

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail mugimagic@libero.it • PEC sergio.mugianesi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI PERUGIA

Es. Imm. n. 213/2019 R.G.Es.

promossa da:

ARAGORN NPL 2018 srl

contro

G.Es.: Dott.ssa Rosa Lavanga

* * * * *

Con propria ordinanza del 03.10.2019 il Giudice delle Esecuzioni nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A 600 all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*



2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail, o PEC l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro dieci giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi

- 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;

- 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;

- 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;

- 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; ... omissis ...

- 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);

- 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

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascuno atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché 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 nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale*

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro

caso, la verifica, a fini della 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del

*Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il***



costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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, 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.);

- 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;

- 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 delle 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 regolariz-



zazione 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, ov-
 vero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Consideri, a
 tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;
 - ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i compro-
 prietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior diffi-
 coltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motiva-
 to parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso af-
 fermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della pro-
 cedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provve-
 da ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari
 e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente,
 anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divi-
 sione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
 - ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie ester-
 ne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, vi-
 sura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti
 di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante docu-
 mentazione 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;
 - a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio
 della Forza Pubblica e 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 G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni peritali in assenza di specifico provvedimento del G.E.)

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo scrivente C.T.U. provvedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verificandone la completezza ed effettuava successivamente le operazioni riepilogate:

- in data 05.10.2019 comunicava al G.E. l'accettazione dell'incarico;
- in data 22.10.2019 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, i documenti attuali (Visure Storiche per Immobile, Estratto del Foglio di Mappa, elenco subalterni, planimetrie) relativi agli immobili pignorati;
- in data 28.10.2019 effettuava, di concerto con il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nominato dal G.E., un primo accesso sui beni pignorati;
- in data 06.11.2019 richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Perugia attestazione circa l'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del pignoramento, relativamente ai beni oggetto di stima, nonché copia semplice della Dichiarazione di successione del de cuius
- nel periodo 15.11.2019÷05.03.2020, in occasione di nuovi sopralluoghi sui beni tesi a confermare la sussistenza di difformità rispetto alla documentazione tecnica acquisita nel contempo, riceveva direttamente dagli esecutati copia dei vari atti di provenienza nonché copia della già citata Dichiarazione di successione n. 14 vol. 957 del 08.02.2000 trascritta a Perugia il 26.01.2002 al n. 1804 di formalità (de cuius _____, nato a _____ il _____ e deceduto in data _____);
- in data 15.01.2020 rivolgeva al Comune di Corciano istanza di accesso alla documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili pignorati;



- in data 26.02.2020 l'Agenzia delle Entrate forniva allo scrivente una risposta negativa circa l'esistenza di contratti di comodato o di locazione a nome degli esecutati e , ma nulla indicava circa la sussistenza di analoghi contratti a nome di né trasmetteva la richiesta di chiarazione di successione del de cuius ;

- in data 28.02.2020 acquisiva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Corciano i certificati cumulativi di residenza e di stato di famiglia degli esecutati;

- in data 02.03.2020 accedeva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Corciano per estrarre copia dei titoli abilitativi rintracciati e richiedere le necessarie informazioni di natura tecnica ed amministrativa in relazione alle difformità e agli abusi riscontrati durante i sopralluoghi;

- in data 04.03.2020 riceveva dagli esecutati copia del contratto di locazione del 28.04.2018 registrato con n. 4678 serie 3T il 10.05.2018 (e quindi precedente all'Atto di pignoramento) con il quale il Sig. aveva locato al Sig. la porzione di fabbricato l'unità immobiliare censita al fg 18 part. 4 sub 5, contratto completo della successiva comunicazione del 16.11.2019 per il subentro nel contratto da parte della Sig.ra

al posto del Sig.

- nel periodo 04.03÷11.03.2020 otteneva dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali copia cartacea di remote planimetrie catastali dell'area allo scopo di ricostruire le variazioni via via introdotte nel tempo e verificare i motivi della scomparsa dalle mappe di alcune particelle peraltro ancora presenti nelle visure attuali;

- nel periodo seguente intratteneva contatti con i tecnici che avevano progett-



tato i più recenti interventi edilizi eseguiti sugli immobili onde reperire informazioni utili a identificare i relativi titoli abilitativi;

- i contatti con il Comune si ripetevano successivamente allo scopo di acquisire indicazioni circa la sanabilità dei citati abusi;

- nel contempo interveniva la pandemia da Covid-19 che rendeva estremamente problematici sia l'effettuazione di ulteriori sopralluoghi sia gli accessi presso i pubblici uffici;

- in data 24.06.2020 lo scrivente manifestava al G.E. di non poter rispettare il termine assegnato per il deposito della relazione di stima sia a causa delle difficoltà di accesso e contatto generate dalla pandemia da Covid-19 sia a causa degli approfondimenti eseguiti per verificare la sanabilità di abusi riscontrati nei beni pignorati. Per tali motivi chiedeva proroga di novanta giorni del termine per il deposito della perizia preannunciando, in caso di accoglimento, il deposito di una relazione preliminare sulle caratteristiche dei beni e sulla sanabilità degli abusi;

- la proroga veniva concessa e pertanto in data 10.07.2020 lo scrivente rimetteva al G.E. una relazione dove manifestava il sostanziale completamento delle attività peritali ma illustrava anche la reale conformazione e la vetustà dei beni pignorati, la intervenuta interdipendenza delle diverse unità, la presenza di abusi presumibilmente sanabili. Esponeva peraltro l'ipotesi di rendere documentalmente e materialmente indipendente dal resto del compendio l'unità immobiliare risultata nelle condizioni migliori al fine di andare a costituire un appetibile lotto a sé stante. A tale fine, oltre a "staccare" catastalmente da tale unità degli anditi interni ad essa non funzionali ma utili al resto del compendio, si sarebbe dovuto provvedere ad assicurarle il necessa-



rio accesso indipendente. Per tale motivo si sarebbe reso necessario ampliare il pignoramento andando a colpire due ulteriori particelle di terreno (di proprietà di uno degli esecutati insieme alla propria moglie in regime di comunione dei beni) ricadenti in parte nell'esistente giardinetto di accesso allo stesso appartamento, per poi frazionarle opportunamente e andare ad inserire una loro porzione nel lotto costituito appunto da appartamento e giardinetto. Lo scrivente chiedeva pertanto se dover procedere alla chiusura dell'attività peritale entro il termine recentemente prorogato senza dar corso ad alcuna delle attività sopra ipotizzate oppure se dover sospendere le operazioni in attesa che il creditore procedente confermasse al G.E. l'eventuale interesse a dare luogo alle attività di cui sopra e provvedesse conseguentemente alle incombenze di propria competenza per l'estensione del pignoramento;

- letta l'istanza, in data 14.07.2020 il G.E. disponeva la sospensione delle operazioni peritali rinviando all'udienza del 10.11.2020 per le conseguenti determinazioni;

- a tale udienza il difensore del creditore procedente chiedeva in via principale che il G.E. valutasse l'esperibilità della soluzione prospettata dallo scrivente, disponendo in caso positivi gli opportuni provvedimenti, e in subordine che fosse disposta la prosecuzione delle operazioni per individuare eventuali soluzioni alternative;

- il G.E. si riservava e quindi, con ordinanza del 17.05.2021 successivamente corretta con provvedimento del 05.06.2021, autorizzava l'estensione del pignoramento sulle due particelle di terreno sopra citate;

- in data 09.09.2021 il difensore del creditore procedente depositava la Rela-



zione notarile su tali due particelle, l'Atto di pignoramento in estensione notificato e il duplo della nota di trascrizione;

- all'udienza del 23.11.2021 lo scrivente prendeva atto della integrazione del pignoramento e chiedeva di essere autorizzato all'ausilio di un collaboratore

per le pratiche topografiche e catastali relative alla formazione dei lotti.

Chiedeva altresì proroga di giorni novanta. Il G.E. disponeva che lo scrivente

proseguisse nelle operazioni individuando i lotti da porre in vendita anche

alla luce delle nuove particelle pignorate, lo autorizzava all'ausilio di un col-

laboratore per le pratiche topografiche e catastali relative alla formazione

dei lotti, concedeva proroga di giorni novanta per il deposito della relazione

e rinviava all'udienza del 22.3.2022;

- nel periodo successivo lo scrivente approfondiva l'esame delle pratiche catastali ed edilizie e provvedeva a ricercare l'ausiliario per il disbrigo delle pra-

tiche topografiche e catastali;

- in data 02.02.2022 lo scrivente comunicava al G.E. l'avvenuta individuazione dell'ausiliario autorizzato nella persona del Geom. Stefano Sonaglia di

Perugia. Lo scrivente allegava il preventivo rimesso dal tecnico e comunica-

va che, a meno di diverse indicazioni da parte del G.E., avrebbe provveduto

a dare corso immediato alle operazioni in maniera da contenere al massimo i

tempi di deposito della relazione peritale. Lo scrivente si riservava di richie-

dere una eventuale proroga nel caso in cui non fosse risultato possibile ri-

spettare il termine al momento fissato al 21.02.2022;

- in data 17.02.2022 il G.E. mandava al creditore precedente per eventuali osservazioni entro giorni sette in ordine al preventivo prodotto dallo scrivente (alla successiva udienza del 22.03.2022 il difensore del creditore



avrebbe confermato di non avere osservazioni da formulare in relazione al preventivo);

- in data 21.02.2022 lo scrivente comunicava al G.E. che operazioni dell'ausiliario erano in itinere e, in considerazione della prevedibile residua durata delle stesse e del tempo successivamente necessario per completare la relazione peritale, richiedeva la concessione di una proroga di 45 giorni del termine per il deposito della stessa;

- in data 28.02.2022 il G.E. concedeva proroga del termine per il deposito della relazione peritale fino al 07.04.2022;

- i necessari frazionamenti al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati venivano elaborati dall'ausiliario Geom. Sonaglia e quindi presentati dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio il quale ne confermava l'approvazione finale in data 18.03.2022;

- lo scrivente provvedeva ad acquisire presso il Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia copia degli atti di provenienza relativi alle due particelle di terreno colpite dall'estensione del pignoramento;

- lo scrivente provvedeva quindi ad acquisire la documentazione catastale aggiornata alla luce dei frazionamenti introdotti.

*

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

2. Identificazione catastale



3. Descrizione sintetica degli immobili e confini

4. Proprietà e diritti

5. Stato di possesso

6. Vincoli ed oneri giuridici

7. Posizione ed oneri condominiali

8. Regolarità edilizia ed urbanistica

9. Formazione dei lotti

10. Descrizione analitica degli immobili

11. Criteri di stima

12. Valutazione

13. Conclusioni

* * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sulla base dei Certificati Notarili presenti in atti, redatti dal Dott. Raffaele Casertano in data 11 e 13.09.2019, l'espropriazione in oggetto, così come riportato nell'atto di pignoramento, trascritto in data 29/07/2019 al n. 13481 di formalità, risulta colpire:

➤ i diritti di **piena proprietà** in capo al Sig. _____, nato a _____ il _____, in regime di separazione dei beni, su:

- **Abitazione di tipo economico**, ubicata al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, con annesso ripostiglio a piano terra, sita in Comune di Corciano, Fraz. Capocavallo, Via Galileo Galilei n. 76 e distinta al C.F. di detto Comune al Fg. 18, Part. 4, Sub. 5, Cat. A/3, vani 6, graffato alla Part. 30 del medesimo foglio.



➤ i diritti di **piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno** in capo

ai Sig.ri _____, nato a _____ il _____ e

nato a _____ il _____, relativamente alle seguenti porzioni di fabbricato sito in Comune di Corciano, Fraz. Capocavallo, Via Galileo Galilei:

- **Negozi**, posto al piano terra ed identificato con il civico 53, distinto al C.F. al Fg. 18, Part. 3, Sub. 5, Cat. C/1, Cons. 40 mq;

- **Negozi**, posto al piano terra ed identificato con il civico 55, distinto al C.F. al Fg. 18, Part. 3, Sub. 6, Cat. C/1, Cons. 41 mq;

- **Abitazione di tipo economico**, posta al piano secondo ed identificata con il civico 54, distinta al C.F. al Fg. 18, Part. 3, Sub. 7, Cat. A/3, Cons. 5,5 vani;

- **Abitazione di tipo economico**, posta ai piani terra e primo ed identificata con il civico 54, distinta al C.F. al Fg. 18, Part. 3, Sub. 8, Cat. A/3, Cons. 4 vani, graffato alle Part. lle 32 e 236 del medesimo foglio.

Dall'esame della ulteriore Certificazione Notarile redatta dal Notaio Federica Buini in data 01.09.2021, l'atto di estensione del pignoramento nella procedura esecutiva in oggetto, trascritto in data 30.08.2021 al n. 17408 di formalità, risulta colpire:

➤ i diritti di **piena proprietà** in capo al Sig. _____, nato a

_____ il _____, in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra _____

_____ nata a _____ il _____, sui seguenti immobili:

- **Terreno** di are 02 e centiare 11, sito in Comune di Corciano, Via Galileo Galilei e distinto al C.T. al Fg. 18, Part. 239, Qualità Vigneto, Cl. 2, R.D. 1,14, R.A. 1,04;

- **Terreno** di are 04 e centiare 05, sito in Comune di Corciano, Via Gali-



leo Galilei e distinto al C.T. al Fg. 18, Part. 241, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, R.D. 0,33, R.A. 0,17.

Nota: a seguito dell'estensione del pignoramento e delle successive operazioni di frazionamento eseguite dallo scrivente, come precedentemente illustrato, si originava la situazione di seguito indicata:

- L'originario Sub. 5 della Part. 4 del Fg. 18 a seguito di divisione del 17.03.2022 pratica n. PG0046212 veniva soppresso originando i seguenti subalterni:

✓ Fg. 18, Part. 4, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 284,05 - piano 1;

✓ Fg. 18, Part. 4, Sub. 7, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 26,03 - piano T-1.

- L'originario Sub. 8 della Part. 3 del Fg. 18 graffato alle Part.lle 32 e 236 a seguito di divisione del 17.03.2022 pratica n. PG0046213 veniva soppresso originando il seguente subalterno:

✓ Fg. 18, Part. 3, Sub. 9, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 247,90 - piano T-1, graffato alle Part.lle 32 e 236 Sub. 1.

- L'originaria Part. 236 del Fg. 18 graffata alla Part. 3 Sub. 8, a seguito di divisione del 17.03.2022 pratica n. PG0046213 originava i seguenti subalterni:

✓ Fg. 18, Part. 236, Sub. 1 graffato alle Part.lle 3, Sub. 9 e 32 del Fg. 18;

✓ Fg. 18, Part. 236, Sub. 2, Cat. F/1 (Area Urbana) di mq 32.

- L'originaria Part. 239 del Fg. 18, a seguito di frazionamento del 08.03.2022 pratica n. PG0041216 veniva soppressa originando i seguenti



mappali:

✓ Fg. 18, Part. 950, Sup. 198 mq, Qualità Vigneto, Cl. 2, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 0,97;

✓ Fg. 18, Part. 951, Sup. 13 mq, Qualità Vigneto, Cl. 2, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,06.

- L'originaria Part. 241 del Fg. 18, a seguito di frazionamento del 08.03.2022 pratica n. PG0041276 veniva soppressa originando i seguenti

mappali:

✓ Fg. 18, Part. 952, Sup. 340 mq, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,14.

✓ Fg. 18, Part. 953, Sup. 65 mq, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,03.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione risultano attualmente catastalmente censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Corciano al:

- Fg. 18, Part. 4, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 284,05 - piano 1;

- Fg. 18, Part. 4, Sub. 7, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 26,03 - piano T-1.

intestati:

- _____, nato a _____ il _____ - proprietà per

1/2 in regime di separazione dei beni;

- _____; nato a _____ il _____ - proprietà per

1/2;

- Fg. 18, Part. 3, Sub. 5, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 40 mq, Rendita Euro 578,43



	- piano T;	
	- Fg. 18, Part. 3, Sub. 6, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 41 mq, Rendita Euro 592,89	
	- piano T;	
	- Fg. 18, Part. 3, Sub. 7, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro	
	340,86 - piano 2;	
	- Fg. 18, Part. 3, Sub. 9, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 247,90	
	- piano T-1, graffato alle Part.lle 32 e 236 Sub. 1.	
	- Fg. 18, Part. 236, Sub. 2, Cat. F/1 (Area Urbana) di mq 32, piano T;	
	intestati:	
	- _____, nato a _____ il _____ - proprietà per	
	1/2;	
	- _____, nato a _____ il _____ - proprietà	
	per 1/2.	
	ed al Catasto Terreni di detto Comune al:	
	- Fg. 18, Part. 950, Sup. 198 mq, Qualità Vigneto, Cl. 2, R.D. Euro 1,07,	
	R.A. Euro 0,97;	
	- Fg. 18, Part. 951, Sup. 13 mq, Qualità Vigneto, Cl. 2, R.D. Euro 0,07,	
	R.A. Euro 0,06.	
	- Fg. 18, Part. 952, Sup. 340 mq, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, R.D. Euro	
	0,28, R.A. Euro 0,14.	
	- Fg. 18, Part. 953, Sup. 65 mq, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, R.D. Euro	
	0,05, R.A. Euro 0,03.	
	intestati:	
	- _____, nato a _____ il _____ - proprietà per	
	1/2 in regime di comunione dei beni;	



- nata a il - proprietà per

1/2 in regime di comunione dei beni.

- Fg. 18, Part. 32, Ente Urbano di mq 330;

- Fg. 18, Part. 236, Ente Urbano di mq 83;

3. DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati da:

A. Abitazione (*Part. 4 Sub. 6*) posta al piano primo di edificio di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei, con annessa corte di pertinenza adibita a giardino (*Part. l. 236/2, 951 e 953*).

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: Via Galileo Galilei, stessa proprietà, per più lati, salvo altri.

B. Ingresso/vano scala e ripostiglio, ubicati al piano terra, e **vano scala e wc** posti su livello ammezzato (*Part. 4 Sub. 7*), facenti parte del medesimo fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Galileo Galilei n. 76.

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: stessa proprietà, salvo altri.

C. Locale commerciale (*Part. 3 Sub. 5*) ubicato al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificato con il civico 74.

La porzione immobiliare confina con: Via Galileo Galilei, stessa proprietà, salvo altri.

D. Locale commerciale (*Part. 3 Sub. 6*) ubicato al piano terra del medesimo fabbricato di maggiore consistenza sopra indicato ed identificato con il civico 70 di Via Galileo Galilei.



La porzione immobiliare confina con: Via Galileo Galilei, stessa proprietà, salvo altri.

E. Abitazione posta ai piani primo e secondo del suddetto fabbricato sito in Via Galileo Galilei, con n. 2 rate di corte graffate (*Part. 3 Sub. 9 ~ Part. 32 e 236/1; Part. 3 Sub. 7*) ed identificata con il civico 72.

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: stessa proprietà, Comune di Corciano, Via Galileo Galilei, salvo altri.

F. Rata di terreno sistemata in parte a verde ed in parte a spazio di manovra e parcheggio (*Part. lle 950 e 952*) facente parte della corte retrostante al compendio immobiliare sopra descritto, sito in Via Galileo Galilei. Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: Comune di Corciano, , salvo altri.

4. PROPRIETA' E DIRITTI

Sulla base dei Certificati Notarili presenti in atti, redatti dal Dott. Raffaele Casertano in data 11 e 13.09.2019 e della Certificazione Notarile, redatta a seguito dell'estensione del pignoramento dal Notaio Federica Buini in data 01.09.2021, risulta quanto segue:

4.1. Attuali titolari di diritti

➤ *Quanto all'abitazione sita in Via G. Galilei (Part. 4/6) ed al vano scala, ripostiglio e wc (Part. 4/7)*

- , nato a _ il : ? - pieno proprietario.

➤ *Quanto ai locali ad uso commerciale ed alle abitazioni siti in Via G. Galilei nn. 70, 72 e 74 (Part. 3/5, 6, 7 e 8 ~ Part. lle 32 e 236)*

- , nato a il - proprietario per 1/2;

- nato a) il . proprietario per 1/2.



➤ *Quanto ai terreni siti in Via Galileo Galilei identificati con le Part.IIe*

950, 951, 952 e 953 (ex Part.IIe 239 e 241)

-, nato a , il , in regime di comunione dei
beni con , nata a il

4.2. Titolari di diritti nel ventennio

➤ *Quanto all'abitazione sia in Via G. Galilei (Part. 4/6) ed al vano scala,
ripostiglio e wc (Part. 4/7)*

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. precedente-
mente identificato, per metà, unitamente alla Sig.ra , per ac-
quisto fattone da , nato a il e
, nata a il con atto di vendita a rogito Notaio

Vincenzo Lemmi di Perugia in data 10.03.2005 Rep. n. 34648, trascritto il
15.03.2005 al n. 5482 di formalità e, per l'altra metà, per acquisto fattone
dalla Sig.ra , con atto privato di vendita autenticato nelle
firme dal predetto Notaio Lemmi in data 13.09.2012 Rep. n. 41957, trascrit-
to il 18.09.2012 al n. 15576 di formalità.

Ai suddetti Sigg.ri e , gli immobili in oggetto
erano pervenuti, unitamente a diversi subalterni, per acquisto fattone dal
Sig. nato a il , con atto di vendita a rogi-
to del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 26.06.1986 Rep. n.
16259, trascritto il 15.07.1986 al n. 8383 di formalità.

➤ *Quanto ai locali ad uso commerciale ed alle abitazioni siti in Via G.*

Galilei nn. 70, 72 e 74 (Part. 3/5, 6, 7 e 8 ~ Part.IIe 32 e 236)

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sigg.ri :
precedentemente identificati, per quattro sestì, in ragione di due sestì cia-



scuno ed in diversa consistenza e dati catastali, per acquisto fattone dai

Sigg.ri _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____

_____) il _____ comproprietari in ragione di 1/6

dell'intero la prima e di 4/6 dell'intero il secondo con atto a rogito Notaio

Vincenzo Lemmi di Perugia in data 11.04.2003 Rep. n. 31816, trascritto il

17 .04.2003 al n. 7364 di formalità e per due sesti dell'intero, in ragione di

1/6 ciascuno, unitamente alla Sig.ra _____, erede dell'altro sesto, in

virtù della successione legittima del Sig. _____, nato a l

_____ il _____ e deceduto il _____ (dichiarazione di succes-

sione registrata presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 08.02.2000

al n. 14 vol. 957 e trascritta il 26.01.2002 al n. 1804 di formalità ed accetta-

zione tacita di eredità conseguente all'atto del Notaio Lemmi di cui appres-

so, trascritta il 20.11.2008 al n. 19807 di formalità).

Ai suddetti Sig.ri _____ e _____ i beni erano pervenuti da data an-
tecedente il ventennio.

➤ **Quanto ai terreni siti in Via Galileo Galilei identificati con le Part.lle**

950, 951, 952 e 953 (ex Part.lle 239 e 241)

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sig.ri _____, nato a _____

_____ il _____ e _____, nata a _____ e il _____ per la

quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in virtù di atto

di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data

26.06.1986, registrato a Perugia il 16.07.1986 al n. 5500 ed ivi trascritto il

15.07.1986 ai numeri 12109 Reg. Gen. e 8383 Reg. Part.; atto successiva-

mente rettificato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dallo

stesso Notaio il 26.04.2004, Rep. 96943, debitamente registrato e trascritto a



Perugia in data 12.05.2004 ai numeri 15054 Reg. Gen. e 9498 Reg. Part. atteso che, per mero errore materiale, nella descrizione catastale veniva omessa la menzione della Part. 8 del Fg. 18 del Catasto Terreni di mq 730 (la cui soppressione ha generato, tra le altre, la Part. 233 da cui è derivata la Part. 241) la quale costituiva pertinenza dell'appartamento compravenduto (orto a piano strada) e che quindi ad ogni effetto doveva considerarsi trasferita alla parte acquirente (Sigg.ri _____ e _____) in conformità al principio sancito dall'art. 818 del codice civile, come nel medesimo atto si precisava.

Il suddetto atto di compravendita del 15.07.1986 è stato altresì rettificato con atto a rogito dello stesso Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 21.03.2006, Rep. 105744, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 28.03.2006 ai numeri 10731 Reg. Gen. e 5941 Reg. Part. atteso che, per mero errore materiale, nella descrizione catastale veniva anche omessa la menzione della Part. 6 del Fg. 18 del Catasto Terreni di mq 301 (la cui soppressione ha generato tra le altre la Part. 239) la quale costituiva pertinenza dell'appartamento compravenduto (orto al piano strada) e che quindi ad ogni effetti doveva considerarsi trasferita alla parte acquirente (Sigg.ri _____ e _____) in conformità al principio sancito dall'art. 818 del codice civile, come nel medesimo atto veniva precisato.

5. STATO DI POSSESSO

Come indicato nel Certificato cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Corciano in data 28/02/2020 al civico 72 di Via Galileo Galilei risultano risiedere i Sigg.ri:

- _____ nato a _____ il _____



- , nata a il (;

- nato a il

L'istanza relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, inoltrata presso

l'Agenzia delle Entrate di Perugia, produceva una risposta negativa relativamente ai debitori esecutati f L'Agenzia medesima nulla

indicava circa la sussistenza di analoghi contratti registrati a nome di

A seguito dei sopralluoghi effettuati lo scrivente acquisiva dal suddetto

il seguente atto:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato a Perugia il 28/04/2018 ed ivi registrato in data 10/05/2018 al n. 4678 Serie 3T; **locatore**

nato a il , residente a

- **conduttore** nato a il
residente a , du-

rata di anni tre con inizio dal 01/05/2018 e termine al 30/04/2021 e prorogabile di due anni. Viene concessa in locazione l'unità immobiliare sita in

Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via G. Galilei n. 76, disposta su due piani con ingresso indipendente, salone, angolo cottura, n. 4 camere, n. 2 bagni, ripostiglio sottoscala, giardino privato e censita al C.F. di detto

Comune al Fg. 18, Part. 4, Sub. 5.

In data 16.11.2019 al suddetto contratto di locazione risulta subentrata la

Sig.ra : nata a il) al cessionario

sopra identificato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dai Certificati Notarili presenti in atti, redatti dal Dott. Raffaele Casertano in data 11 e 13.09.2019 e dalla Certificazione Notarile, redatta a seguito dell'estensione del pignoramento dal Notaio Federica Buini in data 01.09.2021, non risulta che gli immobili pignorati siano gravati da vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti i seguenti gravami che verranno cancellati dalla procedura:

➤ *Quanto all'abitazione sia in Via G. Galilei (Part. 4/6) ed al vano scala, ripostiglio e wc (Part. 4/7)*

- **Ipoteca** iscritta il 15.03.2005 al n. 2124 di formalità, per Euro 195.000,00 a favore di "CARIFANO S.p.A." con sede in Fano, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Lemmi in data 10.03.2005 Rep. n. 34649.

- **Ipoteca** iscritta il 18.09.2012 al n. 2731 di formalità, a favore di "CARIFANO S.p.A." a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Lemmi in data 13.09.2012 Rep. n. 41958.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 29.07.2019 ai nn. 19030/13481, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14731771003.

➤ *Quanto ai locali ad uso commerciale ed alle abitazioni siti in Via G. Galilei nn. 70, 72 e 74 (Part. 3/5, 6, 7 e 8 ~ Part. l. 32 e 236)*

- **Ipoteca** iscritta il 19.11.2008 al n. 7461 di formalità, per Euro 150.000,00 a favore di "CARIFANO - Cassa di Risparmio di Fano S.p.A." con sede in Fano, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Lemmi in data 18.11.2008 Rep. n. 39311.

- **Ipoteca** iscritta il 18.09.2012 al n. 2731 di formalità, a favore di



“CARIFANO S.p.A.” a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Lemmi in data 13.09.2012 Rep. n. 41958.

- **Ipoteca legale**, ai sensi dell’art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99, iscritta il 12.10.2010 al n. 5852 di formalità per Euro 36.470,18 a favore di Equitalia Umbria S.p.A. contro _____, a garanzia del credito di Euro 18.235,09.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 29.07.2019 ai nn. 19030/13481, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14731771003.

➤ *Quanto ai terreni siti in Via Galileo Galilei identificati con le Part.lle 950, 951, 952 e 953 (ex Part.lle 239 e 241)*

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 30.08.2021 ai nn. 23468/17408, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14731771003 e contro il Sig. _____, sopra generalizzato, in regime di comunione legale dei beni.

7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali di alcun genere.

8. REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le indagini effettuate presso il Comune di Corciano relativamente agli immobili oggetto di stima, edificati in data anteriore al 01.09.1967, hanno permesso di reperire la seguente documentazione:

➤ *Quanto all’abitazione sia in Via G. Galilei (Part. 4/6) ed all’ingresso/vano scala, ripostiglio e wc (Part. 4/7)*



- Autorizzazione n. 84/04 del 02.03.2004 avente ad oggetto: *“opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne su edificio sito in Corciano, Loc. Capocavallo, Via G. Galilei”*;

- Permesso di costruire Prot. n. 2672/2004 del 17.06.2004 (Prat. n. 84/2004) avente ad oggetto: *“opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne su edificio sito in Corciano, Loc. Capocavallo, Via G. Galilei”*;

➤ ***Quanto ai locali ad uso commerciale siti in Via G. Galilei nn. 70 e 74 (Part. 3/ 5 e 6)***

- Comunicazione Prot. n. 45 del 04.01.1988 avente ad oggetto: *“mutamento di destinazione d’uso da magazzino a locale commerciale per vendita al minuto su fabbricato residenziale e commerciale ubicato in Loc. Capocavallo ed individuato al C.T. al Fg. 18 Part.lle 3 e 4”*.

- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica Prot. n. 18009 del 16.10.1996 (pratica n. 9396) avente ad oggetto *“lavori di straordinaria manutenzione art. 31 lett. B Legge 457/78”*.

- Concessione edilizia n. 143/2002 del 10.05.2002 (Prot. n. 8379/02) avente ad oggetto: *“cambio di destinazione d’uso senza opere in deroga all’art. 56 del Regolamento edilizio da cantina a laboratorio di macelleria”*.

- Certificato di agibilità del 01.07.2002 relativo ai locali destinati a negozio e laboratorio di macelleria siti in Via G. Galilei, 70.

*

A seguito dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto di stima relativi ai locali commerciali e all’unità abitativa identificata al civico 72 (*part. 3 subb. 7 e 9*) sono risultati sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali ed agli



elaborati grafici progettuali allegati alle concessioni edilizie che è stato possibile reperire e che sono sopra menzionate.

Per quanto riguarda invece l'abitazione (*Part. 4 sub 6*) e al ripostiglio al piano terra e wc al piano ammezzato facenti parte del subalterno 7 della *Part. 4*, sono state riscontrate le seguenti difformità:

✓ Quanto all'abitazione (*Part. 4/6*):

- differente distribuzione degli spazi interni dei locali al piano primo sia in relazione alle tavole progettuali assentite sia alla planimetria catastale originaria;

- creazione di piano soppalcato dotato di due lucernai a tetto e scala di collegamento con il sottostante livello (il tutto non presente nelle tavole assentite).

✓ Quanto al ripostiglio ed al wc facenti parte del subalterno 7:

- differenti dimensioni del ripostiglio posto al piano terra.

Lo stato attuale dei luoghi in questione viene rappresentato nelle tavole grafiche realizzate dallo scrivente allegate alla presente relazione (All. n. 5).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano è emerso che gli interventi sopra indicati realizzati in assenza dei necessari permessi amministrativi risulterebbero sanabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e di pratica di valutazione della sicurezza sismica.

Gli oneri sanzionatori, determinati ai sensi del R.R. 2/2015 e dell'Allegato alla

D.C.C. 42/2016 sarebbero i seguenti:

- Quota relativa ad oneri di urbanizzazione primaria:

85 mq x 2,47 €/mq x 2 (oblazione) = € 419,90

- Quota relativa ad oneri di urbanizzazione secondaria:



85 mq x 16,56 €/mq x 80% x 2 (oblazione) = € 2.252,16

- Contributo sul costo di costruzione

€ 300 x [700/100 €/mq x (85-50) mq] = € 545,00

- Diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A. € 58,00

- Diritti di segreteria per istanza agibilità € 58,00

Totale € 3.333,06

A tale importo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria, per l'elaborazione e il deposito della valutazione della sicurezza sismica, oltre agli oneri per la regolarizzazione catastale; tali oneri si stimano complessivamente in circa 3.500,00.

Non si considerano oneri per eventuali interventi di rinforzo strutturale dei quali allo stato non è risultata evidente l'esigenza.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza e l'ubicazione degli immobili oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche, al fine di non penalizzare l'appetibilità commerciale, ritiene opportuno che la vendita debba farsi in n. **CINQUE LOTTI** come di seguito individuati.

Lotto n. 1: Abitazione (*Part. 4 Sub. 6*) posta al piano primo di edificio di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei, con annessa corte pertinenziale esclusiva adibita a giardino (*Part. l. 236/2, 951 e 953*).

Lotto n. 2: ingresso/vano scala e ripostiglio ubicato al piano terra e vano scala e wc sito su livello ammezzato (*Part. 4 Sub. 7*), facenti parte del medesimo fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Galileo Galilei n. 76.



Lotto n. 3: Porzione immobiliare a destinazione commerciale (bar) (*Part. 3 Sub. 5*) posta al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico n. 74.

Lotto n. 4: Porzione immobiliare a destinazione commerciale (macelleria) (*Part. 3 Sub. 6*) posta al piano terra del medesimo fabbricato sopra indicato sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico n. 70.

Lotto n. 5: Abitazione posta ai piani primo e secondo (*Part. 3 Subb. 7 e 9 ~ Part. Ite 32 e 236/1*) del suddetto fabbricato sopra indicato sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico 72, con corte sul fronte posteriore.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

10.1. LOTTO N. 1 (Fg. 18, Part. 4, Sub. 6 ~ Part. Ite 236/2, 951 e 953)

La porzione immobiliare in oggetto è rappresentata da abitazione posta al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza sito in Perugia, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione/manutenzione ed insiste su di un'area a destinazione residenziale ubicata all'interno della frazione di Capocavallo, lungo la Via Galileo Galilei. Detta area risulta fornita dei principali servizi primari e secondari e dista circa sei chilometri dal centro storico di Corciano.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, si eleva su due piani fuori terra, comprendenti un livello ammezzato, ed è composto al piano terra da unità immobiliare ad uso commerciale (alimentari) con annessi magazzini, non interessata dalla presente procedura esecutiva, oltre ad ingres-



so/vano scala e ripostiglio. Al piano ammezzato è ubicato un wc raggiungibile dal predetto vano scala.

Al piano primo trova collocazione l'abitazione ricadente nel lotto in questione.

L'abitazione si compone di soggiorno, n. 2 camere, cucina, bagno, disimpegno e vano scala, sviluppandosi per una superficie complessiva pari a mq 97 commerciali circa, oltre ad un piano soppalcato sottotetto di mq 85 circa, realizzato in assenza dei necessari permessi con struttura portante metallica e suddiviso in n. 2 camere, soggiorno dotato di camino, bagno e vano scala. Il soppalco è collegato al livello sottostante mediante scala realizzata in metallo e legno. Le altezze interne utili al piano primo sono di m 2,85 circa, mentre al piano soppalcato variano da m 2,60 al colmo della copertura a m 1,40 circa in gronda; buone sono le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si accede all'immobile mediante l'ingresso esterno posto sulla corte pertinenziale ad uso esclusivo, ubicata nella parte posteriore del fabbricato. Detta area scoperta (*Part. l. 236/2, 951 e 953*), di catastali mq 110, risulta circoscritta in parte mediante rete metallica ed in parte mediante muretto in mattoni, presenta ingresso pedonale protetto da cancello in metallo; risulta sistemata a verde e in parte lastricata.

L'unità immobiliare presenta portone di ingresso ad anta singola in legno e porte interne in legno. Gli infissi sono in legno e vetrocamera con persiane esterne del medesimo materiale.

La copertura a vista è realizzata con struttura portante in legno e manto in tavole dello stesso materiale. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato e/o ceramica; le pareti dei bagni sono rivestite pure con pia-



strelle in ceramica. L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico di tipo residenziale sottotraccia, tensione 220 V; citofonico; telefonico; televisivo; idrico, allacciato alla rete pubblica; termico, autonomo, con caldaia alimentata a metano e diffusione a pavimento; fognario, con rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura.

10.2. LOTTO N. 2 (Fg. 18, Part. 4, Sub. 7)

Trattasi di ingresso/vano scala e ripostiglio posti al piano terra e vano scala e wc ubicati al piano ammezzato dell'edificio precedentemente descritto; il tutto per complessivi mq 35 commerciali circa. Detti spazi sono attualmente a servizio dei locali ad uso commerciale (bar e alimentari, quest'ultimo non colpito da pignoramento) e si presentano in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione.

10.3. LOTTO N. 3 (Fg. 18, Part. 3, Sub. 5)

La porzione immobiliare in oggetto è rappresentata da locale commerciale facente parte di fabbricato di maggiore consistenza posto in adiacenza all'edificio precedente descritto (di cui fanno parte le unità immobiliari ricomprese nei lotti n. 1 e 2) sito in frazione di Capocavallo, Via Galileo Galilei. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, si eleva su tre livelli fuori terra collegati mediante scala interna ed è composto al piano terra da n. 2 locali ad uso commerciale, mentre ai piani primo e secondo trovano collocazione due unità immobiliari destinate ad abitazione.

L'immobile in oggetto, destinato a bar ed identificato con il civico 72, è costituito da unico locale che si sviluppa per commerciali mq 50 circa e presenta due porte di accesso realizzate in metallo e vetro che affacciano sulla Via G. Galilei, pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in gres-porcellanato.



L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; modesto lo stato di conservazione e manutenzione. La porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario allacciati alla rete pubblica.

10.4. LOTTO N. 4 (Fg. 18, Part. 3, Sub. 6)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte del suddetto fabbricato di maggiore consistenza sito in Via G. Galilei.

L'immobile, identificato con il civico 70, è composto da locale destinato a macelleria con retrostanti n. 2 laboratori; il tutto per complessivi mq commerciali 62 circa, oltre a scala esterna di mq 9 circa.

La porzione immobiliare presenta porta di ingresso in metallo e vetro che affaccia sulla Via G. Galilei, porte interne in metallo, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti delle pareti in gres-porcellanato. Le altezze interne utili variano da m 2,16 a m 2,70 circa; discreto lo stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è dotato di cella frigorifera installata nel laboratorio e risulta munito di impianto elettrico sottotraccia mono e trifase, idrico e fognario, collegati alla pubblica rete. Nel laboratorio è installata una caldaia alimentata a metano che serve i due locali commerciali per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e le soprastanti abitazioni per il riscaldamento ambientale mediante radiatori modulari a parete e dell'acqua sanitaria. La macelleria è dotata di un condizionatore a parete.

L'esercizio usufruisce di un locale w.c. ricadente in un'attigua particella immobiliare non colpita da pignoramento.

10.5. LOTTO N. 5 (Fg. 18, Part. 3, Subb. 7 e 9 ~Part. 32 e 236/1)

Gli immobili in oggetto, ubicati ai piani primo e secondo del suddetto fabbricato sito in Via G. Galilei ed identificato con il civico 72, ancorché catastal-



mente distinti in due unità immobiliari (*Subb. 7 e 9*), costituiscono un'unica

abitazione così composta:

✓ al piano primo: soggiorno, camera, bagno, cucina, disimpegno e n. 2 vani

scala per complessivi mq 100 commerciali circa, oltre a terrazzo fronte

strada di mq 5,50 circa e retrostante terrazza di mq 6 circa;

✓ al piano secondo: n. 5 camere, bagno, n. 2 disimpegni e vano scala per

complessivi mq 100 commerciali circa, oltre a terrazzo fronte strada di mq

5,50 circa.

L'abitazione è raggiungibile mediante l'ingresso/vano scala posto al piano terra dell'edificio, di mq 4 circa, oltre che tramite la terrazza posta al piano primo.

Le altezze interne utili sono pari a m 3 circa al piano primo e 2,85 circa al piano secondo; mediocri le condizioni di conservazioni e manutenzione.

L'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con pannelli di legno e/o carta da parati, porte in legno, infissi in legno e vetro con protezione esterna del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia e ceramiche nei bagni. L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico di tipo residenziale sottotraccia, tensione 220 V; citofonico; telefonico; televisivo; idrico, allacciato alla rete pubblica; termico, autonomo, con caldaia alimentata a metano (ubicata nel predetto laboratorio annesso alla macelleria) e diffusori modulari a parete in ghisa, oltre che camino posto nella cucina sita al piano primo; fognario, con rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura.

Graffata al subalterno 9 è una corte pertinenziale di catastali mq 381 che risulta sistemata in parte a verde e in parte spazio di manovra e parcheggio im-



brecciato; costituisce parte dell'area scoperta retrostante i fabbricati unitamente alle Part.lle 950 e 952 sopra menzionate.

11. CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobili destinati a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima dei cespiti in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso residenziale e commerciale siti nel Comune di Corciano, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

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

Al fine di ottenere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti in-



formative, il sottoscritto CTU ha fatto inoltre riferimento ai dati raccolti presso l'Agenzia del Territorio (OMI), al listino immobiliare della locale C.C.I.A.A. ed ad alcuni Asking Price della zona.

Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Quanto ai valori unitari attribuiti ai vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati gli opportuni criteri di ponderazione al fine di determinarne il corretto valore ed in particolare:

- 3% del valore medio ponderato alla corte di pertinenza del lotto n. 5;
- 5% del valore medio ponderato alla corte di pertinenza del lotto n. 1;
- 25% ai terrazzi della Part. 3 Subb. 7 e 9 (Lotto n. 5) ed alla scala esterna del Sub. 6 (Lotto n. 4);
- 50% al vano scala P.T. - 1 e 2 della Part. 3 Subb. 7 e 9 (Lotto n. 5) e al vano scala P.1 e 2 soppalcato del Sub. 6 (Lotto n. 1);
- 80% al piano soppalcato del Sub. 6 (Lotto n. 1).

Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della porzione immobiliare oggetto di stima quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto inoltre conto della dotazione impiantistica degli immobili e delle opere necessarie all'adeguamento degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento in modo da renderli autonomi e separati per ciascun lotto di pertinenza.



Il locale di ingresso al civico 72, con la scala di collegamento con il piano primo, non è stato valorizzato in quanto da intendersi necessariamente ad uso comune del locale commerciale bar e della soprastante abitazione Part. 3 Sub. 9.

Parimenti, la restante parte dell'area scoperta retrostante i fabbricati, rappresentata dalle Part.lle 950 e 952, non è stata valorizzata in quanto risulta uno spazio comune a tutto il compendio immobiliare, utilizzato come parcheggio.

Si è inoltre tenuto conto della circostanza che l'abitazione identificata con il civico 72 (Sub. 6) risulta locata fino al 30/04/2023.

Al valore di stima sono stati infine sottratti i costi stimati necessari alla sanatoria delle difformità rilevate, così come descritto al precedente cap. 8.

12. VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

12.1. LOTTO N. 1 (Fg. 18, Part. 4, Sub. 6 ~ Part.lle 236/2, 951 e 953)

Destinazione	Piano	Sup.	Valore	Valore totale [€]
		Comm. [mq]	unitario [€/mq]	
Abitazione	1	86,10	800,00	68.880,00
Vano scala	1	11,00	400,00	4.400,00
Abitazione	2	79,40	640,00	50.816,00
Vano scala	2	6,20	320,00	1.984,00
Totale Abitazione		182,70		126.080,00
Corte di pertinenza	T	110,00	35,00	3.850,00



Totale Corte di pertinenza		110,00		3.850,00
TOTALE COMPLESSIVO				129.930,00

COSTI ED ONERI PER SANATORIA

Oneri sanzionatori per sanatoria	€ 3.333,06
Spese tecniche e regolarizzazione catastale	€ 3.500,00
TOTALE A DETRARRE	€ 6.833,06

VALORE LOTTO N. 1 AL NETTO DEI COSTI:

€ 129.930,00 - € 6.833,06 = € 123.096,94

12.2. LOTTO N. 2 (Fig. 18, Part. 4, Sub. 7)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>Comm.</i> [mq]	<i>unitario</i> [€/mq]	
Ingresso / vano scala	T	20,20	150,00	3.030,00
Ripostiglio	T	12,30	150,00	1.845,00
Vano scala	Am- mezz.	20,20	150,00	3.030,00
W.C.	Am- mezz.	2,10	300,00	630,00
TOTALE COMPLESSIVO		54,80		8.535,00

12.3. LOTTO N. 3 (Fig. 18, Part. 3, Sub. 5)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>Comm.</i> [mq]	<i>unitario</i> [€/mq]	
Locale commerciale (Bar)	T	50,10	700,00	35.070,00

12.4. LOTTO N. 4 (Fig. 18, Part. 3, Sub. 6)



<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Locale commerciale (Macelleria)	T	26,90	700,00	18.830,00
Laboratori	T	35,50	550,00	19.525,00
Scala esterna	T	8,70	175,00	1.522,50
TOTALE COMPLESSIVO		71,10		39.877,50

12.5. LOTTO N. 5 (Fig. 18, Part. 3, Subb. 7 e 9 ~Part. 32 e 236/1)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Abitazione (Sub. 9)	1	100,00	500,00	50.000,00
Vano scala 1	1	4,20	250,00	1.050,00
Vano scala 2	1	9,40	250,00	2.350,00
Balcone anteriore	1	5,50	125,00	687,50
Terrazza posteriore	1	6,20	125,00	775,00
Totale Subalterno 9		125,30		54.862,50
Abitazione (Sub. 7)	2	104,20	500,00	52.100,00
Vano scala	2	9,40	250,00	2.350,00
Balcone anteriore	2	5,50	125,00	687,50
Totale Subalterno 7		119,10		55.137,50
Corte di pertinenza	T	381,00	13,00	4.953,00
Totale Corte di pertinenza		381,00		4.953,00
TOT. COMPLESSIVO				114.953,00

* * * *



13. CONCLUSIONI

Rinviano ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sui beni immobili pignorati:

13.1. LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. _____, nato a _____ il _____, su abitazione posta al piano primo di edificio di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei, con annessa corte pertinenziale adibita a giardino

Euro 123.000,00 (euro centoventitremila)

13.2. LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. _____, nato a _____ il _____ su ingresso/vano scala e ripostiglio, ubicati al piano terra, e vano scala e wc posti su livello ammezzato, facenti parte del medesimo fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Galileo Galilei n. 76

Euro 8.500,00 (euro ottomilacinquecento)

13.3. LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai Sig.ri _____ nato a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ su porzione immobiliare a destinazione commerciale (bar) posta al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico n. 74

Euro 35.000,00 (euro trentacinquemila)

13.4. LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai Sig.ri



	, nato a il e i, nato a il
	, su porzione immobiliare a destinazione commerciale (macelleria) posta al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico n. 70
	Euro 39.900,00 (euro trentanovemilannovecento)
	13.5. LOTTO N. 5
	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai Sig.ri
	, nato a il e , nato a il
	, su abitazione posta ai piani primo e secondo di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificata con il civico 72
	Euro 115.000,00 (euro centoquindicimila)
	* * * * *
	Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.
	Perugia, 05 aprile 2022
	Il C.T.U.
	Dott. Ing. Sergio Mugianesi
	Documentazione allegata:
	1) Documentazione fotografica (pag. n. 24)
	2) Documentazione catastale originaria (pag. n. 37)
	3) Documentazione catastale aggiornata a seguito dei frazionamenti operati (pag. n. 76)
	4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 19)



5) Tavole grafiche illustranti lo stato attuale degli immobili distinti al fg 18

part. 4 subb 6 e 7 del C.F. (pag. n. 4)

6) Certificati Contestuali di Residenza e Stato di Famiglia (pag. n. 3)

7) Atti di provenienza (pag. n. 57)

8) Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 1)

9) Contratto locazione serie 3T n. 4678 con subentro (pag. n. 8)

Documentazione separata:

1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 17)



