

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Francesca ALTRUI**

Procedura n. R.G. Es. **17 / 2013**

promossa da

CASA DEL CAFFE' VERGNANO HOLDING

Avv. Filippo Vergnano

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

Perugia, 07 aprile 2017

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

SOMMARIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	3
COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI.....	6
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
Pignoramento immobiliare	6
Corrispondenza della documentazione in atti.....	7
Tavola 1: nucleo originario del bene e ampliamenti	7
Natura dei diritti e relative quote di spettanza dei beni pignorati.....	7
Identificazione catastale dei beni oggetto di stima	7
Tabella 2: Beni pignorati – Catasto Fabbricati.....	8
(vedi allegati da 8 a 13: elaborato planimetrico; elenco subalterni; planimetrie di u.i.u.; estratto di mappa; visure storiche).....	8
Tabella 3: Beni pignorati – Catasto Terreni	8
Confini	8
SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	9
Descrizione sintetica, tipologia, ubicazione, accessi	9
Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti	9
Accessori, pertinenze, millesimi di parti comuni	9
TITOLI DI PROPRIETA', DIRITTI DI COMPROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	9
STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE.....	10
FORMALITA', VINCOLI, ONERI	10
A carico dell' acquirente	10
Non opponibili all' acquirente.....	10
Eventuali altri vincoli	10
INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	10
Spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate e non scadute – spese condominiali scadute non pagate – cause in corso	10
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
Aspetti urbanistici.....	11
Autorizzazioni, agibilità	11
Opere abusive ed eventuale sanabilità.....	11
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	12
Comoda divisibilità del bene	12
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO.....	12
Bene A - autorimessa.....	12
Bene B - appartamento	13
Bene C - rampa di accesso.....	14
Bene D - corte esclusiva	14
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	14
Criterio di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima – oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale – bonifica rifiuti – assenza di garanzia per vizi occulti	14
Superfici e coefficienti commerciali ai sensi del D.P.R. n° 138/98	15
Valore di mercato del Lotto Unico	15
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
ALLEGATI.....	23

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il giorno **30 novembre 2013**, il Giudice dell'esecuzione, **D.ssa Francesca ALTRUI** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare sopra emarginata il sottoscritto Tecnico Dott. Paolo Carucci, agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con il n° 459 e con studio in Perugia in Via Cacciatori delle Alpi n° 11. Nell'udienza del **07 aprile 2014** il sottoscritto prestava il giuramento di rito mentre il Giudice dell'esecuzione formulava il seguente quesito rinviando all'udienza del **26 novembre 2014**, disponendo che il sottoscritto C.T.U. depositi la relazione di stima entro 45 giorni da tale data:

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:

- *prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 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 relative 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 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;*
- 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 limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli*

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo

Via Cacciatori delle Alpi 11, 06121 Perugia – c.f.n. CRCPLA56H20H501B, P.Iva n° 03095740548
Telefono e Fax.: 075/5727738; cell.: 335/6690342; e-mail: caruccipaolo@gmail.com

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:*
- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *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;*
- 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) *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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

- 12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- 13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti 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;
- 14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver proceduto all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuandovi la descrizione degli immobili sottoposti al pignoramento, dava comunicazione alle parti con le modalità di seguito indicate dell' inizio delle operazioni peritali per il giorno **16 aprile 2014** alle ore **10,00** presso gli immobili pignorati ubicati nel Comune di **Marsciano (Pg)**: - all' **Avv. Filippo Vergnano** mediante **fax del 07 aprile 2014**; - all' esecutat **mediante raccomandata a.r. n° 05238422174-4 del 08 aprile 2014**, risultata regolarmente recapitata il **09 aprile 2014**.

In data **14 aprile 2014**, a seguito di *provvedimento di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.*, sottoscritto CTU provvedeva a depositare in Cancelleria delle Es. Imm.ri il Fascicolo della Documentazione Tecnica.

Nell' udienza del **29 aprile 2016** veniva: - confermato il sottoscritto CTU nella nomina dell' incarico; - fissata udienza al 25 novembre 2016.

Il sottoscritto CTU dava quindi comunicazione alle parti dell' inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 luglio 2016 alle ore 9,00 presso gli immobili pignorati con le modalità di seguito indicate: - all' **Avv. Filippo Vergnano** mediante fax del **18 luglio 2016**; - all' esecutat **mediante raccomandata a.r. n° 05243450923-6 del 19 luglio 2016**, risultata regolarmente recapitata il 21 luglio 2016.

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato in data **18 luglio 2017** un accesso atti presso il Comune di **Marsciano**, riscontrava: - che il bene pignorato risultava ampliato; - che l' ampliamento risultava urbanisticamente autorizzato ma non accatastato. In relazione a ciò:

- chiedeva al GE l' autorizzazione ad eseguire gli aggiornamenti catastali necessari;
- forniva al GE chiarimenti sulla regolarità urbanistica dell' ampliamento mediante l' invio di documentazione in data 25 agosto, ed esponendo la situazione nell' udienza del **25 novembre 2016**, nella quale il GE rinviava all' udienza del **24 maggio 2017** disponendo la comparizione del CTU ed il deposito della relazione entro 45 giorni.

Alla data prevista, presente l' esecutat , il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo dei beni pignorati in oggetto, verificandone lo stato, procedendo alle misurazioni del caso e scattando varie fotografie in digitale degli interni e degli esterni, provvedendo successivamente: - all' espletamento degli aggiornamenti catastali; - ad effettuare una serie di accessi presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, delle Entrate e della Pubblicità Immobiliare di Perugia, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di **Marsciano**, presso alcuni studi professionali e agenzie di compravendita immobiliare della zona, allo scopo di reperire informazioni, documentazione, visure attualizzate, documentazione urbanistica, valori unitari di mercato di beni assimilabili a quelli in oggetto e quant' altro necessario all' espletamento del proprio incarico. A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e contenuta in atti, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell' Esecuzione.

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

I fascicoli risultano corredati dei documenti necessari all' espletamento dell' incarico: Atto di pignoramento immobiliare; Certificazione notarile.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare

Nell' atto di pignoramento immobiliare i beni pignorati risultano di piena proprietà

e così descritti: - *per l' intero in Marsciano, via delle Dogane:*

- a) *fabbricato censito a NCEU al fg. 150, n. 143, al piano terra, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), 4 vani;*
- b) *ente urbano censito al CT al fg. 150, n. 143, are 6,05;*
- c) *terreno censito a CT al fg. 149, n. 1156, ex 262, are 1,52;*
- d) *fabbricato rurale censito al CT al fg. 150, n. 202, are 0,05.*

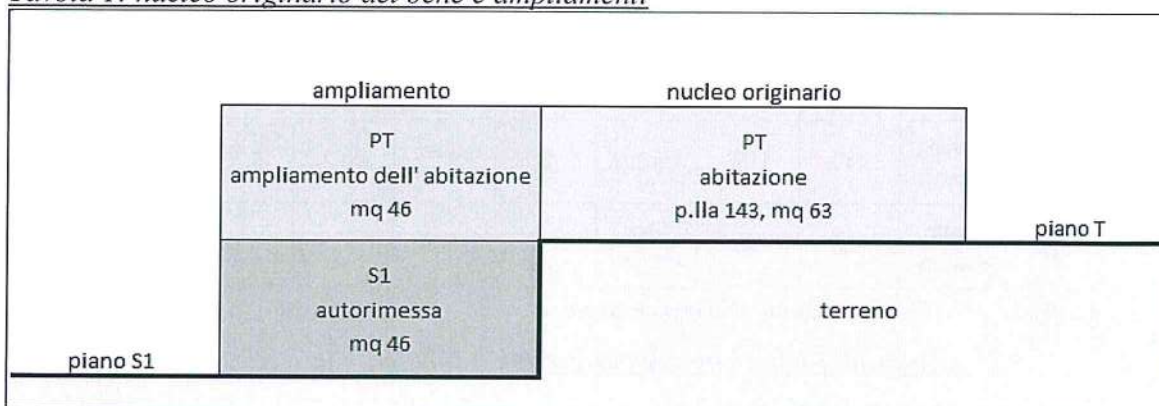
Corrispondenza della documentazione in atti

Nel sopralluogo effettuato è stata riscontrata la non corrispondenza della documentazione catastale dei beni pignorati con lo stato di fatto e con la documentazione urbanistica reperita presso i competenti uffici del Comune di **Marsciano**, in quanto:

- nella documentazione catastale, in atti e attualizzata, è risultato riportato solamente il nucleo originario del bene pignorato, censito al CF del Comune di Marsciano al foglio 150 e p.lla **143** (vedi allegati: 3, estratto di mappa p.lla 143; 6, visura storica p.lla 143 ex ante; 7; planimetria di u.i.u. ex ante), con superficie abitativa coperta pari a circa mq 58, disposto su un unico livello T (vedi Tavola 1: **nucleo originario**);
- l'immobile pignorato è risultato di maggiori dimensioni (vedi Tavola 1: **ampliamento**) e costituito da: - una **unità abitativa al piano T** con superficie coperta pari a mq 102, composta: dal nucleo originario di mq 58 + un ampliamento di mq 44; - una **autorimessa al piano S1**, pari a mq 44, costituente il livello S1 dell' ampliamento

Le costruzioni del nucleo originario e degli ampliamenti risultano regolarmente autorizzate (vedi avanti *REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA*, vedi allegati: 27, nulla osta per costruzione n. 95/1964; 28, concessione edilizia n. 418/1998 per ampliamenti; 29, concessione edilizia n. 998/1998 per variante alla precedente c.e.).

Tavola 1: nucleo originario del bene e ampliamenti



Natura dei diritti e relative quote di spettanza dei beni pignorati

Tutti i beni pignorati risultano di piena proprietà esecutata

Identificazione catastale dei beni oggetto di stima

Si riportano nelle seguenti *Tablelle 2 e 3* gli attuali dati catastali dei beni in oggetto derivanti dall' aggiornamento catastale effettuato:

- 1) con istanza prot. n. PG0212995/2016 la p.lla **202** (foglio 150, CT) – costituita da un piccolo manufatto non censibile, fatiscente ed impropriamente censita come fabbricato rurale (vedi allegati: 3, estratto di mappa ex ante; 5, visura storica ex ante) – è stata soppressa e fusa alla p.lla **143** al CT (vedi allegati: 14, estratto di mappa ex post; 15, visura storica p.lla 143, CT, ex

post, che comprende la superficie della p.lla 202 soppressa; 16, visura storica p.lla 202 ex post; 17, istanza soppressione p.lla 202);

- 2) con presentazione del tipo mappale prot. n. PG0027183/2017 gli ampliamenti sono stati inseriti in mappa al CT (vedi allegato 18, tipo mappale introduzione in mappa ampliamenti);
- 3) con denuncia di variazione catastale prot. n. PG0037354/2017 per ampliamento e ristrutturazione al CF: sono state costituite le p.lle **143 sub 1** (autorimessa) e **143 sub 2** (appartamento ampliato); soppressa l'originaria p.lla **143** (vedi allegato 19, modello DI aggiornamento atti catastali).

La p.lla **1156** al CT rimane invariata. Tutti i beni risultano ubicati in Marsciano (PG) in Via Picelli n. 12.

Tabella 2: Beni pignorati – Catasto Fabbricati

Lettera distintiva	Descriz.	Foglio	P.lla	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. C. mq	Rendita €	Piano	Proprietà Diritti
A	Garage	150	143	1	C/6	2	36 mq	44	46,48	S1	Proprietà 1/1
B	Appartam.	150	143	2	A/2	3	5,5 vani	Tot. 124 mq Tot.escluso aree scop. 102 mq	369,27	T	Proprietà 1/1

(vedi allegati da 8 a 13: elaborato planimetrico; elenco subalterni; planimetrie di u.i.u.; estratto di mappa; visure storiche)

Tabella 3: Beni pignorati – Catasto Terreni

lettera distintiva	Descriz.	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.A. €	R.D. €	Dati derivanti da
C	Rampa accesso	149	1156	Seminat.	2	0,0152	0,82	0,75	Frazionamento prot. n. PG0174825 del 16/06/2004 in atti dal 16/06/2004 (n.174825.1/2004)
D	Corte esclusiv.	150	143	Ente Urbano		0,0610			Tipo mappale prot. n. PG0027183/2017 per ampliamento in atti dal 06/03/2017 (n.27183.1/2017)

(vedi allegati 1, 2, 14, 15: estratti di mappa e visure storiche)

Di seguito tutti i beni in oggetto verranno indicati con le rispettive lettere distintive riportate nelle Tabelle 2 e 3.

Confini

- Beni **A** e **B**: su tutti i lati con stessa proprietà;
- Bene **C**: a Nord con Via della Dogana; a Est con _____; a Sud con stessa proprietà; a Ovest con _____ e _____;
- Bene **D**: a Nord con stessa proprietà; con _____ e _____; a Est con _____; a Sud con _____ e _____; a Ovest con Via Picelli.

SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Descrizione sintetica, tipologia, ubicazione, accessi

I beni pignorati **A** e **B** compongono un fabbricato indipendente costituito da un appartamento nel piano T e da una autorimessa nel piano S1, dotato di corte pertinenziale esclusiva (bene **D**), con accessi pedonali dalla Via Picelli e carrabili dalla Via delle Dogane attraverso una rampa (bene **C**).

Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti

I beni pignorati risultano ubicati a S.O. dell' abitato di Marsciano (foto 1), in una tranquilla zona residenziale dotata di servizi ed attività commerciali, caratterizzata da palazzine abitative di piccole dimensioni per lo più dotate di corti pertinenziali esclusive. Servizi e trasporti pubblici sono disponibili nel centro città che risulta raggiungibile a piedi con un percorso pianeggiante di circa 10 minuti. La città di Perugia, raggiungibile attraverso la SS317 Marscianese, oppure la SS3bis, dista circa 35 km.

Accessori, pertinenze, millesimi di parti comuni

I beni pignorati non risultano sottoposti ai vincoli di cui al quesito.

TITOLI DI PROPRIETA', DIRITTI DI COMPROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Con atto di compravendita del 22/01/1990 (*vedi allegato 21*), rogante Dott. Sergio Ludovici notaio in Marsciano, rep. n. 61649, racc. n. 12225, registrato a Perugia il 29/01/1990 al n. Rp 1759, vende e trasferisce all' esecutai i diritti di piena proprietà degli immobili ubicati nel Comune di Marsciano e distinti: al CF con p.lla **143** del foglio 150; al CT con p.lla **262** del foglio 149 e p.lla **143** del foglio 150.

Con frazionamento del 16/06/2004, protocollo n. PG0174825 in atti dal 16/06/2004 (n. 174825.1/2004) la originaria p.lla **262** viene frazionata nelle p.lle **1155** (successivamente soppressa originando la p.lla 1319) e **1156** (*vedi allegato 2: visura storica p.lla 1156*) rimanendo quest' ultima in proprietà dell' esecutai e la p.lla 1155 ceduta a terzi con atto di compravendita del 20/09/2004 (*vedi allegato 22*) a rogito D.ssa Siciliano Patrizia Sara notaio in Marsciano, rep. n. 5682, racc. n. 1927, registrato a Perugia con n. Rp 1759/1990.

Con il medesimo atto viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, perpetua e gratuita, gravante sulla p.lla 1156 a favore della p.lla 1155 (*vedi allegato 23*).

STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Alla data del sopralluogo, in base alle informazioni assunte e da quanto visto durante gli accessi effettuati, i beni **A, B e D** pignorati risultano occupati/utilizzati dall' esecutat e dai propri famigliari e pertanto con stato di possesso da ritenersi *libero*. Non risultano controversie in atto relative agli immobili in oggetto.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI**A carico dell' acquirente**

In base alle informazioni assunte risultano sussistere i seguenti vincoli e/o oneri giuridici e/o amministrativi che resteranno a carico dell'acquirente: servitù di passaggio pedonale, carrabile e perpetua a favore della p.lla 1319 (ex 1155) gravante sul bene **C**;

Non opponibili all' acquirente

Il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare i gravami esistenti sui beni in oggetto alla data odierna. In base alla documentazione in atti ed a quanto scaturito dall'aggiornamento effettuato, sugli immobili pignorati risultano i seguenti gravami che saranno cancellati con la procedura:

- 1) Nota di iscrizione Rg n. 20365, Rp n. **3571**, presentazione n. 56 del 01/08/2011 (*vedi allegato 24*): atto notarile pubblico del 28/07/2011, Notaio Domenici Luca sede Marsciano (Pg), rep. 2916/2005; per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario trentennale, capitale € 185.000,00, totale con interessi € 370.000,00; a favore Banca Popolare di Spoleto srl, contro _____; relativa alle p.lle pignorate distinte al CT foglio 149 e p.lla 1156, foglio 150 e p.lla 143, al CF foglio 150 e p.lla 143;
- 2) Nota di trascrizione Rg n. 7578, Rp n. **5357**, presentazione n. 8 del 02/04//2013 (*vedi allegato 25*): atto giudiziario del 08/01/2013 del Tribunale di Perugia, rep. n. 8833; atto esecutivo, verbale pignoramento immobili; a favore di SPA Casa del Caffè Vergnano Holding, contro _____, relativo a tutti i beni pignorati.

Eventuali altri vincoli

I beni pignorati non risultano sottoposti a nessuno dei vincoli di cui al quesito.

INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**Spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate e non scadute – spese condominiali scadute non pagate – cause in corso**

Il sottoscritto CTU ha verificato la necessità di provvedere ai seguenti espletamenti a carico dell' acquirente: - completamento dei lavori in un vano del bene **B** e relative spese

tecniche per rinnovo atto autorizzativo e D.L.; - pratiche di agibilità/abitabilità e di certificazione di prestazione energetica. Il tutto per un costo stimato complessivamente pari ad € 7.000,00, oltre ad iva ed oneri di Legge.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche in merito alla conformità urbanistica dei beni in oggetto presso i competenti Uffici del Comune di Marsciano, riscontrando quanto segue.

Aspetti urbanistici

Ai sensi del vigente P.R.G. comunale (*vedi allegato 26: CDU*) le superfici in cui ricadono i beni pignorati in oggetto risultano:

- 1) classificate come Zone "B2", zone di completamento a media densità che individuano aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo;
- 2) disciplinate dagli artt. 14, 15, 16, 18, 23 delle NTA, parte operativa;
- 3) dichiarate zona sismica e quindi soggette alle prescrizioni della legge n. 64 del 02/02/1974;
- 4) soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

Autorizzazioni, agibilità

Presso i competenti uffici del Comune di Marsciano è stata reperita la seguente documentazione relativa alla costruzione dei beni in oggetto:

- 1) Nulla Osta Per Lavori Edili n. 95 rilasciato dal Comune di Marsciano il 03/07/1964 (*vedi allegato 27*) precedente proprietari per la costruzione del nucleo originario del bene pignorato;
- 2) Concessione Edilizia n. 418/98, prot. n. 965, rilasciata dal Comune di Marsciano il 14/01/1999 all' esecutat (*vedi allegato 28*) per la costruzione degli ampliamenti;
- 3) Concessione edilizia variante n. 998/99, prot. n. 9943 del 03/05/1999 (*vedi allegato 29*) per variante in corso d' opera.

Non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità.

Opere abusive ed eventuale sanabilità

I beni pignorati non risultano sottoposti a nessuno dei vincoli di cui al quesito.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Comoda divisibilità del bene

Il sottoscritto C.T.U., verificato quanto fin qui descritto in base a criteri di comoda divisibilità, funzionalità, opportunità economica e vendibilità, e verificato che: - il bene D risulta funzionale esclusivamente al bene A; - il bene C risulta funzionale esclusivamente ai beni A e B; - la vendita separata dei beni A e D comporterebbe il deprezzamento di entrambi i beni; - i beni pignorati risultano non convenientemente divisibili, indica la formazione di un unico lotto di seguito denominato e descritto come **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

I beni pignorati A e B compongono un fabbricato non confinante con proprietà di terzi, disposto su due livelli: S1 (foto 11), adibito ad autorimessa; T adibito ad appartamento (foto 2, 3, 4). Il tutto inserito all'interno di una corte esclusiva D (foto 4, 5, 11) in collegamento: pedonale, con la Via Picelli; carrabile, con la Via delle Dogane attraverso il bene C (foto 12).

L'edificio appare realizzato con: struttura portante in c.a. tamponata all'esterno con mattoni e blocchi termici di laterizio; manto di copertura in tegole e coppi; grondaie e discendenti in lamiera verniciata; pareti esterne del nucleo originario rifinite con cortina in laterizio (foto 2, 4); pareti esterne dell'ampliamento al grezzo, non intonacate/tinteggiate (foto 3, 11). La struttura appare costituita da due corpi realizzati in tempi diversi: il primo, realizzato dalla precedente proprietà, costituito dal solo nucleo originario dell'appartamento ubicato al piano T, con il colmo del tetto orientato in direzione Est/Ovest; il secondo, costituito dall'ampliamento realizzato dall'esecutante, comprendente un garage nel piano S1 e l'ampliamento dell'appartamento nel piano T, con il colmo del tetto orientato in direzione Nord/Sud. Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti termico ed elettrico e di prestazione energetica.

Bene A - autorimessa

Trattasi di un locale seminterrato con superficie catastale di mq 44, superficie calpestabile pari a mq 36 ed altezza interna utile pari a ml 2,56 (*vedi allegati: 8, elaborato planimetrico; 10, planimetria u.i.u.; 13 visura storica*), ubicato sotto la porzione ampliata dell'appartamento (bene B) e non avente comunicazione diretta con esso. L'accesso carrabile avviene attraverso una porta basculante metallica dalla prospiciente porzione di corte esclusiva posta al livello S1 (foto 8, 14). L'accesso pedonale risulta in comunicazione con il piano T della corte attraverso una porta in legno ed una rampa esterna di scale (foto 7). Pareti Est, Sud e Ovest controterra (foto 11). All'interno (foto 13): pavimento in cemento rasato e pareti

intonacate e tinteggiate; impianto elettrico a vista in tubo rigido montato all' esterno delle pareti; due finestre con infisso metallico fisso orientate verso Est e verso Ovest, con bordo inferiore posto al livello del piano di campagna T. Il tutto in buone condizioni generali e di manutenzione.

Bene B - appartamento

Trattasi di una unità abitativa con superficie coperta pari a mq 102 comprensivi delle murature perimetrali ed interne, con altezza utile interna variabile tra ml 2,70 e 2,80, con pianta rettangolare sviluppata in direzione Nord Sud (*vedi allegati: 8, elaborato planimetrico; 11, planimetria u.i.u.; 13, visura*). L' accesso avviene dalla Via Picelli attraverso un cancello di metallo verniciato (foto 3), procedendo verso Est attraverso una porzione di corte esclusiva posta al piano T (foto 5) ed una breve rampa di gradini esterna che immette in un portico di circa 8 mq (foto 6) nel quale è inserito il portone di ingresso realizzato in legno verniciato. Pareti intonacate e tinteggiate. Pavimenti in monocottura ceramica. Bagno funzionale con sanitari ceramici e con pavimentazione e parte delle pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Porte interne in legno tamburato e verniciato. Porta dell' antibagno in elementi pieghevoli a soffietto. Finestre con infissi in legno/vetro, munite di avvolgibile in materiale plastico. Impianti idrico elettrico e termico interamente sottotraccia ed apparentemente a norma, con una caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio. Il tutto, ad eccezione del ripostiglio che risulta non rifinito e privo di intonaco e tinteggio, in sufficienti condizioni generali e di manutenzione. Risulta la seguente distribuzione interna (indicate superfici calpestabili in mq, circa):

- dal portone di ingresso si accede al soggiorno di circa 25 mq (foto 16), munito di finestre con esposizione Est ed Ovest, dal quale si accede alla zona pranzo/cucina di 12 mq (foto 15), con finestra esposta ad Est; all' antibagno/bagno di complessivi 6 mq, privo di finestra;
- dalla zona pranzo/cucina, attraverso una rampa di gradini (foto 17), si accede alla porzione ampliata dell' appartamento posta ad una quota maggiore di circa 80 cm rispetto alla parte precedente, composta da un disimpegno (foto 20) dal quale, da Ovest verso Est, si accede: ad una prima camera di mq 13 con finestra esposta ad Ovest (foto 21); ad una seconda camera di mq 16 (foto 22), con porta finestra nel lato Nord in comunicazione con un terrazzo di mq 5; ad un ripostiglio di mq 6, rifinito al grezzo (foto 23), con finestra con esposizione Est.

Bene C - rampa di accesso

La porzione della corte esclusiva posta al livello S1 dell' autorimessa, risulta collegata con la Via delle Dogane attraverso una rampa carrabile con pavimentazione realizzata in battuta cemento (foto 12) (*vedi allegati: 1, estratto di mappa; 2, visura storica*). Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale, carrabile, perpetua e gratuita a favore della p.lla **1319** (ex 1155) di proprietà di terzi confinanti con il bene D.

Bene D - corte esclusiva

Superficie catastale complessiva mq 610, comprensiva della superficie della p.lla **202** soppressa (*cf. superfici nelle visure storiche p.lla 143 ex ante (allegato 4) ed ex post (allegato 15)*). Il bene risulta ripartito in due porzioni poste a quote tra loro diverse: - la prima al livello T di Via Picelli e della rampa di scale di accesso al portico dell' appartamento (bene B), con superficie ricoperta da ghiaietto o inerbita rifinita a giardino (foto 5) ; - la seconda al livello S1 del pavimento dell' autorimessa (bene A), con pavimentazione in battuta di cemento (foto 11), risultante nel lato Nord in continuità con la p.lla **1319** appartenente a terzi (*vedi allegato 14, estratto di mappa*). Nell' angolo Sud Est è posizionata una piccola costruzione (ex p.lla 202) di circa 5 mq, realizzata in blocchi di tufo, fatiscente (foto 9, 10). L' intero perimetro dell' insieme delle p.lle pignorate **1156** (f.149) e **143** (f.150) e della p.lla appartenente a terzi n. **1319** (f.149) risulta percorso da una recinzione realizzata con rete metallica a maglia sciolta romboidale, paleria metallica non verniciata, cordolo in cemento alla base. I lati Est ed Ovest sono rifinite con una siepe di specie sempreverde.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**Criterio di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima – oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale – bonifica rifiuti – assenza di garanzia per vizi occulti**

Il C.T.U. ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare per i beni in oggetto il metodo di stima sintetico comparativo, stabilendo il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando il parametro tecnico del mq per gli edifici e le relative pertinenze. La consistenza degli edifici urbani e residenziali viene determinata come "superficie commerciale", ottenuta applicando adeguati coefficienti alla "superficie catastale" come previsto dal D.P.R. n° 138/98. Il piccolo fabbricato costituente la ex p.lla 202 soppressa, (mq 5) ed il bene C, gravato da servitù di passaggio e di fatto considerabile un bene comune, non vengono valutati in quanto stimati privi di ogni appetibilità commerciale. Il valore della recinzione viene considerato compreso in quello del bene D. Si è proceduto: ad effettuare

alcune misurazioni di verifica dei beni; ad assumere informazioni presso operatori immobiliari, tecnici, mediatori ed esperti nella zona, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate di Perugia, la Borsa Immobiliare presso la CCIAA di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale; ad eseguire i necessari conteggi estimativi. In particolare, nella determinazione dei prezzi unitari e dei coefficienti commerciali sono state apportate le opportune correzioni in funzione della mancanza di assicurazione per vizi occulti e della certificazione energetica, tenendo in debito conto:

- tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, della loro *regolarità e completezza amministrativa*; dello *stato libero od occupato*;
- dello *stato d' uso e di manutenzione generale* degli immobili (ivi compresi impianti, infissi, rifiniture, struttura, accessi e tutto quant' altro compreso nel bene);
- dei costi per interventi edilizi, spese tecniche ed amministrative da prevedere a carico dell' acquirente, relativi: al completamento dei lavori nel ripostiglio ubicato nel bene B; al rinnovo della concessione edilizia; al rilascio delle certificazioni di agibilità/abitabilità e di attestato di prestazione energetica;
- la presenza di servitù di passaggio gravante sul bene C.

Superfici e coefficienti commerciali ai sensi del D.P.R. n° 138/98

Lotto Unico descrizione dei beni	Superficie catastale mq	coefficiente di conversione %	superficie commerciale mq
Bene B, Superficie abitativa coperta	102	100%	102,00
Bene B, Portico	9	35%	3,15
Bene B, Terrazza	5	25%	1,25
Bene D, Corte esclusiva, fino a 25 mq	25	15%	3,75
Bene D, Corte esclusiva, oltre 25 mq	585	2%	11,70
bene A, Autorimessa non collegata alla abitazione	44	50%	22,00
Bene C, Rampa di accesso	156	0%	0,00
Superficie commerciale totale, mq			143,85

Valore di mercato del Lotto Unico

Si propone la seguente valutazione per il Lotto Unico:

- | | |
|--|-------------------|
| - Superficie commerciale mq 143,85 x €/mq 820,00 = € | 117.957,00 – |
| - <u>Costi a carico dell' acquirente, €</u> | <u>7.000,00 =</u> |
| - Valore di mercato del Lotto Unico, € | 110.957,00 |

Valore che si arrotonda in € **111.000,00**, diconsi **eurocentoundicimila,00**.

Segue documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1



Vista aerea dell' insieme dei beni A, B, C, D.

Foto 2



Da Via Picelli verso beni B e D, da Sud-Ovest verso Nord-Est

Foto 3



Ingresso da via Picelli verso beni B e D, da Nord verso Sud

Foto 4



A sinistra: Bene B, nucleo originario, lato verso Est.
Al centro: Bene B, ampliamento, lato verso Est.
A destra: piccolo fabbricato fatiscente non censibile (ex p.lla 202 soppressa).
Da Sud verso Nord.

Foto 5



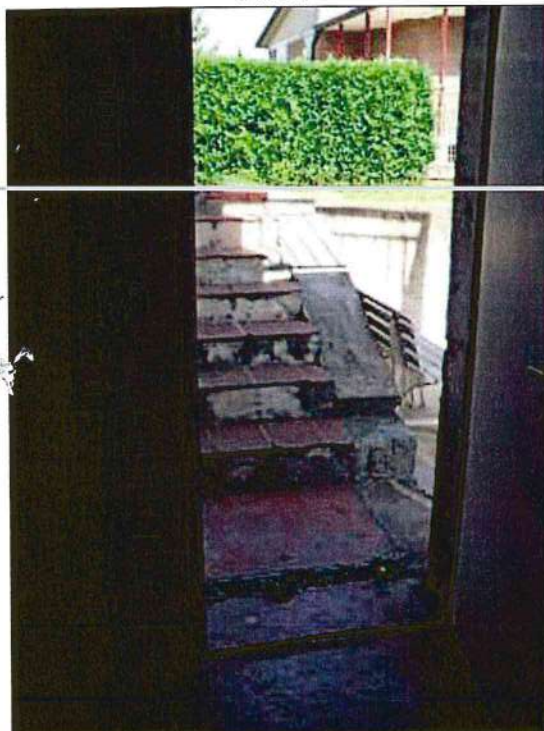
Al centro: bene D, da Sud verso Nord
A destra: bene B, facciata Ovest e accesso al portico

Foto 6



Bene B, portico, da Nord verso Sud

Foto 7



Rampa di scale collegante il bene A con il bene D, da S1 verso T, da Est verso Ovest.

Foto 8



Porta basculante per l' accesso carrabile dal bene D al bene A

Foto 9



Fabbricato fatiscente ex p.lla 202 soppressa
Da Nord verso Sud

Foto 10



Fabbricato fatiscente: interno

Foto 11



Da bene C verso beni A, B, D.
da Nord verso Sud

Foto 12



Da bene D verso bene C.
Da Sud verso Nord

Foto 13



Bene A, interno da Est verso Ovest

Foto 14



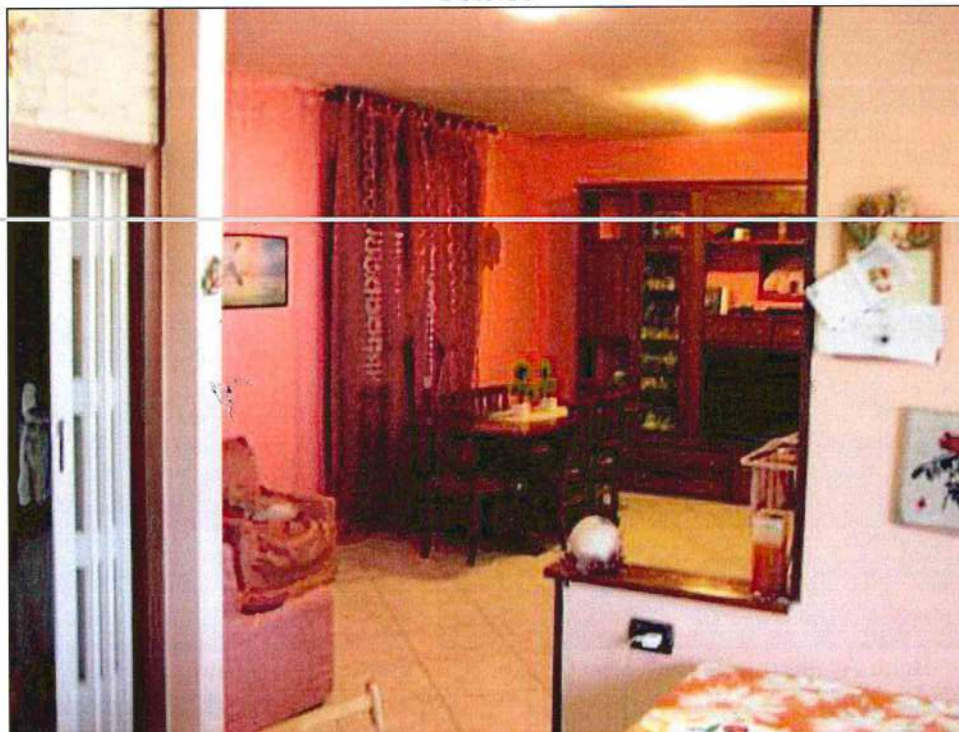
Bene A, interno, da Sud Est verso Nord
Ovest, verso porta carrabile a destra, verso
porta per accesso pedonale dal piano S1 al
piano T a sinistra.

Foto 15



Bene B, da soggiorno verso portoncino di ingresso a sinistra, verso cucina/pranzo al centro

Foto 16



Bene B, da cucina/pranzo verso soggiorno, da Nord verso Sud.
A destra accesso al bagno/antibagno

Foto 17



Bene B, da soggiorno verso rampa scale per accesso alla zona ampliata. Da S. verso N.

Foto 18



Bene B, soggiorno, infissi finestre e termosifoni

Foto 19



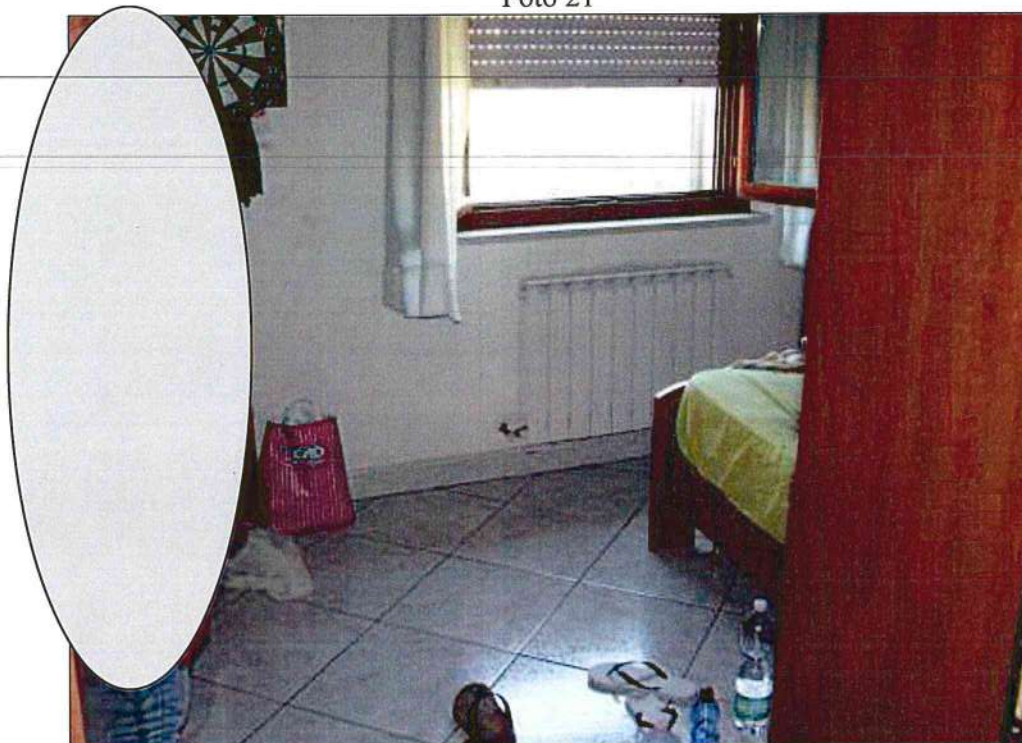
Bene B, bagno

Foto 20



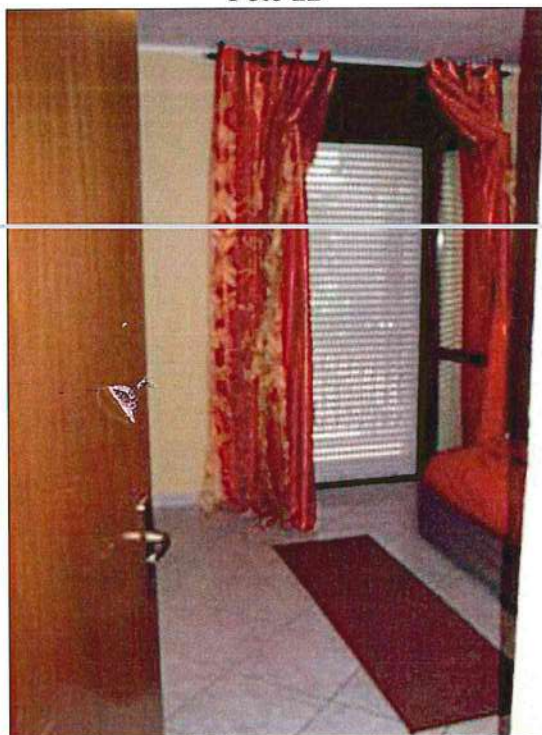
Bene B, disimpegno

Foto 21



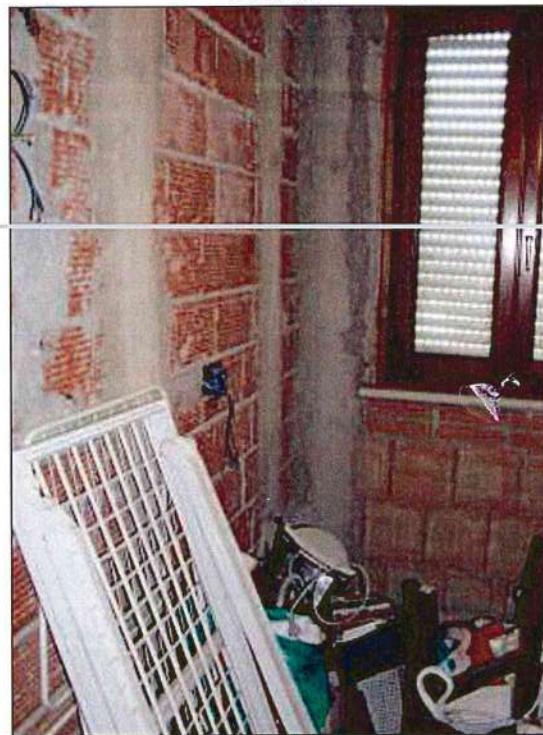
Bane B, camera con esposizione Ovest

Foto 22



Bene B, camera con esposizione Nord con portafinestra per accesso al balcone

Foto 23



Bene B, vano rifinito al grezzo, da completare

ALLEGATI

1. Estratto di mappa, CT, f. 149, p.lla 1156;
2. Visura storica, CT, f. 149, p.lla 1156;

Documentazione catastale ante aggiornamento

3. Estratto di mappa, CT, p.lle 143 e 202 f. 150;
4. Visura storica, CT, f. 150, p.lla 143;
5. Visura storica, CT, f. 150, p.lla 202;
6. Visura storica, CF, f. 150, p.lla 143;
7. Planimetria u.i.u., CF, f. 150, p.lla 143;

Documentazione catastale aggiornata

8. Elaborato planimetrico, CF, f. 150, p.lla 143;
9. Elenco subalterni assegnati, CF, f. 150, p.lla 143;
10. Planimetria u.i.u., CF, foglio 150, p.lla 143 sub. 1;
11. Planimetria u.i.u., CF, foglio 150, p.lla 143 sub. 2;
12. Visura storica, CF, f. 150, p.lla 143 sub. 1;
13. Visura storica, CF, f. 150, p.lla 143 sub. 1;
14. Estratto di mappa, CT, f. 149 e p.lla 1156, f. 150 e p.lla 143
15. Visura storica, CT, f. 150, p.lla 143;
16. Visura storica, CT, f. 150, p.lla 202;
17. Istanza soppressione p.lla 202;
18. Tipo mappale per introduzione in mappa dell' ampliamento;
19. Modello D1 per aggiornamento atti catastali;

Ispezioni

20. Elenco ispezioni;
21. Nota di trascrizione Rgn. 2257, Rpn. 1759, presentazione 29/01/1990;
22. Nota di trascrizione Rgn. 31813, Rpn. 19951, presentazione n. 107 del 12/10/2004;
23. Nota di trascrizione Rgn. 31814, Rpn. 19952, presentazione n. 108 del 12/10/2004;
24. Nota di iscrizione Rgn. 20365, Rpn. 3571, presentazione n. 56 del 01/08/2011;
25. Nota di trascrizione Rgn. 7578, Rpn. 5357, presentazione n. 8 del 02/04/2013;

Altra documentazione

26. Certificato di destinazione urbanistica;
27. Nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 95, rilasciata dal Comune di Marsciano a
il 03/07/1964 per costruzione casa abitazione;
28. Concessione edilizia n. 418/1998, prot. n. 965, rilasciata dal C. di Marsciano a
il 14/01/1999 per ampliamento fabbricato residenziale;
29. Concessione edilizia n. 998/1999, prot. n. 9943, rilasciata dal C. di Marsciano a
il 03/05/1999 per variante in c.o. alla precedente C.e.;

* * *

Tanto era dovuto in ossequio all' incarico ricevuto.

Perugia, 07 aprile 2017

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci