;

n. 10655 del 09/08/1983 atto compravendita immobili a favore di
OMISSIS;

Iscrizioni

Non risultano iscrizioni ipotecarie. Per maggiori dettagli si veda la
documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e
il certificato aggiornato con le ispezioni ipotecarie in allegato.

* * *

6. Altre informazioni

In merito ad altre informazioni, queste non sono state rilevate.

* * *

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Le particelle accatastate al F. 7 part. 3 sub 3; 4 - 99- 3 sub 2 nel ventennio
precedente il pignoramento erano di proprietà di :

- OMISSIS, nata a Cortona il 08/09/1902 e deceduta a Panicale il 28/11/1984;
- per successione di OMISSIS, presentata all'U.R. di Perugia il 27/05/1985 al n° 40, l'immobile è pervenuto a OMISSIS, nata a Cortona il 12/05/1932 e a Panichi Clara, nata a Cortona il 21/11/1935;
- con atto di compravendita Notaio OMISSIS stipulato in Perugia in data 28/09/1985, Rep. 172032, le Sigg.re OMISSIS, coniugi in regime di comunione dei beni;

Le particelle accatastate al F. 7, partt. 4 - 9 9 nel ventennio precedente il pignoramento erano di proprietà di :

- OMISSIS nato a Panicale il 26/02/1930 e deceduto a Panicale 28/01/1981 ;
- per successione di OMISSIS nato a Panicale il 27/01/1941;
- con atto di compravendita Notaio OMISSIS in Perugia del 21/07/1983, rep. 207931, i OMISSIS nato a Panicale il 09/08/1926; OMISSIS nata a Panicale il 21/06/1939; OMISSIS nata a Panicale il 13/11/1923; OMISSIS nato a Panicale il 27/01/1941; vendevano i loro diritti su detto immobile, al Sig OMISSIS nata a Magione il 30/03/1939.

A seguito di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia, contro i Sigg. OMISSIS, i beni anzidetti passavano al Sig. OMISSIS nato a Roma il 30/10/1972, attuale proprietario fino ad oggi.

Per maggior dettaglio si veda la documentazione allegata al fascicolo di esecuzione e il certificato ipotecario aggiornato.

* * *

8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità

In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione, il C.T.U. ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Panicale; dalle verifiche effettuate risultano rilasciati i titoli abilitativi di seguito descritti:

- Nulla-osta n° 41/74 rilasciato a OMISSIS, relativo all'esecuzione di alcune aperture, costruzione di una scala esterna e sistemazioni in genere del fabbricato, destinato a civile abitazione composto da piani terra e primo e secondo; (Allegato n. 3) Si sottolinea infine che

dalle ricerche effettuate dagli uffici preposti del Comune di Panicale, su richiesta del sottoscritto, non risultano depositati né la fine lavori relativi alle concessioni né la richiesta di agibilità.

* * *

9. Formazione di uno o più lotti

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in **UNICO LOTTO**, trattandosi unità immobiliare con corte annessa. Tabella riepilogativa dei Lotti:

LOTTO UNICO

| DIRITTI DI PROPRIETÀ' DI 1/1 ciascuno SPETTANTI a OMISSIS su: | | | | | | | | |
|--|-------------|---------------|-----------------------|------------|---------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Catasto Fabbricati: Comune di PANICALE Loc. Casalini | | | | | | | | |
| Rif. | Cat. | Foglio | Part. | Sub | Categ. | Class e | Consiste nza | Rendita |
| A | F | | 3 4 99 | 3 | A/3 | 2 | 5,5 vani | €240,52 |
| A | F | | | | | | | |

10. Descrizione analitica

(Si veda documentazione fotografica in allegato 6).

Abitazione posta su 3 piani.

L'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 7 partt. 3/3; 4; 99; è rappresentato da un'abitazione posta su 3 livelli sita in Località Casalini, nel Comune di Panicale, la cui costruzione è risalente ai primi del '900. La struttura portante è realizzata in pietra del luogo e mattoni per alcune porzioni e non è né intonacata né tinteggiata. E' così composta: il **piano terra** presenta ripostiglio/cantina. La superficie commerciale è di circa **65.00 mg**. L'altezza del piano è di circa m 2,75. Il **Piano Primo** presenta ingresso, cucina, disimpegno, corridoio, bagno e camera. Le scale interne di collegamento sono rivestite in cotto e presenta corrimano in ferro. La superficie commerciale è di circa **65.00 mg**, oltre. L'altezza del piano è di circa m 2,75. Sono presenti delle scale di comunicazione con i piano secondo. Il **piano secondo** è

composto da n. 1 camera. La superficie commerciale (ragguagliata) è di circa **35.00 mq.**

L'altezza del piano varia da circa m 2,20 a m 2,70.

11. Valore di mercato

La stima dell'immobile è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi medi pagati per immobili simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche descritte. Si precisa che:

al valore normale attribuito viene operata una riduzione del 10% dovuta alla maggiore spesa per oneri tributari su base reale rispetto a quelli su base catastale, assenza garanzia vizi e pronta vendita;

le superfici degli immobili sono quelle commerciali di mercato.

Il valore della corte esterna è incluso nei valori unitari dei beni.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei beni, valori unitari, diritti di proprietà, valori dei beni e dei lotti e valori base d'asta: **LOTTO UNICO**

| DIRITTI DI PROPRIETÀ' DI 1/1 ciascuno SPETTANTI a OMISSIS su: | | | | | | | | | |
|--|--|--------|-------|-----|-------------|-----------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| Catasto Fabbricati: Comune di PANICALE - Loc. Casalini | | | | | | | | | |
| L O T T O U N I C O | Cat. | Foglio | Part. | Sub | descrizione | Sup. commerciale (mq) | ore unitario (€/mq) | Valore € | |
| | F | | 3 | 3 | A/3 | | | | |
| | F | | 4-99 | | | | | | |
| | Piano Terra (cantina/ripostiglio) | | | | | | 65,00 | 350,00 | 22.750,00 |
| | Piano Primo (abitativo) | | | | | | 65,00 | 400,00 | 26.000,00 |
| | Piano Secondo (abitativo) | | | | | | 35,00 | 400,00 | 14.000,00 |
| | TOTALE (valore quota 1/1) | | | | | | | | 62.750,00 |
| | Riduz. 10% per vendita giudiziale | | | | | | | | 6.275,00 |
| Valore base d'asta LOTTO UNICO | | | | | | | | 56.475,00 | |

LOTTO UNICO:

Valore base: € 56.475,00 (€ Cinquantaseimilaquattrocentosettantacinque ZOO}. Valore che si arrotonda a: € 56.400,00 (€ Cinquantaseimilaquattrocento/00).

12. Comoda divisibilità

Si ritiene di costituire un **lotto unico** trattandosi di un'unica unità immobiliare con corte annessa.

13. Allegati

- n. 1 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n. 2 - Richiesta accesso atti Comune di Panicale;
- n. 3 - Pratiche edilizie;
- n. 4 - Certificato catastale
- n. 5 - Planimetria catastale
- n. 6 - Documentazione fotografica.

14. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore precedente e al debitore tramite PEC.

* * *

15. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati il 14/03/2015, sopralluogo al quale non era presente l'esecutato, Sig. OMISSIS, nonostante la convocazione. Il C.T.U. ha potuto comunque prendere visione del bene in quanto l'immobile era accessibile.

16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata presentata istanza di proroga delle operazioni peritali.

* * *

17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini stabiliti.

* * *

RIEPILOGO

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia con nota n. 8982 del 30/05/2013 verbale pignoramento immobili a favore OMISSIS. I beni pignorati sono costituiti da edificio unifamiliare con corte annessa. L'edificio, tipica abitazione della zona, è costituito da 5 vani con servizi, è dislocato sui piani terra, primo e secondo. E ubicato nel Comune di Panicale, Loc. Casalini , così individuato al catasto fabbricati:

| DIRITTI DI PROPRIETÀ' DI 1/1 ciascuno SPETTANTI a OMISSIS su: | | | | | | | | |
|--|-------------|---------------|--------------|------------|---------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Catasto Fabbricati: Comune di PANICALE Loc. Casalini | | | | | | | | |
| Rif. | Cat. | Foglio | Part. | Sub | Categ. | Class e | Consiste nza | Rendita |

Confini: OMISSIS, Strada Comunale, residua proprietà, salvo se altri.

Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

Civile abitazione con corte annessa (F. 7, partt. 3 sub 3 - 4 - 99).

L'immobile pignorato, censito al C.F. al Foglio **F. 7, partt. 3 sub 3 - 4 - 99**, è

| | | | | | | | | |
|----------|----------|--|-----------------------|----------|------------|----------|-----------------|----------------|
| A | F | | 3 4 99 | 3 | A/3 | 2 | 5,5 vani | €240,52 |
| | F | | | | | | | |

rappresentato da un'abitazione sita in Località Casalini, nel Comune di Panicale, la cui costruzione è risalente ai primi del '900. La struttura portante è realizzata in pietra del luogo e mattoni per alcune porzioni e non è né intonacata né tinteggiata. E' così composta: il **piano terra** presenta ripostiglio/cantina. La superficie commerciale è di circa **65.00 mq.** L'altezza del piano è di circa m 2,75. Il **Piano Primo** presenta ingresso, cucina, disimpegno, corridoio, bagno e camera. Le scale interne di collegamento sono rivestite in cotto e presenta corrimano in ferro. La superficie commerciale è di circa **65,00 mq.** oltre. L'altezza del piano è di circa m 2,75. Sono presenti delle scale di comunicazione con i piano secondo. Il **piano secondo** è composto da n. 1 camera. La superficie commerciale (ragguagliata) è di circa **35,00 ma.** L'altezza del piano varia da circa m 2,20 a m 2,70. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei beni, valori unitari, diritti di proprietà, valori dei beni e dei lotti e valori base d'asta: **LOTTO UNICO**

| DIRITTI DI PROPRIETÀ' DI 1/1 ciascuno SPETTANTI a OMISSIS su: | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------|-------|-----|-------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------|
| Catasto Fabbricati: Comune di PANICALE - Loc. Casalini | | | | | | | | | |
| L O T T O U N I C O | Cat. | Foglio | Part. | Sub | descrizione | Sup. commerciale (mq) | ore unitario (€/mq) | Valore € | |
| | F | | 3 | 3 | A/3 | | | | |
| | F | | 4-99 | | | | | | |
| | Piano Terra (cantina/ripostiglio) | | | | | | 65,00 | 350,00 | 22.750,00 |
| | Piano Primo (abitativo) | | | | | | 65,00 | 400,00 | 26.000,00 |
| | Piano Secondo (abitativo) | | | | | | 35,00 | 400,00 | 14.000,00 |
| | | | | | | | TOTALE (valore quota 1/1) | | 62.750,00 |
| | | | | | | Riduz. 10% per vendita giudiziale | | 6.275,00 | |
| | | | | | | Valore base d'asta LOTTO UNICO | | 56.475,00 | |

LOTTO UNICO:

Valore base: € 56.475,00 (€ Cinquantaseimilaquattrocentosettantacinque /00).

Valore che si arrotonda a: € 56.400,00 (€ Cinquantaseimilaquattrocento/00).

*** * ***

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

Perugia, 20 aprile 2015

Il C.T.U. Dott. Agr.